

**COMMUNE DE GRUYERES**

Canton de Fribourg

**REVISION DU PLAN  
D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

**Dossier d'enquête publique**

**RCU mai 2018**



**Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez**

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

**Téléphone : 026 466 22 33**

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
Art. 1    But.....	4
Art. 2    Cadre légal.....	4
Art. 3    Champ d'application .....	4
Art. 4    Dérogations .....	4
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	5
Titre premier : prescriptions générales .....	5
Art. 5    Secteurs soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD) .....	5
Art. 6    Secteurs à prescriptions particulières .....	5
Art. 7    Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol .....	5
Art. 8    Immeubles protégés .....	5
Art. 9    Périmètre environnant du site construit.....	6
Art. 10   Périmètre soumis à des mesures d'harmonisation .....	7
Art. 11   Périmètres archéologiques.....	8
Art. 12   Objets IVS .....	8
Art. 13   Installations solaires.....	9
Art. 14   Mesures de protection et d'aménagement du site paysager .....	9
Art. 15   Espace réservé aux cours d'eau .....	9
Art. 16   Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres .....	10
Art. 17   Secteurs de dangers naturels.....	10
Art. 18   Eaux souterraines .....	12
Art. 19   Sites pollués .....	12
Art. 20   Chauffage à distance (CAD) .....	12
Art. 21   Secteurs d'énergies renouvelables (ER) .....	13
Titre second : dispositions spécifiques aux zones.....	14
Art. 22   Zone de protection de la cité (ZPCi) .....	14
Art. 23   Zone de protection de la colline (ZPCo) .....	20
Art. 24   Zone de village (ZV) .....	22
Art. 25   Zone de centre (ZC).....	23
Art. 26   Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I) .....	24
Art. 27   Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II) de la Loue .....	25
Art. 28   Zone de camping caravanning (ZCC) .....	26
Art. 29   Zone de centre de Moléson (ZCMo) .....	27
Art. 30   Zone touristique de Moléson (ZTMo) .....	28
Art. 31   Zone de chalets de Moléson (ZChMo).....	29
Art. 32   Zone résidentielle moyenne densité de Moléson (ZRMDMo) .....	30

Art. 33	Périmètre de sports et de loisirs de Moléson .....	31
Art. 34	Zone spéciale de Moléson (ZSMo) .....	32
Art. 35	Zone libre de Moléson (ZLMo) .....	32
Art. 36	Zone d'intérêt général (ZIG) 1, 2, 3, 4, 5, 6 .....	32
Art. 37	Zone mixte (ZM) .....	34
Art. 38	Zone d'activités I (ZACT I) – La Trême .....	35
Art. 39	Zone d'activités II (ZACT II) – Route du Moléson .....	36
Art. 40	Zone d'activités III (ZACT III) – Téléférage .....	37
Art. 41	Zone de carrière (ZCa) .....	37
Art. 42	Zone agricole (ZA) .....	37
Art. 43	Périmètre d'aérodrome .....	38
Art. 44	Périmètre d'agriculture diversifiée .....	38
Art. 45	Aire forestière (AF) .....	39
Art. 46	Périmètre de protection de la nature .....	39
TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS.....		40
Art. 47	Installations de télécommunication .....	40
Art. 48	Dépôts de matériaux .....	40
Art. 49	Garantie .....	40
Art. 50	Stationnement <del>des véhicules</del> .....	40
Art. 51	Arborisation .....	41
Art. 52	Aménagements extérieurs.....	41
Art. 53	Matériaux, couleurs.....	41
Art. 54	Pose de gabarits.....	42
Art. 55	Règlement communal sur les émoluments administratifs .....	42
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES .....		43
Art. 56	Sanctions pénales .....	43
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES .....		43
Art. 57	Abrogation.....	43
Art. 58	Entrée en vigueur .....	43

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### **Art. 1 But**

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

### **Art. 2 Cadre légal**

Le cadre légal 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 Champ d'application**

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

### **Art. 4 Dérogations**

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux art. 147 ss LATeC. La procédure prévue aux art.101 ss ReLATeC est réservée.

## DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

### Titre premier : prescriptions générales

#### **Art. 5 Secteurs soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)**

Le PAZ indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des art. 62 ss LATeC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés d'accès, ou pour des motifs d'intérêt général.

#### **Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières**

Le PAZ 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. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol**

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le PAZ, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) n'est pas applicable. 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. 8 Immeubles protégés**

<sup>1</sup> 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 PAZ. Le règlement contient, en Annexe 1 du RCU, la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Les prescriptions définies pour la « zone de protection de la cité » prévalent sur les prescriptions du présent art. 8 RCU, dans la mesure où elles sont plus détaillées.

**Catégorie 3** : La protection s'étend

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

**Catégorie 2** : La protection s'étend en plus :

- d) aux éléments décoratifs des façades ;

- e) aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

**Catégorie 1** : La protection s'étend en plus :

- f) 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, ...).

<sup>4</sup> 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,).

<sup>5</sup> 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 du RCU).

<sup>6</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable, selon les dispositions de l'art. 88 ReLATEC.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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'art. 75 LATEC s'applique.

<sup>9</sup> La réglementation de l'art. 22 RCU « Zone de protection de la Cité » prévaut sur les règles définies au présent art. 8 RCU.

## **Art. 9 Périmètre environnant du site construit**

<sup>1</sup> Le périmètre environnant du site construit a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement du site de Gruyères, les vues sur le bourg historique ainsi que les vues depuis l'esplanade du château et depuis le bourg historique. Ce périmètre est indiqué au PAZ.

