



COMMUNE D'ESTAVAYER

Secteur BUSSY

Canton de Fribourg

**REVISION DU PLAN
D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'approbation

Février 2022

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	5
Art. 1 But.....	5
Art. 2 Cadre légal.....	5
Art. 3 Nature juridique	5
Art. 4 Champ d'application	5
Art. 5 Dérogations	5
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	6
Titre premier : prescriptions générales	6
Art. 6 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol	6
Art. 7 Biens culturels, bâtiments protégés.....	6
Art. 8 Périmètres de protection de l'environnement du site construit.....	7
Art. 9 Installations solaires.....	8
Art. 10 Périmètres archéologiques	8
Art. 11 Objets IVS	8
Art. 12 Protection des boisements hors forêt	8
Art. 13 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau	9
Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres	10
Art. 15 Secteurs de dangers naturels.....	10
Art. 16 Eaux souterraines et gestion des eaux claires	12
Art. 17 Sites pollués.....	12
Art. 18 Périmètre de protection de la nature	12
Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones	13
Art. 19 Zone de centre village (ZCV)	13
Art. 20 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	17
Art. 21 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)	17
Art. 22 Zone d'activités (ZACT)	18
Art. 23 Zones d'intérêt général (ZIG)	18
Art. 24 Zone agricole (ZA)	19
Art. 25 Aire forestière (AF)	19
TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS.....	20
Art. 26 Dépôts de matériaux	20
Art. 27 Garantie	20
Art. 28 Stationnement de véhicules	20
Art. 29 Arborisation	20
Art. 30 Aménagements extérieurs.....	21
Art. 31 Antennes	21
Art. 32 Matériaux, couleurs.....	21
Art. 33 Exécution des travaux	21
Art. 34 Règlement communal sur les émoluments administratifs	21
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES	22
Art. 35 Sanctions pénales	22
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES	22
Art. 36 Abrogation.....	22
Art. 37 Entrée en vigueur	22

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

¹ Le présent Règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions.

Art. 2 Cadre légal

¹ Les bases légales de ce règlement est constitué de la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la Loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le Règlement cantonal d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière.

Art. 3 Nature juridique

¹ Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.

Art. 4 Champ d'application

¹ Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATEC.

Art. 5 Dérogations

¹ Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATEC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATEC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 6 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol

¹ Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable.

² Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'IBUS fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATeC).

Art. 7 Biens culturels, bâtiments protégés

Définition

¹ Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 de la Loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en Annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

Étendue de la protection

² Selon l'art. 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3 : La protection s'étend :

- À l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- À la structure porteuse intérieure de la construction ;
- À l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :

- Aux éléments décoratifs des façades ;
- Aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

- Aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

³ En application de l'art. 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs,).

Prescriptions particulières

⁴ La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières. Celles-ci sont jointes au présent règlement (Annexe 2).

Procédure

⁵ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.

⁶ Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

⁷ Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.

Art. 8 Périmètres de protection de l'environnement du site construit

¹ Les périmètres de protection de l'environnement du site construit ont pour objectif de conserver le caractère des espaces environnants du site construit protégé.

Périmètre A

² Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de protection de l'environnement du site construit A.

³ À l'intérieur de ce périmètre, aucune construction n'est autorisée.

Périmètre B

⁴ Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de protection de l'environnement du site construit B.

⁵ Les exploitations agricoles existantes sont autorisées.

⁶ À l'intérieur de ce périmètre, seules des constructions agricoles sont autorisées aux conditions suivantes :

- a. L'implantation des constructions dans le périmètre de protection doit être objectivement fondée. Le requérant devra prouver qu'il ne bénéficie pas d'une autre possibilité sur le territoire de la Commune d'Estavayer, secteur Bussy.
- b. L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le site construit protégé depuis le domaine public et les vues caractéristiques définies au plan directeur communal.
- c. Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- d. Les matériaux doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec les matériaux traditionnels (bois, tuiles, maçonnerie crépi). Les revêtements métalliques réfléchissants sont interdits.
- e. Les couleurs des matériaux en toitures et façades sont choisies de manière à minimiser l'impact visuel des constructions sur le site et depuis le site. Les couleurs claires et saturées sont interdites.
- f. Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de constructions sur le site.

