

# COMMUNE DE GLETTERENS

Canton de Fribourg

## REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

RCU Septembre 2018



Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez

E-mail : [info@urbasol.ch](mailto:info@urbasol.ch)

Téléphone : 026 466 22 33

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### **Art. 1 But**

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

### **Art. 2 Bases légales**

Les bases légales de ce règlement sont : 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 du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement d'exécution du 1<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

### **Art. 3 Nature juridique**

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

### **Art. 4 Champ d'application**

Le présent règlement est applicable sur tout le territoire communal.

### **Art. 5 Dérogations**

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 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)**

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants LATeC, est obligatoire.

#### **Art. 7 Secteurs à prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

#### **Art. 8 Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol**

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. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATeC).

#### **Art. 9 Biens culturels, immeubles protégés**

##### <sup>1</sup> Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 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.

##### <sup>2</sup> Etendue de la protection

Selon l'article 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.

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, ...).

En application de l'article 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, ...)

<sup>3</sup> Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 2).

<sup>4</sup> Procédure

Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'un contact préalable auprès du Service des biens culturels (SBC).

Sondages et documentation

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

Modification de la catégorie de protection

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le SBC, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée.

## **Art. 10 Installations solaires**

<sup>1</sup> La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.

<sup>2</sup> Les installations solaires sont régies exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

## **Art. 11 Périmètres archéologiques**

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

<sup>2</sup> Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux arts. 37 à 40 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des arts. 35 LPBC et 72-76 LATeC.

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

**Art. 12 Périumètre de protection archéologique**

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de protection archéologique défini au sens des art. 72-76 de la LATeC (station lacustre néolithique des Grèves figurant au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis juin 2011).

<sup>2</sup> Dans ce périmètre, aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural en dehors de ceux nécessaires ne peuvent être admis sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

**Art. 13 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager**

<sup>1</sup> En zone à bâtir, les boisements hors-forêt, y compris les vergers à hautes tiges traditionnels figurant au PAZ sont protégés.

<sup>2</sup> Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la Loi cantonale du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

<sup>3</sup> Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.

**Art. 14 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau**

<sup>1</sup> L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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. 15 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres**<sup>1</sup> Distances aux routes

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.

<sup>2</sup> Alignements obligatoires

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.

<sup>3</sup> Distance à la forêt

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.

<sup>4</sup> Distances aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

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 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas différemment.

**Art. 16 Secteurs de dangers naturels**

Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

Selon les cas, la commune, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peuvent exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir).
- des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre.
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

La zone de danger résiduel 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.

La zone de danger faible 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.

La zone de danger moyen 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.

La zone de danger élevé 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.

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

La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. 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. 17 Chauffage à distance**

Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de raccordement au réseau de chauffage à distance.

Toute nouvelle construction de type collectif ou d'intérêt public située dans les périmètres de raccordement à l'obligation de se raccorder aux futures installations, dans les limites de la capacité de la centrale. Il en est de même pour tout renouvellement d'une installation de production de chaleur.

**Art. 18 Eaux souterraines et gestion des eaux claires**

<sup>1</sup> 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...).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. 19 Sites pollués**

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au plan d'affectation des zones 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.

## Titre deuxième : prescriptions spéciales des zones

### Art. 20 Zone de centre village (ZCV)

#### 1. Destination

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

2. **Ordre des constructions** : non contigu

3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.00  
: 0.30  
Indice complémentaire pour le stationnement

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)** : 12.00 m

7. **Hauteur de la façade à la gouttière (hf)** : 10.00 m

8. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

#### 9. Prescriptions particulières

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones indique un périmètre construit de catégorie 2. Dans ce périmètre, les prescriptions ordinaires des zones ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'annexe 3 du RCU.

<sup>2</sup> Dans les autres secteurs, toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Le genre, l'implantation, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins. Seuls les toits traditionnels à 2 ou 4 pans, d'une pente comprise entre 20 et 45 degrés, sont autorisés. Les toits plats sont admis pour les constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires, et pour autant que la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8.00 m et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m. La couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les modifications de terrain seront effectuées avec circonspection, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.00 m.

<sup>3</sup> Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements avec des nombres différents de pièces.

<sup>4</sup> Le plan d'affectation des zones définit un périmètre de protection des abords de bâtiments protégés. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce périmètre.

<sup>5</sup> Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'un contact préalable du Service des biens culturels.

**Art. 21 Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)****1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives.

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.