<sup>2</sup> De manière générale, la transformation et l'éventuel agrandissement de bâtiments existants doivent être priorisés par rapport à l'implantation de nouvelles constructions. Celles-ci doivent répondre aux conditions suivantes :

### **A. Nouvelles constructions**

Pour autant qu'elle soit conforme à la destination de la zone, la construction est autorisée aux conditions suivantes :

- a) l'implantation de la construction doit préserver les vues sur le site construit protégé depuis le domaine public. L'implantation doit garantir la visibilité du site construit depuis le cône de vision et les vues caractéristiques définis au plan directeur communal. La nouvelle construction sera implantée à proximité de bâtiments existants afin de préserver l'environnement de la plaine vue depuis le site construit ;
- b) l'impact des nouvelles constructions doit être étudié depuis l'esplanade du château de Gruyères et depuis le cône de vision et les vues caractéristiques définies au plan directeur communal ;
- c) par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'intégrer dans le caractère du site dans lequel il s'inscrit. Les teintes en façade et en toiture doivent être discrètes et s'harmoniser avec les bâtiments voisins. Aucune surface métallique réfléchissante n'est admise ;

- d) la hauteur au faîte de la construction ne doit pas compromettre les vues caractéristiques sur le site construit ou depuis celui-ci. L'orientation du faîte doit reprendre la logique du quartier dans lequel il sera implanté ;
- e) seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. En terrain plat, il ne sera en principe pas créé artificiellement de buttes de terre ou de talus ;
- f) si pour des raisons objectivement fondées, les mesures d'intégration ne peuvent pas être respectées de manière satisfaisante, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement construit.

#### **B. Transformation de bâtiments**

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, let. a) à c), s'appliquent.

#### **C. Demande préalable**

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

#### **D. Contenu des dossiers de demande de permis**

En plus des documents ordinaires joints au dossier de demande de permis, la Commune peut exiger, pour des constructions ou lieux plus sensibles, un dossier de photomontage effectué depuis l'esplanade du château de Gruyères, le cas échéant depuis le cône de vision ou la vue caractéristique sur le site la plus proche définie par le plan directeur communal.

### **Art. 10 Périmètre soumis à des mesures d'harmonisation**

Les périmètres soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces périmètres sont indiqués au PAZ. Il s'agit du périmètre de la Chartreuse de la Part-Dieu et du périmètre du Chalet des Enfants (art. 408 RF).

#### **A. Nouvelles constructions**

<sup>1</sup> Dans le périmètre de la Part-Dieu, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

<sup>2</sup> En zone agricole, la construction est autorisée aux conditions suivantes :

- a) par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façade et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé ;
- b) l'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé, depuis le domaine public ;
- c) seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence. Les prescriptions relatives au périmètre de protection s'appliquent.

<sup>3</sup> Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, en zone à bâtir les conditions suivantes s'appliquent en plus :

- d) la hauteur au faîte de la construction ne doit pas excéder la hauteur de façade à la gouttière du bâtiment protégé.

- e) la construction est implantée à la distance minimale des limites de la parcelle qui ne sont pas communes à la parcelle sur laquelle est situé le bâtiment protégé. Si pour des raisons objectivement fondées, l'implantation de la construction ne peut pas respecter ces prescriptions, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.

**B. Transformation de bâtiments**

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, let. a) et c), s'appliquent.

**C. Demande préalable**

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

**D. Contenu des dossiers de demande de permis**

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies du bâtiment protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction et depuis le domaine public.

**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 est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC et 138 LATeC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.

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

**Art. 12 Objets IVS**

<sup>1</sup> Les tronçons protégés par l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) sont mentionnés au PAZ.

<sup>2</sup> L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

**Catégorie 2** : la protection s'étend :

- a) au tracé ;
- b) aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

**Catégorie 1** : la protection s'étend en plus aux éléments suivants :

- c) au gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;
- d) au revêtement ;
- e) aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

<sup>3</sup> 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. 13 Installations solaires**

<sup>1</sup> La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2 ainsi que dans le périmètre de protection du site construit mentionné au PAZ (Pringy).

<sup>2</sup> La pose d'installations solaires est interdite dans la zone de protection de la cité et dans la zone de protection de la colline.

<sup>3</sup> Dans la zone de centre, dans le périmètre environnant du site construit et dans le périmètre de protection du site construit, la pose d'installations solaires doit être conforme aux « Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » édictées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), octobre 2015.

<sup>4</sup> Elle doit aussi répondre aux prescriptions particulières suivantes :

- a) pour les nouvelles constructions, les panneaux sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de surface et couleur semblables à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques ;
- b) les panneaux seront unis et noirs. Le choix se portera sur des panneaux mats de manière à limiter au maximum les reflets ;
- c) les châssis des panneaux seront d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux.

<sup>5</sup> La pose de panneaux sur les chalets d'alpage devra être étudiée de manière à limiter au maximum leur impact visuel.

<sup>6</sup> Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspect liées à la conservation du caractère du site le justifient. Il en est de même pour des installations utilisant des technologies permettant de limiter l'impact visuel des installations, notamment les tuiles photovoltaïques ou les parois solaires.

<sup>7</sup> Les prescriptions qui précèdent s'appliquent également aux bâtiments protégés.