⁷ En cas de transformation des bâtiments existants, les prescriptions de l'alinéa précédent s'appliquent.

⁸ Les bâtiments non-conformes aux prescriptions de l'alinéa 3, lettre a) et b), ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien.

⁹ Avant tout projet, le propriétaire et son mandataire sont tenus d'organiser, d'entente avec le service du territoire de la Commune, une séance de coordination avec le SBC et l'urbaniste.

¹⁰ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

¹¹ Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné.

¹² La construction de silos-tours est interdite à l'intérieur du périmètre de protection de l'environnement du site construit.

Art. 9 Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires se fera en priorité sur les annexes des bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.

² La pose d'installations solaires doit être conforme aux « Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » éditées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), octobre 2015.

Art. 10 Périmètres archéologiques

¹ Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF).

² Dans ces périmètres, le service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. L'application des art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC demeure réservée.

³ La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

Art. 11 Objets IVS

¹ Les tronçons protégés des voies de communication historiques d'importance nationale sont mentionnés au plan d'affectation des zones.

² L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection. La catégorie de protection 3 s'étend au tracé.

³ L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 12 Protection des boisements hors forêt

¹ Les éléments caractéristiques du paysage et les objets naturels sont protégés. Ils doivent être sauvegardés, entretenus et mis en valeur. Rien ne doit être entrepris sans l'autorisation écrite du Conseil communal qui tiendra compte du plan

d'affectation des zones et du plan directeur communal, et le cas échéant, prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.

² Les haies, les surfaces boisées, les groupes d'arbres, les vergers, les allées ou rangées d'arbres isolés ainsi que la végétation riveraine mentionnés au PAZ doivent être conservés en l'état actuel (étendue, répartition, diversité), entretenus et remplacés ou complétés le cas échéant.

³ Hors de la zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés.

⁴ L'abattage ou la coupe rase est interdit. Toutefois le Conseil communal peut déroger à cette règle dans les cas suivants :

- Lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens;
- Dans tous les cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal.

⁵ Les demandes de dérogations à une disposition de protection d'un boisement hors-forêt en lien ou sans lien avec un dossier de construction devront s'effectuer conformément à l'art. 20 LPNat.

⁶ Le plan directeur communal mentionne la création de végétation linéaire (haies) et la plantation d'arbres isolées. Les haies seront constituées d'essences indigènes diverses (noisetiers, cornouillers, troènes, fusain, merisiers à grappes, viornes aubier, chèvrefeuille à balais, sureau noir etc.). Des arbres d'essences majeures compléteront cet aménagement. L'arborisation ponctuelle prévue sera constituée de chênes ou de noyers.

Art. 13 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'État conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

² À défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

³ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

⁴ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16

ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

Distances aux routes

¹ Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR; pour les autres routes (routes privées, chemins AF, etc.) les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

Alignements obligatoires

² Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

Distance à la forêt

³ La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi forestière cantonale.

Distances aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

⁴ La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones est fixée à l'annexe 4 du présent RCU.

Art. 15 Secteurs de dangers naturels

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues.

² Les dispositions propres à chaque zone de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

³ On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- Occasionnant une concentration importante de personnes ;
- Pouvant induire de gros dommages, même lors d'évènements de faible intensité ;
- Pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'évènements de faible intensité.

Mesures générales

⁴ Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse :

- Doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC ;
- Sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN) ;
- Peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

A. Secteur de danger résiduel

⁵ Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles, le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

B. Secteur de danger faible

⁶ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation: le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent:

- La production d'une étude complémentaire ;
- La prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

C. Secteur de danger modéré

⁷ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- Des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- Une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

D. Secteur de danger élevé

⁸ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- Les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- Les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- Les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

⁹ Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents :

- Les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- Les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- Les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- Certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

E. Secteur indicative de danger

¹⁰ Ce secteur atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

¹¹ Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 16 Eaux souterraines et gestion des eaux claires

¹ Pour toute construction des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...). L'infiltration par puit perdu n'est pas autorisée.