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : | non contigu   |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : | 0.80<br>0.30<br>Indice complémentaire pour le stationnement |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : | 0.40  |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | : | $h/2$ , minimum 4.00 m                                      |
| <b>7. Hauteur totale (h) pour toits en pente</b>   | : | 12.00 m   |
| <b>8. Hauteur totale (h) pour toits plats</b>      | : | 10.00 m   |
| <b>9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : | 9.00 m  |
| <b>10. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : | II  |

**11. Prescriptions particulières**

<sup>1</sup> Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements avec des nombres différents de pièces.

<sup>2</sup> Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'un contact préalable de la Commune.

**Art. 22 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)****1. Destination**

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

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.

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : non configu         |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.60                |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.30                |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | : h/2, minimum 4.00 m |
| <b>7. Hauteur totale (h) pour toits en pente</b>   | : 8.50 m              |
| <b>8. Hauteur totale (h) pour toits plats</b>      | : 7.50 m              |
| <b>9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : 7.00 m              |
| <b>10. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : II                  |

**11. PAD obligatoire**

Les dispositions du PAD « Fin de Gros-Bois » sont applicables pour le secteur mentionné au plan d'affectation des zones.

**Art. 23 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)****1. Destination**

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

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.

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : non contigu            |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.60                   |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.40                   |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | : $h/2$ , minimum 4.00 m |
| <b>7. Hauteur totale (h) pour toits en pente</b>   | : 8.50 m                 |
| <b>8. Hauteur totale (h) pour toits plats</b>      | : 7.50 m                 |
| <b>8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : 7.00 m                 |
| <b>9. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : II                     |

**10. Prescriptions particulières**

Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'un contact préalable de la Commune.

**Art. 24 Zone de caravaning (ZC)****1. Destination**

Ce secteur est réservé à l'accueil du tourisme sédentaire ainsi qu'aux installations et constructions liées à cette affectation.

Seuls les logements de type mobil-homes et motor-homes sont autorisés dans la zone.

L'habitat à l'année est interdit.

**2. Prescriptions particulières :**

Cette zone est régie par un règlement spécial, approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg le 22 février 1994.

**Art. 25 Zone de port et plage (ZPP)****1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et installations nécessaires au port de plaisance et à la plage communale.

Les surfaces non nécessaires aux emprises des ouvrages cités à l'alinéa précédent sont soumises aux règles de la réserve naturelle des Grèves d'Ostende, selon le règlement du PAC approuvé le 6 mars 2002.

**2. Plan d'aménagement de détail**

Le périmètre "Port et Plage" fait l'objet de l'étude d'un plan d'aménagement de détail, au sens de l'article 62 LATeC. Le plan d'aménagement de détail 61-03 approuvé en date du 6 décembre 2006 par la DAEC définit le dimensionnement et l'impact des installations portuaires et touristiques. Il comprend notamment le règlement de construction, le règlement d'utilisation du port ainsi que le rapport d'impact sur l'environnement.

**Art. 26 Zone d'activités (ZACT)****1. Destination**

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

Seul un logement de gardiennage par activité est autorisé à l'intérieur du volume bâti.

**2. Ordre des constructions** : non contigu

**3. Indice de masse (IM)** : 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**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 particulières**

<sup>1</sup> Les nouvelles constructions devront s'harmoniser avec le caractère du lieu et des bâtiments voisins situés dans la zone d'activités.

<sup>2</sup> Tout projet devra tenir compte d'une utilisation optimale du terrain.

<sup>3</sup> Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC).

**Art. 27 Zone spéciale village lacustre (ZSVL)****1. Destination**

Cette zone est réservée aux constructions, installations et aménagements à but didactique témoignant de l'utilisation du bord du lac dans le temps.

**2. Prescriptions particulières :**

<sup>1</sup> Des hébergements saisonniers en lien avec l'accueil des visiteurs sont autorisés dans le secteur mentionné au plan. Ces hébergements seront démontables (habitat de type préhistorique, huttes de chasses, etc.). Des installations sanitaires (wc, douches) saisonnières sont autorisées. Elles seront intégrées au site paysager.

<sup>2</sup> Tout projet sera développé en collaboration avec le Service archéologique cantonal et le groupe de gestion de la Grande Cariçaie.

## Art. 28 Zones d'intérêt général (ZIG)

### 1. Destination

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

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

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG I : bâtiments et équipements à buts socioculturels et culturels,
- ZIG II : bâtiments et équipements à buts éducatifs, socioculturels et sportifs,
- ZIG III : bâtiments et équipements à buts socioculturels, touristiques d'importance régionale et établissements hospitaliers notamment de type clinique spécialisée, clinique de jour, prise en charge en psychogériatrie, etc.
- ZIG IV : bâtiments et équipements à buts socioculturels, sportifs, de services à la population (restaurant, accueil, épicerie, etc.), et en lien avec le tourisme,
- ZIG V : bâtiments et équipements à buts socioculturels,
- ZIG VI : place de détente, activités en lien avec le port de plaisance,
- ZIG VII : hivernage des bateaux, parcage des bers, parking et déchetterie

2. **Ordre des constructions** : non contigu
3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.90  
: 0.30  
Indice complémentaire pour le stationnement
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** : III
8. **Prescriptions particulières**

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones indique un périmètre construit de catégorie 2. Dans ce périmètre, les prescriptions ordinaires des zones ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'annexe 3 du RCU.