### **Art. 14 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 (cf. Annexe 4 du RCU).

<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. 15 Espace réservé 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> Pour la Sarine, l'espace nécessaire à considérer est de 120 m (limite de construction comprise).

<sup>4</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>5</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>6</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. 16 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres**

<sup>1</sup> Conformément à la Loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), 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. 116 LR.

<sup>2</sup> Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

<sup>3</sup> La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 m, si le PAZ ou un PAD ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

<sup>4</sup> La distance minimale de construction à un boisement est définie par le tableau mentionné en Annexe 5 du RCU. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

## **Art. 17 Secteurs de dangers naturels**

<sup>1</sup> Le PAZ 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.

<sup>2</sup> Selon les cas, la Commune, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peut exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

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

#### **A. Zone de danger résiduel**

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.

#### **B. Zone de danger faible**

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:

- a) la production d'une étude complémentaire ;
- b) la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

#### **C. Zone de danger moyen**

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:

- a) des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- b) une étude complémentaire est établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précise la nature du danger et arrête 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. Zone de danger élevé**

<sup>1</sup> La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- a) les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- b) 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 ;
- c) 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.

<sup>2</sup> 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:

- a) les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- b) les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- c) les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- d) 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.

<sup>3</sup> 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. 18 Eaux souterraines**

<sup>1</sup> Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au PAZ. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis doit être conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

<sup>2</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.). Des mesures concrètes sont définies lors de la demande de permis de construire.

<sup>3</sup> Les places sont 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>4</sup> Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention des eaux non polluées font l'objet d'une étude particulière. Un rapport détaillé est joint au dossier de demande de permis de construire.

#### **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 PAZ est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la Loi cantonale du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites). Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 de l'Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés (OSites).

#### **Art. 20 Chauffage à distance (CAD)**

<sup>1</sup> Le PAZ délimite un périmètre de raccordement obligatoire au réseau de chauffage à distance (CAD).

<sup>2</sup> Toute nouvelle construction située dans le périmètre de raccordement a l'obligation de se raccorder au CAD, dans les limites de la capacité de la centrale et du degré d'extension du réseau.

<sup>3</sup> Lors de tout renouvellement d'installation de production de chaleur d'un bâtiment existant situé dans le périmètre de raccordement, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder aux installations existantes du CAD.

<sup>4</sup> Les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts au minimum à 75 % par des énergies renouvelables n'y sont pas soumis (art. 9 al. 3 de la Loi cantonale du 9 juin 2000 sur l'énergie [Loi sur l'énergie])

<sup>5</sup> Le raccordement est obligatoire pour autant que les coûts de raccordement ainsi que les coûts de l'énergie soient économiquement supportables, au sens de l'art. 3 de la Loi sur l'énergie.

<sup>6</sup> Toute demande de dérogation est soumise à l'Autorité communale.

<sup>7</sup> La demande de dérogation comprend un calcul comparatif entre le coût de la chaleur provenant du réseau de CAD et celui d'un autre type d'énergie.

<sup>8</sup> Les dispositions de la Loi sur l'énergie sont réservées.

## **Art. 21 Secteurs d'énergies renouvelables (ER)**

<sup>1</sup> Les secteurs qui ne sont pas compris dans les périmètres de raccordement obligatoire au réseau de chauffage à distance ont l'obligation de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (ER) comme vecteur énergétique de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire (ECS).

<sup>2</sup> Lors de tout remplacement ou assainissement d'installation de chauffage utilisant des énergies fossiles, il est obligatoire d'intégrer au minimum 20 % d'énergies renouvelables.

<sup>3</sup> Lors d'installation de nouveaux chauffages utilisant des énergies fossiles, il est obligatoire d'intégrer au minimum 30% d'énergies renouvelables.

<sup>4</sup> Les dispositions des paragraphes 1 à 3 ne sont pas applicables dans la zone de protection de la cité.

## Titre second : dispositions spécifiques aux zones

### Art. 22 Zone de protection de la cité (ZPCi)

#### 1. Objectif

La zone a pour objectif la conservation du caractère du site de la vieille ville, en général et de ses composantes historiques dignes de protection. Dans cette optique, tout bâtiment comportera au minimum un logement de 3 pièces habitables ou plus, destiné à la résidence principale.

#### 2. Indice brut d'utilisation du sol et indice d'occupation du sol

Aucune valeur maximale n'est fixée pour l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) et l'indice d'occupation du sol (IOS). Les prescriptions qui suivent définissent les droits de construire.

#### 3. Nouvelle construction

Aucune nouvelle construction n'est autorisée, hormis la reconstruction de bâtiments détruits totalement ou partiellement. La démolition partielle ou totale d'un bâtiment existant ne peut être provoquée que par des éléments naturels (feu, ouragan, etc.) ou par une mesure de police s'agissant d'un bâtiment jugé insalubre ; une démolition volontaire par un propriétaire est exclue. En cas de construction d'un bâtiment, le propriétaire doit apporter la preuve d'une existence antérieure avec documentation historique à l'appui. Les dispositions du ch.19 du présent article s'appliquent.

#### 4. Remparts et immeubles protégés

<sup>1</sup> Les remparts doivent être conservés et entretenus.

<sup>2</sup> Les immeubles protégés sont indiqués au PAZ. Les prescriptions relatives aux immeubles protégés (art. 8. RCU) s'appliquent, hormis celles relatives aux toitures. En ce qui concerne les toitures, les prescriptions du ch. 7 ci-dessous s'appliquent.