² Les places seront effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées. L'utilisation de matériaux poreux pour les surfaces de circulations et de pavés gazon pour les places de parc est fortement recommandée.

³ Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention devront correspondre aux exigences fixées par le PGEE.

Art. 17 Sites pollués

¹ Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au PAZ est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 L Sites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites.

Art. 18 Périmètre de protection de la nature

¹ Ce périmètre est non constructible. Il est le résultat d'une mesure compensatoire de l'A1 et il est destiné à la protection du périmètre de revitalisation de la Petite Glâne et de l'Arignon, ainsi qu'à la protection du site de reproduction des batraciens d'importance cantonale F546 « L'Arignon ».

² L'entretien de ces secteurs doit se conformer aux recommandations du groupe de travail interservices piloté par le Service des forêts et de la nature.

Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

Art. 19 Zone de centre village (ZCV)

1. Destination

¹ Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat, aux services et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

² Le plan de détail du site construit protégé fixe spatialement les règles particulières de cette zone. Il a pour objectif la conservation de la structure et du caractère du site, via la conservation de l'implantation des constructions, des espaces extérieurs, des aménagements structurants ainsi que la configuration générale du sol. Aucune nouvelle construction principale n'est permise en dehors des périmètres d'implantation des constructions principales. Le stationnement n'est autorisé que sur les d'aménagement extérieures.

- | | |
|--|---|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80
: Un IBUS complémentaire maximum de 0.30 est attribué exclusivement aux surfaces destinées au stationnement, pour des volumes intégrés aux bâtiments principaux. Cette valeur ne peut pas faire l'objet d'un report d'indice. |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Implantation/Distance à la limite (DL) | : Dans le périmètre du plan de détail du site construit protégé, selon les périmètres d'évolution fixés au plan. Pour le reste de la zone, h/2 min 4m. |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.50 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 9. Prescriptions particulières | |

Mixité sociale

³ Afin de garantir la mixité sociale, tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements comportant des nombres différents de pièces.

10. Prescriptions particulières applicables aux objets en ZCV hors du périmètre du site construit protégé

Constructions principales

⁴ Les toitures seront à deux pans, de pente régulière et identique. Elles respecteront une pente fixée entre 25° et 30° et comporteront des avant-toits de 60 cm au minimum. Les toitures à pans décalés et les toits plats sont interdits.

⁵ Le caractère architectural des constructions doit rester simple et sobre.

⁶ La proportion et les dimensions des ouvertures doivent être équilibrés. Le caractère des façades lié à l'organisation des ouvertures doit être calme.

⁷ Les matériaux et teintes en façades et en toitures doivent rester neutres et naturels. Des échantillons doivent être soumis au Conseil communal pour approbation.

Constructions de peu d'importance

⁸ La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

- Leur destination est un cabanon de jardin, un garage, une pergola ou un couvert.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 9 m.
- La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m.
- La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.

⁹ Tant par sa volumétrie, son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs.

Piscines

¹⁰ La construction de piscines est autorisée aux conditions suivantes :

- L'installation doit être enterrée. Les piscines hors sol de structure permanente sont interdites.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 12 m.

¹¹ Tant par son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs.

11. Prescriptions du plan de détail du site construit protégé

¹² Le plan de détail du site construit protégé comprend les composantes suivantes :

- a) Périmètres d'évolution des constructions principales
- b) Traitement des bâtiments protégés
- c) Traitement architectural pour les constructions principales non protégées
- d) Orientations de faîtes obligatoires
- e) Aires d'aménagements extérieures
- f) Constructions de peu d'importance
- g) Éléments structurants protégés
- h) Aires de verdure
- i) Modifications du terrain naturel
- j) Demande préalable

a) Périmètres d'évolution des constructions principales et des constructions principales à prescriptions particulières

¹³ Les périmètres d'évolution des constructions principales sont indiqués au plan de détail du site construit protégé.

¹⁴ Les bâtiments existants situés hors des périmètres définis au plan peuvent être transformés dans leur volume existant ou démolis.

¹⁵ Les bâtiments existants situés partiellement dans un périmètre défini peuvent être agrandis à l'intérieur du périmètre défini. En cas de démolition du bâtiment existant, la nouvelle construction respectera le périmètre défini au plan.