<sup>2</sup> Parcelle art. 187

- La parcelle art. 187 est destinée en priorité à l'hivernage des bateaux et au parcage des bers. L'entretien des bateaux, tels que carénage, antifouling ou peinture n'est pas autorisé dans cette zone.
- Les tentes de camping et mobil homes sont interdits dans ce secteur,
- Un parking d'appoint de 40 places de stationnement est autorisé pendant la saison estivale.
- Seuls les bâtiments et installations en lien avec la déchetterie sont autorisés.

## 9. PAD obligatoire

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire pour la zone d'intérêt général III (ZIG III). Le PAD « Sur le Château » répondra aux objectifs suivants :

- Positionnement des nouvelles constructions favorisant des échappées visuelles nord-sud. Minimisation des impacts visuels des constructions depuis le centre village.
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations d'essences indigènes et de station),
- Mise en valeur et respect de la position dominante du bâtiment existant, minimisation et intégration des nouvelles constructions,
- Respect de l'altitude maximale de 471.50 m pour le point culminant des toits,
- Gestion des raccordements et des transports individuels motorisés à la route du Lac,
- Gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings souterrains, parkings, place de parc en auto-partage, etc.), création d'une liaison en site propre à la route du Lac,
- Planification de locaux et d'espaces extérieurs communautaires ouverts à la population locale,
- Respect de la topographie et des éléments de végétation, gestion extensive de la majorité des espaces verts,
- Création de biotopes pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, etc.),
- Construction d'une centrale de chauffage à distance permettant le raccordement des bâtiments compris dans le périmètre du PAD ainsi qu'au centre village.

<sup>2</sup> Les dispositions du PAD « Pré de Riva » sont applicables pour le secteur mentionné au plan d'affectation des zones.

**Art. 29 Zone agricole (ZA)****1. Caractère et objectifs**

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. Règles de construction**

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

**3. Procédure**

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).

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

**4. Degré de sensibilité au bruit : III****5. Prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones définit un secteur à prescriptions particulières non constructible de manière à protéger les bâtiments voisins classés en catégorie I. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce secteur.

**Art. 30 Zone de protection de la nature (ZPN)**

Cette zone est destinée à la protection des réserves naturelles de la rive sud du lac de Neuchâtel.

Le plan d'affectation cantonal (PAC) approuvé le 6 mars 2002 et son règlement définissent les règles applicables à cette zone.

**Art. 31 Aire forestière (AF)**

L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

## TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

### Art. 32 Dépôts de matériaux

<sup>1</sup> Les dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, à l'exception de zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

<sup>2</sup> Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans le cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

### Art. 33 Garantie

<sup>1</sup> 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 propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

<sup>2</sup> Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

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

### Art. 34 Stationnement des véhicules

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Les dispositions des normes VSS SN 640 281 de 2013 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. 35 Arborisation

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> En outre, les dispositions des articles 94 et ss 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 la chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m du bord de la chaussée.

### Art. 36 Aménagements extérieurs

<sup>1</sup> 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 12 mois après la délivrance du permis d'occuper.

<sup>2</sup> 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.

- La différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

<sup>3</sup> 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.).

<sup>4</sup> Les talus garderont leur aspect naturel. Ils ne seront pas recouverts de cailloux.

#### **Art. 37 Antennes**

Une seule antenne de télécommunication est admise par construction.

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. 38 Matériaux, couleurs**

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

#### **Art. 39 Exécution des travaux**

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

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

### **Art. 40 Sanctions pénales**

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

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

### **Art. 41 Abrogation**

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

- Le plan d'affectation des zones approuvé en 1994 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Les règlements communaux d'urbanisme approuvé en 1994 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement.

### **Art. 42 Entrée en vigueur**

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

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

**Mis à l'enquête publique:**

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) No 23 du 10 juin 2016.

Les modifications ont été mises à l'enquête par parution dans la Feuille officielle (FO) No 38 du vendredi 21 septembre 2018.

**Adoption par le Conseil communal de Gletterens:**

Gletterens, le .....

Le syndic : ..... La secrétaire : .....

**Approbation par:**

**La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC):**

Fribourg, le .....

Le Conseiller d'Etat, Directeur : .....