#### 5. Volume des bâtiments

<sup>1</sup> A l'intérieur de la cité (rue du Bourg, rue du Château et rue de l'Eglise), le volume des bâtiments ne peut être augmenté. Aucun agrandissement ou autres adjonctions ne sont autorisés. Les hauteurs au faîte et à la corniche ne peuvent être augmentées.

<sup>2</sup> A l'extérieur (Gruyères Nord et Sud), les balcons et autres agrandissements peuvent être transformés dans la mesure où :

- a) ils sont érigés sur un fonds déjà partiellement bâti et comprenant des surfaces utiles principales ;
- b) ils sont affectés à l'extension d'activités commerciales situées au sous-sol ou au rez-de-chaussée de la façade principale sur rue, à l'exclusion de locaux d'habitations et de garages ;
- c) ils sont accessibles de plain-pied dans le prolongement d'une pièce habitable existante ;
- d) ils sont réalisés avec des matériaux s'intégrant dans le milieu bâti existant et respectueux du caractère historique du lieu ;
- e) la hauteur de la partie agrandie est limitée à 3.5 m ;
- f) la construction de l'agrandissement ne doit impliquer aucune transformation de la façade du bâtiment principal.

## **6. Façades**

### **A. Caractère**

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

### **B. Percements**

De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes :

- a) les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise ;
- b) les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade ;
- c) la disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures doivent s'harmoniser à l'ensemble bâti proche ou voisin ;
- d) lorsqu'il est démontré qu'ils s'avèrent indispensables pour l'exploitation du bâtiment.

### **C. Matériaux et teintes**

Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- a) les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction ;
- b) 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 ;
- c) aucun mur de façade, aucun mur mitoyen, ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels et du Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

### **D. Fenêtres**

Les fenêtres seront réalisées en bois. Le verre sera subdivisé en carreaux.

### **E. Dispositifs d'obscurcissement**

<sup>1</sup> La pose de dispositifs d'obscurcissement extérieur est interdite.

<sup>2</sup> Seule la pose de volets en bois peut être autorisée pour autant que les exigences liées à la conservation du caractère de la façade l'autorisent.

### **F. Ajout d'éléments**

<sup>1</sup> La construction de balcons, loggias, avant-corps en encorbellement et autres saillies semblables, est interdite.

<sup>2</sup> Seule est admise la construction de galeries, au sens traditionnel, sous réserve du respect des conditions qui suivent :

- a) la galerie est construite en façade arrière ; une seule galerie est autorisée par façade ; une construction au dernier étage est interdite ;
- b) la présence d'une galerie sur la façade concernée est historiquement vraisemblable ;

- c) la galerie est construite entièrement en bois ; le bois n'est en principe ni peint ni teinté ;
- d) la profondeur hors-tout de la galerie n'excède pas 150 cm ; la galerie s'étend sur toute la longueur de la façade, sauf circonstances particulières ;
- e) la galerie est dotée d'une toiture en appentis couverte de petites tuiles plates de terre cuite ;
- f) la construction de la galerie et le percement de l'accès à la galerie ne portent atteinte à aucun élément architectural de la façade présentant un intérêt du point de vue de la conservation du caractère du bâtiment ;
- g) si elle est fermée, la galerie ne sera pas chauffée ; les fenêtres seront réalisées avec un verre simple ; les vitrages seront divisés en carreaux de verre conformément à l'aspect d'une fenêtre ancienne.

<sup>3</sup> La conservation d'éléments de bâtiments protégés demeure réservée.

### **G. Marquises**

La pose de marquises est interdite.

### **7. Toitures et superstructures**

<sup>1</sup> La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

<sup>2</sup> Les toitures sont couvertes de petites tuiles plates de terre cuite dont les échantillons sont déposés au secrétariat de l'administration communale. Les anciennes tuiles sont, dans toute la mesure du possible, réutilisées.

<sup>3</sup> La ferblanterie est réalisée en cuivre. L'utilisation de la ferblanterie en toiture est réduite au strict nécessaire.

<sup>4</sup> La construction de lucarnes est interdite. La pose de fenêtres de toiture de petite dimension (maximum 70 x 120 cm) pour l'entretien de la toiture est tolérée. La surface ne dépassera pas le 1/20 du pan considéré.

<sup>5</sup> Hormis les fenêtres de toiture, souches de cheminées et conduits de ventilation, aucune superstructure n'est autorisée.

<sup>6</sup> Les anciennes souches de cheminées sont conservées et, dans la mesure du possible, réutilisées.

<sup>7</sup> Les nouvelles souches de cheminées sont construites en maçonnerie crépie.

<sup>8</sup> Les conduits de ventilation sont réalisés en cuivre.

<sup>9</sup> Tout type d'antennes est interdit.

### **8. Murs mitoyens et murs de séparation**

<sup>1</sup> Les murs mitoyens anciens et actuels sont maintenus dans leur implantation.

<sup>2</sup> Exceptionnellement, des ouvertures de dimensions limitées peuvent être pratiquées dans les murs mitoyens lorsqu'elles améliorent les conditions d'utilisation des bâtiments. Leur réalisation est à soumettre en examen préalable au Service des biens culturels ainsi qu'au Service archéologique de l'Etat de Fribourg. Des sondages et/ou des décrépiages seront probablement effectués dans l'emprise de toute nouvelle ouverture.