¹⁶ Dans les périmètres d'évolution à prescriptions particulières, la hauteur totale autorisée est de 6.50 m.

¹⁷ Les périmètres d'évolution s'appliquent aux souterrains, à l'exception des souterrains reliant plusieurs bâtiments entre eux.

¹⁸ Les saillies et balcons peuvent être construits au-delà du périmètre d'évolution.

¹⁹ Le Conseil communal peut autoriser l'implantation d'une construction hors des périmètres définis au plan dans le cadre d'une étude sectorielle qui permettrait d'atteindre les objectifs de conservation et de protection du site construit. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

b) Traitement des bâtiments protégés

²⁰ Les bâtiments protégés sont indiqués au plan de détail du site construit protégé. Il s'agit des composantes essentielles de la structure et du caractère du site.

²¹ L'étendue des mesures de protection est définie à l'article 7 du présent règlement en fonction de la valeur de la catégorie de protection du bâtiment.

²² Les prescriptions architecturales pour les transformations et rénovations des bâtiments protégés sont précisées à l'annexe 2 du présent RCU.

c) Traitement architectural pour les constructions principales non protégées

²³ Les prescriptions architecturales pour la construction, les transformations et rénovations des constructions principales sont précisées à l'annexe 3 du RCU.

d) Orientations de façades obligatoires

²³ Les orientations de façades obligatoires doivent être respectées pour les nouvelles constructions lorsque précisées au plan de détail du site construit protégé.

e) Aires d'aménagements extérieurs

²⁴ Les aires d'aménagements extérieurs sont les surfaces indiquées au plan de détail du site construit protégé. Elles comprennent les espaces extérieurs privés, aménagés ou semi-aménagés des bâtiments, soit:

- Les cours, cours intérieures, les accès pour véhicules, les espaces de fonctionnement et de stationnement ;
- Les potagers, plantations et autres surfaces végétalisés, autres que les aires de légumes (point h) et les vergers (article 12).

²⁵ Elles sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et sont destinées à assurer les dégagements nécessaires aux bâtiments principaux. Les constructions principales y sont interdites. Seules les constructions de peu d'importance sont admises, suivant les dispositions du point f ci-dessous.

²⁶ Leur entretien et leur transformation doivent être réalisés en respectant le caractère du site.

²⁷ Le revêtement des espaces de fonctionnement et de stationnement doit permettre l'infiltration des eaux claires et les joints doivent être perméables. Les surfaces étanches de type asphalte, béton, etc. sont interdites.

f) Constructions de peu d'importance

²⁸ Dans le périmètre du plan de détail du site construit protégé, la construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

- Leur destination est un cabanon de jardin, un garage, une pergola, une serre ou un couvert.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 6 m.
- La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m.
- La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.
- Les serres destinées à un usage agricole peuvent déroger à la plus grande dimension autorisée.

²⁹ Tant par sa volumétrie, son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

Piscines

³⁰ L'installation doit être enterrée. Les piscines hors sol de structure permanente sont interdites.

³¹ Tant par son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit protégé.

g) Éléments structurants protégés

³² Les murs, murets, fontaines et oratoires indiqués au plan de détail du site construit protégé sont protégés.

³³ Si en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

h) Aires de verdure

³⁴ Les aires de verdure sont indiquées au plan de détail du site construit protégé.

³⁵ Elles sont destinées à assurer la transition entre la zone agricole et les espaces construits.

³⁶ Elles sont composées de prairies extensives et d'arbres fruitiers hautes-tiges. Elles sont inconstructibles. Aucun aménagement est autorisé, hormis les installations nécessaires aux exploitations agricoles.

i) Modifications du terrain naturel

³⁷ La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 75 cm. La pente des talus aménagés ne peut dépasser le rapport 1:2 (1=hauteur, 2=longueur).

³⁸ Les autres prescriptions de l'article 30 du RCU s'appliquent.

j) Demande préalable

³⁹ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art.137 LATeC.

⁴⁰ En plus des documents ordinaires joints au dossier de demande de permis, la Commune peut exiger un dossier de photomontage effectué depuis des points choisis sur le domaine public.

⁴¹ Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 20 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)

1. Destination

¹ Cette zone est réservée aux habitations individuelles et individuelles groupées.

² Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | |
|---|---|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 |
| | : Un IBUS complémentaire maximum de 0.30 est attribué exclusivement aux surfaces destinées au stationnement, pour des volumes intégrés aux bâtiments principaux. Cette valeur ne peut pas faire l'objet d'un report d'indice. |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale pour toits en pente(h) | : 11.00 m |
| 7. Hauteur totale pour toits plats (h) | : 10.00 m |
| 8. Hauteur totale pour les façades
à gouttière (h) | : 9.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

Art. 21 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

1. Destination

¹ Cette zone est réservée aux habitations individuelles et individuelles groupées.

² Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | |
|---|---------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |

- | | |
|---|-----------------------|
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale pour toits en pente (h) | : 8.50 m |
| 7. Hauteur totale pour toits plats (h) | : 7.50 m |
| 8. Hauteur totale pour les façades à gouttière (h) | : 7.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

Art. 22 Zone d'activités (ZACT)

1. Destination

¹ Cette zone est destinée aux activités artisanales et aux services. Les surfaces de ventes liées aux activités sont autorisées.

² Seuls les logements de gardiennage nécessaires à l'exploitation y sont autorisés, à l'intérieur du volume bâti. Un seul logement de gardiennage est permis par volume bâti.

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse(IM) | : 5m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 9.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 8. Prescriptions liées à l'ensemble de la zone | |

³ Une attention toute particulière devra être portée à l'esthétique des constructions. Celles-ci doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

⁴ Afin de préserver le caractère du site construit, tout dépôt de matériel d'exposition ou de véhicule est interdit à une distance inférieure à 10 m de la limite de la route cantonale.

⁵ Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

Art. 23 Zones d'intérêt général (ZIG)

1. Destination

¹ Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

² Seuls les logements de gardiennage y sont autorisés, à l'intérieur du volume bâti.

³ Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG I : bâtiments et équipements à buts socioculturels et culturels,
- ZIG II : bâtiments et équipements à buts sportifs et services généraux.

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.90 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.60 |
| 5. Distance de base (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : | 12.50 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit : | : | ZIG I DS III
ZIG II DS IV |

⁴ La ZIG I est comprise dans le plan de détail du site protégé. Le plan de détail du site construit protégé fixe spatialement les règles particulières de cette zone. Sur l'ensemble de la ZIG I, les règles du plan de détail de l'article 19 et ses annexes associées s'appliquent.

Art. 24 Zone agricole (ZA)

1. Caractère et objectifs

¹ La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2. Procédure

² Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir et soumis à l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

³ La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

3. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 25 Aire forestière (AF)

¹ L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 26 Dépôts de matériaux

¹ Les dépôts de matériaux sont interdits, à l'exception de la zone d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ont été mentionnés dans la demande de permis.

² Le Conseil communal peut exiger la construction d'enclos ou la suppression des dépôts, dans le cas où ces derniers portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 27 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la Commune, exiger du maître de l'ouvrage des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

² Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la Commune.

³ Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

Art. 28 Stationnement de véhicules

¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement.

² Les dispositions des normes VSS SN 640 281 de 2006 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 de 2011 pour les vélos seront respectées. Chaque logement comportera au minimum 1 place de stationnement.

Art. 29 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

² La construction d'une habitation nécessite la plantation d'un arbre par appartement. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

³ Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur communal et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones industrielles, artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

⁴ En outre, les dispositions des articles 94 et suivants de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m du bord de chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m.

Art. 30 Aménagements extérieurs

¹ Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper. Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevées dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'occuper.

² D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

³ Sous réserves des prescriptions liées à la zone :

- La différence entre le terrain de référence et le terrain aménagé ne peut être supérieure à 1.50 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

⁴ Les nouveaux « modelés » du terrain seront « naturels » et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

⁵ Les talus garderont leur aspect naturel. Ils ne seront pas recouverts de cailloux.