## **9. Enseignes**

<sup>1</sup> Toute pose d'enseignes doit être autorisée par la Préfecture sur préavis du Conseil communal. Le Conseil communal peut aussi exiger le remplacement d'enseignes non conformes aux prescriptions du RCU.

<sup>2</sup> Les enseignes sont, soit accrochées perpendiculairement à la façade (pas d'accrochage sur chaînage d'angle), soit posées à plat sur la façade. Elles sont posées, en dessous des appuis de fenêtres du deuxième étage.

<sup>3</sup> La pose à un autre emplacement ne peut être autorisée que si la conservation du caractère architectural de la façade le justifie.

<sup>4</sup> Est autorisée une seule enseigne de chaque type par commerce, soit une sur potence et une à plat sur la façade.

<sup>5</sup> L'emplacement de la façade est choisi de manière à préserver les éléments de composition architecturale de la façade.

<sup>6</sup> Le fond des enseignes posées contre la façade est monochrome, en harmonie avec le bâtiment. Les lettres sont également monochromes, d'une couleur grise, claire ou foncée.

<sup>7</sup> Les matériaux des enseignes sont le bois ou le métal.

<sup>8</sup> Les consoles des enseignes fixées perpendiculairement à la façade sont de conception simple, en métal noir ou gris foncé, mat.

<sup>9</sup> Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées.

<sup>10</sup> Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux enseignes anciennes qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels (cf. LPBC).

<sup>11</sup> Pour les musées, le Conseil communal peut autoriser un totem pour autant qu'il s'intègre dans la signalétique de la cité.

## **10. Plaques professionnelles**

<sup>1</sup> Toute pose de plaques professionnelles doit être autorisée par le Conseil communal. Le Conseil communal peut aussi exiger le remplacement de plaques professionnelles non conformes aux prescriptions du RCU.

<sup>2</sup> Les plaques professionnelles respectent les dispositions suivantes :

a) les plaques sont posées à proximité de l'accès à l'activité qu'elles indiquent (la porte d'entrée de l'immeuble ou du local). Leur emplacement est choisi en tenant compte de la composition architecturale de la façade ;

b) le nombre de plaques est limité à une seule par commerce ;

c) pour une même entrée, toutes les plaques apposées sont d'un type unique (largeur, matériau, procédé de fixation, etc.) et seules la hauteur et la police de caractère peuvent varier ;

d) la forme des plaques est obligatoirement rectangulaire et leur largeur ne peut dépasser 30 cm ;

e) les plaques sont réalisées en verre ou en métal non brillant ;

f) le graphisme ne peut comporter que des lettres de couleur gris foncé ou noire et une reproduction du logo de l'entreprise concernée.

<sup>3</sup> La pose de tout autre élément de promotion et d'information est interdite, hormis la pose de porte-menus (cf. Règlement sur les aménagements extérieurs de la cité de

Gruyères adopté par l'Assemblée communale du 19 avril 2010 et approuvé par la DAEC le 6 juillet 2010, art. 4).

### **11. Réclames**

La pose de réclames de marques de produits est interdite. Le Conseil communal peut exiger l'enlèvement de réclames existantes.

### **12. Stores**

<sup>1</sup> Toute pose de stores doit être autorisée par le Conseil communal. Le Conseil communal peut aussi exiger le remplacement de stores non conformes aux prescriptions du RCU.

<sup>2</sup> Seuls sont autorisés les stores à bras articulés, avec bandeau droit d'une hauteur n'excédant pas 30 cm.

<sup>3</sup> Les stores sont posés en dessous de la corniche ou des tablettes/appuis des fenêtres du premier étage.

<sup>4</sup> La fixation se fait moyennant un mécanisme métallique simple accroché à la façade avec peu d'intervention sur celle-ci et sans fixation sur les encadrements des ouvertures.

<sup>5</sup> La largeur maximale du store ne doit pas excéder celle de la façade concernée. En cas de pose de deux stores, ceux-ci composent avec les ouvertures de la façade et des vitrines. La profondeur du store ouvert ne dépasse pas la limite du fonds privé.

<sup>6</sup> Les toiles de stores sont monochromes, de teinte écrue ou approchant celle de la façade. Elles peuvent compter de fines rayures. Un échantillon doit être soumis au Conseil communal pour approbation.

<sup>7</sup> Le bandeau peut porter l'inscription de l'enseigne de l'établissement ou l'inscription du type d'activités du commerce. L'enseigne sur le bandeau n'est pas cumulable avec l'enseigne en façade. Les lettres inscrites sur le bandeau sont également monochromes, d'une couleur grise, claire ou foncée.

<sup>8</sup> Aucun accessoire ne peut être accroché au store.

### **13. Eléments séparatifs**

<sup>1</sup> Toute pose d'éléments séparatifs doit être autorisée par le Conseil communal. Le Conseil communal peut aussi exiger le remplacement d'éléments séparatifs non conformes aux prescriptions du RCU.

<sup>2</sup> La pose d'éléments de séparation entre fonds privés entre eux ou entre fonds privés et domaine public n'est autorisée que si la sécurité l'exige en raison des différences de niveaux des sols.

<sup>3</sup> Le cas échéant, les éléments de séparation sont réalisés sous la forme de barrière en métal noir ou gris foncé, mat et d'exécution sobre.

### **14. Vitrines**

L'aménagement de nouvelles vitrines ne peut être autorisé qu'exceptionnellement et pour autant que les transformations n'altèrent pas le caractère de la façade.