Art. 31 Antennes

¹ Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

² Dans le but de protéger les qualités du site construit ou du paysage, le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

Art. 32 Matériaux, couleurs

¹ Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

Art. 33 Exécution des travaux

¹ Les différentes phases de travaux seront exécutées conformément à l'art. 110 ReLAtEC.

Art. 34 Règlement communal sur les émoluments administratifs

¹ Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs, approuvé conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 35 Sanctions pénales

¹ Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 173 LATeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 36 Abrogation

¹ Dès l'entrée en vigueur du présent règlement sont abrogés:

- Le plan d'affectation des zones approuvé en 2002 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Les règlements communaux d'urbanisme approuvé en 2002 ainsi que les différentes modifications approuvées.

Art. 37 Entrée en vigueur

¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

² L'effet suspensif d'un éventuel recours est réservé.

Mis à l'enquête publique:

Le règlement a été mis à l'enquête publique le 2 septembre 2016. La modification de l'article 20 a été mise à l'enquête publique le 9 décembre 2016.

Le présent règlement est mis à l'enquête publique pour approbation par parution dans la feuille officielle (FO) N° 9 du 4 mars 2022.

Adoption par le Conseil communal d'Estavayer:

Estavayer, le

Le syndic : Le secrétaire :

Approbation par:

La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME):

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

Annexe 1 Inventaire des biens et bâtiments protégés

Recensement	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A, B, C, -
Inventaire	statut actuel - protégé ou non - avec étendue de la mesure de protection	1, 2, 3, 0
Protection	proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	1, 2, 3, 0 #

Immeubles assurés : 202
Date du recensement : 10.10.2014

site construit relevé à l'ISOS

évaluation nationale

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Inventaire	Recensement	Proposition
Arignon, Route de l'	10	Maison d'Yves Chassot et bureau de poste	1	348	3	B	2
Arignon, Route de l'	12	Maison Chassot	1	54	2	C	3
Arignon, Route de l'	14	Maison de Louise Chassot	1	53	3	C	3
Arignon, Route de l'	15	Maison Chassot	1	59	2	B	2
Arignon, Route de l'	17	Grange Chassot	1	58	0	-	0
Arignon, Route de l'	19	Auberge communale	1	55	0	-	0

Arignon, Route de l'	20	Maison de Pierre-Noé Plancherel	1	51	2	B	2
Baudèzes, Route des	0 Ci	Cimetière	1	43	0	-	0
Baudèzes, Route des	0 Cr1	Croix de chemin	1	39	3	B	3
Baudèzes, Route des	0 Cr2	Croix du cimetière	1	43	0	-	0
Baudèzes, Route des	0 Mo	Statue de la Vierge à l'Enfant	1	42	3	A	3
Baudèzes, Route des	1	Ferme de Jean-Maurice Huguet	1	44	3	C	3
Baudèzes, Route des	2	Cure	1	42	2	B	2
Baudèzes, Route des	3	Ferme de François Plancherel	1	8	3	C	3
Baudèzes, Route des	4	Eglise Saint-Maurice	1	42	1	A	1
Baudèzes, Route des	6	Maison de Victor Chassot	1	41	0	C	3
Baudèzes, Route des	16B	Séchoir à tabac de Simon Plancherel	4	198	3	C	3
Baudèzes, Route des	19	Maison et ancienne forge	1	7	2	B	2
Baudèzes, Route des	20	Maison de Jacques et Nicolas Dumoulin	1	195	2	B	2
Baudèzes, Route des	21	Maison de Maurice Chassot	1	6	0	C	3

Baudèzes, Route des	22	Ferme d'Arsène Loup	4	196	3	C	3
Baudèzes, Route des	22A	Ferme de Nicolas Dumoulin	4	196	3	C	3
Baudèzes, Route des	29	Maison double de François Minguely	1	5	2	B	2
Baudèzes, Route des	31	Maison double de Claudine Minguely née Loup	1	5	2	B	2
Baudèzes, Route des	33A	Grange-étable de Jean-Claude Monney	1	4	3	B	3
Baudèzes, Route des	35A	Grange-étable de Claude Pamblanc	1	3	3	B	3
Baudèzes, Route des	36	Maison de Claude et Vuillème Pamblanc	1	38	2	B	2
Marechets, Route des	2	Châtelet du noble seigneur de Bussy	1	26	2	B	2
Marechets, Route des	4	Grange de Justin Dessingy	1	395	0	-	0
Marechets, Route des	6	Grange de Marie-Joseph Masset	1	27	0	-	0
Marechets, Route des	7	Ferme de Jean-Baptiste Loup	1	57	2	B	2
Marechets, Route des	8	Maison Vésy	1	28	0	-	0
Marechets, Route des	9	Maison du juge Jean Chassot	1	60	0	B	2
Marechets, Route des	10	Châtelet de Joseph Plancherel	1	32	0	C	3

Marechets, Route des	11	Maison de Jean-Pierre Plancherel	1	61	0	-	0
Marechets, Route des	14	Maison de Jean-François Huguet	1	31	3	C	3
Marechets, Route des	16	Ferme de Jean-François Huguet	1	33	0	-	0
Marechets, Route des	26	Ferme de Jean-Baptiste Loup	5	216	2	B	2
Montaneire, Chemin de la	0 Cr	Croix de mission	2	171	3	B	3
Montaneire, Chemin de la	55A	Stand de tir	2	169	0	-	0
Moulin des Prés	61#	Moulin des Prés			0	-	0
Pèles, Route des	0 Cr	Croix	3	477	0	A	3
Pernalla, Route de la	0 Fo	Bassin-lavoir communal	1	429	0	B	3
Pernalla, Route de la	3	Ferme de Louis Grandgirard	1	21	3	C	3
Pernalla, Route de la	4	Ferme de Joseph Vézy puis école primaire	1	9	3	C	3
Pernalla, Route de la	5	Ferme de Louis Grandgirard	1	21	3	C	3
Pernalla, Route de la	16	Ferme de Maurice Dumoulin	1	14	0	-	0
Pernalla, Route de la	17A	Four et pressoir communal	1	22	0	C	3

Pernalla, Route de la	22	Ferme de Claude Plancherel	1	15	2	B	2
Pernalla, Route de la	23	Maison de Joseph Plancherel au Métral	1	30	2	B	2
Pernalla, Route de la	23A	Grange de Victor Chassot	1	30	0	C	3
Pernalla, Route de la	24	Ferme de Pierre-Joseph Chassot	1	16	0	-	0
Pernalla, Route de la	26	Ferme des hoirs de Claude Plancherel	1	17	3	C	3
Pernalla, Route de la	28	Ferme des hoirs de Claude Plancherel	1	18	3	C	3
Pra Séchard	0 Bo	Bornes cantonales	29	574	0	B	0
Pra, La	0 Cr	Croix de chemin	4	513	0	-	0
Rochette, Route de la	0 Ca#	Carrière de molasse	5	228	0	-	0

Annexe 2 Prescriptions architecturales pour les bâtiments protégés

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

1. Volume

Les prescriptions de l'article 19, section 10.b du RCU sur les périmètres d'évolution des constructions principales s'appliquent.

2. Façades

Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

- a) Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :
 - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
 - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
 - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- b) Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.
- c) Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
 - Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
 - Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

3. Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 55 RELATeC) n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.

- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
 - le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
 - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
 - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

4. Structure

La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutres et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.

5. Configuration du plan

En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements tiennent compte de la structure de la construction.

6. Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

7. Ajouts gênants

Les annexes ou constructions de peu d'importance qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination.

En cas de transformation du bâtiment principal, l'élimination d'annexes, ou constructions de peu d'importance ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels.

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

1 Éléments de décors extérieurs

Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierre naturelle moulurés ou sculptés, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

2 Aménagements intérieurs

Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent.

Revêtements et décors intérieurs

Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Annexe 3 – Prescriptions architecturales pour la construction, les transformations et rénovations des constructions principales non protégées du plan de détail du site construit protégé

1. Objectif

L'architecture, tant par la composition des façades, l'aspect des toits que par l'utilisation des matériaux et des teintes doit s'harmoniser avec le caractère architectural des bâtiments qui composent le site construit protégé.