### **15. Ajouts gênants**

<sup>1</sup> En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façade ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment, peut être requise.

<sup>2</sup> L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels, dans le cadre de la demande préalable du permis de construire.

## **16. Annexes et constructions non conformes**

<sup>1</sup> Les annexes ou parties de constructions existantes non conformes aux prescriptions de la présente réglementation ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien et de réparation indispensables.

<sup>2</sup> Les constructions non conformes jouxtant les remparts sont désignées au plan d'affectation des zones.

## **17. Démolition et reconstruction**

<sup>1</sup> L'autorisation de démolir un bâtiment ne peut être accordée qu'aux conditions suivantes :

- a) un permis de construire pour un nouveau bâtiment est délivré en même temps ;
- b) en application de l'art. 49 RCU, le Conseil communal exige le dépôt de garanties financières pour la nouvelle construction ;
- c) toute demande de démolition est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATEC. Le Service des biens culturels et le Service archéologique sont consultés.

<sup>2</sup> En cas de démolition et reconstruction, partielle ou totale, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

- a) l'implantation ;
- b) l'alignement de l'ancien bâtiment par rapport à la chaussée est maintenu. La surface au sol de la construction ne peut excéder celle de l'ancien bâtiment. Les éventuelles annexes à l'ancien bâtiment ne sont pas prises en compte ;
- c) Les prescriptions des ch. 4 à 13 du présent article s'appliquent.

## **18. Aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Tout aménagement extérieur doit respecter le Règlement sur les aménagements extérieurs de la cité de Gruyères.

<sup>2</sup> Les murs de soutènement ou de clôture qui caractérisent certaines parties de la ville doivent être maintenus et entretenus.

<sup>3</sup> Les surfaces pavées des rues et places doivent être conservées. Le Conseil communal peut exiger, à l'occasion des travaux de transformation extérieure, le pavage des espaces extérieurs qui jouxtent le domaine public.

## **19. Modifications n'exigeant pas de permis de construire**

Tous les travaux d'entretien des façades et toitures d'un bâtiment (peinture, crépis, tuiles, fenêtres et portes extérieures, etc.) n'exigeant pas l'octroi d'un permis de construire, au sens de l'art. 87 ReLATEC, sont soumis à l'approbation du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels et du Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

## **20. Eléments historiques et archéologiques**

Si des éléments historiques ou archéologiques sont découverts lors de travaux d'entretien, de construction, de démolition ou de fouilles, les travaux doivent être arrêtés immédiatement. L'Autorité communale, le Service des biens culturels et le Service archéologique de l'Etat de Fribourg doivent être immédiatement informés ; ils décideront de la suite à donner.

## **21. Sondages**

<sup>1</sup> Le Service des biens culturels et le Service archéologique sont autorisés à procéder à des sondages avant et pendant les travaux à condition de remettre les lieux en état dans la mesure où ils ne seront pas l'objet de travaux ultérieurs.

<sup>2</sup> Les coûts des sondages seront pris en charge par le service qui les ordonne.

## **22. Procédure**

<sup>1</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

<sup>2</sup> Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, une documentation photographique relative aux façades de l'immeuble concerné et des immeubles voisins.

<sup>3</sup> Les préavis du Service des biens culturels et du Service archéologique de l'Etat de Fribourg sont requis.

## **23. Degré de sensibilité au bruit (DS)**

Le degré III est affecté à la zone.

## **Art. 23 Zone de protection de la colline (ZPCo)**

### **1. Caractère**

Cette zone a pour but d'assurer à la Vieille ville l'aspect historique d'un environnement naturel.

### **2. Défense de bâtir**

<sup>1</sup> Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone de protection de la colline, hors des secteurs à prescriptions particulières. Seules les constructions agricoles répondant à un besoin fondé sont autorisées.

<sup>2</sup> Les parkings collectifs souterrains peuvent être admis. Les terrains utilisés feront l'objet d'une remise dans leur état antérieur tant au point de vue esthétique qu'au point de vue affectation.

### **3. Procédure**

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

### **4. Degré de sensibilité au bruit (DS)**

Le degré III est affecté à la zone.

### **5. Prescriptions particulières pour la colline du Bourgo, secteur de l'Institut La Gruyère**

L'agrandissement d'immeubles existants ou la construction d'annexes tous deux liés aux fonctions des bâtiments scolaires, peuvent être autorisés moyennant les prescriptions suivantes :

- a) le projet doit démontrer son lien direct avec les activités de l'Institut;
- b) l'agrandissement des bâtiments destinés à l'enseignement est autorisé. La hauteur totale des agrandissements doit être légèrement inférieure au bâtiment existant ;

- c) la nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site bâti. Les matériaux de constructions, de même que les coloris et les revêtements de façade doivent concorder avec les éléments bâtis existants;
- d) une arborisation, composée d'essences indigènes, peut être exigée pour parfaire à l'intégration de la nouvelle construction dans le site;
- e) toute demande de permis de construire est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC ;

**6. Prescriptions particulières concernant les bâtiments existants dans la zone de protection de la colline**

Ces bâtiments sont insérés dans des périmètres inscrits au plan des zones avec la mention : zone de protection de la colline « prescriptions particulières », avec la réglementation suivante :