2. Rénovations, agrandissements et transformations de bâtiments existants

a) Façades

Le caractère des façades lié à l'organisation, aux dimensions et proportions des ouvertures, à la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.

- Les anciennes ouvertures sont conservées ; celles qui ont été obturées sont réhabilitées ;
- Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade ;
- La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment ;
- Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) sont réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

b) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle ;
- La construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface vide de lumière d'une lucarne ne doit pas excéder les 80% de celle de la fenêtre type de la façade concernée ;
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm ;
- La somme des surfaces des lucarnes et fenêtres de toiture ne peut dépasser le 1/15 de la surface du pan de toit concerné. Les surfaces sont calculées en projection sur un plan parallèle à la façade ;
- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée ;
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture ;
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du tout ;
- Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits ;
- Les pentes de toit sont au minimum de 20% ;

c) Matériaux et teintes

Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.

Les teintes en façades et toitures sont maintenues pour autant qu'elles soient adaptées au caractère du bâtiment et du site. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

3. Nouvelles constructions

a) Volume

La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur des façades et la hauteur totale.

b) Hauteurs

La hauteur totale et la hauteur de façade ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site les plus proches.

c) Façades

Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site les plus proches, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

d) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés les plus proches.

e) Toitures

Les autres prescriptions relatives aux transformations de bâtiments (point 2.b) s'appliquent.

4. Dérogations

Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

Annexe 4 – Distances de construction aux boisements hors-forêt

Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

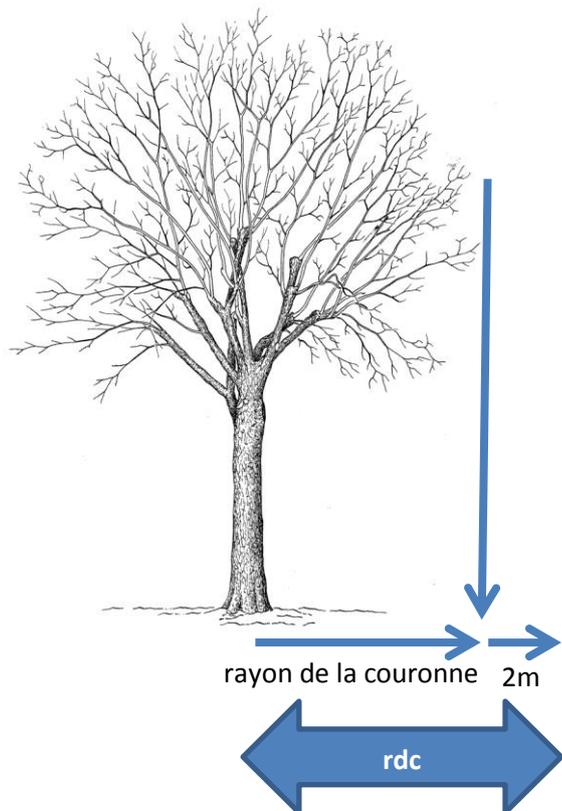
Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za		
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m		
			haie haute	5 m	5 m		
			arbre	rdc	rdc		
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	7 m	15 m		
			arbre	rdc + 5 m	20 m		
	constructions de minime importance	avec fondations		haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	7 m	15 m	
				arbre	rdc	20 m	
		sans fondations		haie basse	4 m	4 m	
				haie haute	5 m	5 m	
				arbre	5 m	5 m	
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	7 m	15 m		
			arbre	rdc	20 m		
	routes	pas de revêtement		haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	5 m	15 m	
				arbre	5 m	20 m	
		canalisations			haie basse	4 m	15 m
					haie haute	7 m	15 m
					arbre	rdc	20 m
canalisations			haie basse	4 m	4 m		
			haie haute	5 m	5 m		
			arbre	rdc	rdc		

rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

haie basse : composée de buissons (jusqu'à 3m de haut)

haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

Liens :

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « Comment planter et entretenir les haies »
- › Canton de Genève :
 - › Nature
 - › Création de haies vives
 - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › Protection des arbres lors de constructions