**A. Agrandissement de bâtiments existants :**

- a) l'extension en plan d'un bâtiment est considérée comme agrandissement;
- b) l'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est admis que sur une structure existante à toit plat et pour autant qu'il soit intégré dans le contexte construit. L'agrandissement consiste à créer des combles utilisables. La hauteur maximale du mur sous combles est fixée à 1.50 m ;
- c) un agrandissement d'un bâtiment, tel qu'un petit corps de bâtiment, une construction souterraine ou semi-enterrée et autre couvert, est autorisé dans la mesure où sa destination est liée aux fonctions du bâtiment agrandi ;
- d) un agrandissement plus important d'un bâtiment aux mêmes fins doit répondre à un besoin objectivement fondé. La surface de la partie émergente ne doit pas excéder 20% de la surface au sol du bâtiment principal ;
- e) le nombre de niveaux des parties agrandies d'un bâtiment est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds ;
- f) tant par leur volumétrie, que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, les parties de bâtiments agrandis doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Ils ne doivent aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

**B. Construction d'annexes**

La construction d'annexes détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

- a) la surface au sol des annexes ne doit pas excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal ;
- b) la plus grande dimension en plan ne peut excéder 8.00 m ;
- c) la hauteur totale maximale est de 3.50 m. La hauteur de façade à la gouttière maximale est de 2.80 m. S'il s'agit d'une construction à toit plat, sa hauteur totale ne peut dépasser 2.80 m ;
- d) les annexes ne peuvent pas être destinées à des surfaces utiles principales ;
- e) tant par leur volumétrie, architecture, matériaux et teintes, les parties de bâtiments agrandis doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Ils ne doivent aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

### C. Elimination d'ajouts malencontreux

En cas de transformation d'un bâtiment protégé en catégorie 1, l'élimination d'agrandissements ou d'annexes non-conformes aux prescriptions ci-dessus peut être exigée.

## Art. 24 Zone de village (ZV)

### 1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, 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)** : 0.90  
: 0.30 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. **Grande distance à la limite (GDL)** : 8.00 m (minimum une façade)
- 7. **Hauteur totale (h)** : 10.00 m sous réserve des prescriptions particulières
- 8. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

### 9. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

<sup>1</sup> Toute demande de permis de construire, selon la procédure ordinaire (article 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATEC et 88 ReLATEC.

<sup>2</sup> Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel.

<sup>3</sup> 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 pans, d'une pente comprise entre 20 et 35 degrés, sont autorisés. La saillie des avant-toits sera au minimum de 50 cm. La couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge naturelle, non engobées. Les toits plats sont admis pour les constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires (selon l'Accord inter cantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions [AIHC]) 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).

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS<sup>1</sup> La constructibilité de la parcelle art. 287, est conditionnée par la mise en place d'une mesure constructive sur le chemin de propagation (paroi acoustique). Cette mesure constructive tiendra compte de l'étude de bruit (annexée au rapport de conformité) et de la problématique des réflexions du bruit vis-à-vis des bâtiments voisins. Une étude acoustique accompagnera toute demande de permis de construire.

## **10. Prescriptions particulières pour le périmètre de protection du site construit**

<sup>1</sup> Le périmètre de protection du site construit mentionné au plan d'affectation des zones a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservés.

<sup>2</sup> Les prescriptions relatives à la zone de village ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent :

- a) les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes ;
- b) les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site 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 ;
- c) seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain doit être en harmonie avec les parcelles voisines ;
- d) les prescriptions contenues à l'annexe 3 du RCU s'appliquent.

## **Art. 25 Zone de centre (ZC)**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée à l'habitation, aux services, aux commerces de proximité, aux activités et installations liées au tourisme (fromagerie de démonstration, artisanat de démonstration à faible nuisance).

<sup>2</sup> Cette zone est à urbaniser par un PAD, au sens des art. 62 ss LATeC.

- 2. Ordre des constructions** : non contigu
- 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.20  
: 0.30 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. Grande distance à la limite (GDL)** : 8.00 m (minimum une façade)
- 7. Hauteur totale (h)** : 14.50 m
- 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III
- 9. PAD obligatoire**

<sup>1</sup> Le PAZ indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

<sup>2</sup> Le PAD « Gare et Maison du Gruyère » répondra aux objectifs suivants :

- a) répartition des différentes affectations et des types d'habitat favorisant une mixité et une dynamique sociale ;
- b) intégration des constructions au site construit et paysager, gestion de la transition avec la zone agricole et les secteurs construits ;
- c) harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD. Les toitures seront à pans ;

- d) prise en compte de l'implantation des bâtiments et de la proposition architecturale du projet lauréat de la Maison du Gruyère(MDG) ;
- e) gestion de l'espace routier situé entre la Gare ferroviaire et la fromagerie de démonstration dans l'esprit d'une zone de rencontre ;
- f) minimisation des impacts de la voiture. Création d'un parking souterrain couvrant au minimum le 80% des places nécessaires, y compris pour les besoins en relation avec les activités touristiques et le parking relais de la gare. Intégration des accès aux parkings et planification d'un accès permettant de rejoindre la route cantonale prévue à l'est de la voie ferrée. Places de parc pour voiture en auto-partage, proposition de modification de la servitude de parcage inscrite au plan. Mise en place d'un concept global de mobilité qui s'inscrit dans le concept de stationnement de la commune. Les entreprises comptant plus de 30 collaborateurs ont l'obligation d'établir un plan de mobilité d'entreprise ;
- g) aménagement d'une gare routière et de places de parc temporaires pour les bus touristiques ;
- h) gestion de la mobilité douce, liaisons piétonnes et cyclistes en site propre;
- i) propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, qualité des espaces publics et de rencontres, etc.), promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité ;
- j) prise en compte de l'étude de bruit et propositions de mesures constructives permettant de répondre à l'Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) ;
- k) prise en compte de la carte des dangers naturels et mise en place de mesures permettant de minimiser les impacts des processus naturels dangereux sur les éventuels aménagements et installations,
- l) mise en place d'une centrale de chauffage à distance utilisant prioritairement des énergies renouvelables ou raccordement au CAD de la Commune, dans les limites de sa capacité de raccordement.

## **11. Prescriptions particulières**

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>PPS1</sup> De manière à respecter les valeurs de l'OPB, la construction d'ouvrant donnant sur des locaux à l'usage sensible au bruit (LUSB) est interdite sur le secteur mentionné au PAZ.

## **Art. 26 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées. Des habitations collectives de maximum quatre appartements sont autorisées.

<sup>2</sup> 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

- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40
- 5. Distance à la limite (DL)** : h/2, minimum 4.00 m
- 6. Grande distance à la limite (GDL)** : 8.00 m (minimum une façade)
- 7. Hauteur totale (h)** : 8.50 m
- 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II
- 9. Prescriptions particulières**

A) Liées à l'ensemble de la zone

<sup>1</sup> Les activités admises dans la zone ne doivent pas générer plus de 20 mouvements de véhicules automobiles par jour et par unité de logement.

<sup>2</sup> Seuls les toits traditionnels à pans, d'une pente comprise entre 20 et 35 degrés, sont autorisés. La saillie des avant-toits sera au minimum de 50 cm. La couverture des toits à pans tiendra compte du contexte construit, elle sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge naturelle, non engobée ou en tuile de terre cuite ou de béton de teinte anthracite.

<sup>3</sup> Les toits plats sont admis pour les constructions de peu d'importance (art. 85 j ReLATEC) ainsi que pour les jardins d'hiver chauffés 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.

<sup>4</sup> La hauteur totale (h) est augmentée de 0.50 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est de 10%. Ensuite, cette hauteur totale est augmentée de 0.50 m par 10% de pente supplémentaire, jusqu'à une hauteur de 10.00 m constituant un maximum. Les hauteurs intermédiaires sont réglées par extrapolation.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>PPS1</sup> Toute nouvelle construction tiendra compte de la présence du bâtiment protégé voisin classé en catégorie 2. Toute demande de permis de construire est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATEC et 88 ReLATEC.

## **Art. 27 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II) de la Loue**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées.

<sup>2</sup> Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments d'habitation, 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)** : 0.70 habitations individuelles  
: 1.00 habitations contiguës
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40
- 5. Distance à la limite (DL)** : h/2, minimum 4.00 m
- 6. Grande distance à la limite (GDL)** : 8.00 m (minimum une façade)
- 7. Hauteur totale (h)** : 8.50 m
- 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II

## **9. Prescriptions particulières**

### A) Liées à l'ensemble de la zone

<sup>1</sup> Les activités admises dans la zone ne doivent pas générer plus de 20 mouvements de véhicules automobiles par jour et par unité de logement.

<sup>2</sup> L'implantation respectera la topographie du terrain. Les bâtiments seront implantés parallèlement aux courbes de niveaux.

<sup>3</sup> Seuls les toits traditionnels à 2 pans, d'une pente comprise entre 20 et 35 degrés, sont autorisés. La couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge naturelle, non engobée. La saillie des avant-toits sera au minimum de 50 cm.

<sup>4</sup> Les toits plats sont admis pour les constructions de peu d'importance (art. 85 j ReLATEC) ainsi que pour les jardins d'hiver chauffés 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.

<sup>5</sup> Les façades et les avant-toits seront revêtus de bois naturel ou teinté. Les peintures couvrantes ne sont pas autorisées. Seules peuvent être réalisées en maçonnerie, les parties de façades en contact avec le terrain.

<sup>6</sup> La hauteur totale (h) est augmentée de 0.50 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est de 10%. Ensuite, cette hauteur totale est augmentée de 0.50 m par 10% de pente supplémentaire, jusqu'à une hauteur de 10.00 m constituant un maximum. Les hauteurs intermédiaires sont réglées par extrapolation.

### B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS<sup>1</sup> Le bâtiment abritant le restaurant bénéficie de la situation acquise. Il peut être utilisé dans son affectation actuelle. Aucune augmentation de surface liée à l'activité de restauration n'est autorisée. Il peut être transformé dans le volume existant sans limitation du nombre d'appartements. Seules les nouvelles constructions de peu d'importance sont tolérées dans le secteur.

PPS<sup>2</sup> Afin de protéger la silhouette de la colline, le secteur mentionné au PAZ est inconstructible.

## **Art. 28 Zone de camping caravaning (ZCC)**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée à l'implantation d'hébergements déplaçables (bungalows, cabanes, mobile-homes, tiny houses, roulottes, etc.) ainsi qu'à l'accueil du tourisme de passage (tentes, caravanes, camping-cars, etc.).

<sup>2</sup> Seuls les bâtiments et installations fixes nécessaires à l'exploitation du camping-caravaning peuvent être réalisés en construction massive (locaux sanitaires, restaurant, installations techniques, etc.). Un logement de gardiennage nécessaire à l'exploitation du camping-caravaning y est autorisé.

<sup>3</sup> Cette zone est à urbaniser par un PAD, au sens des art. 62 ss LATEC.

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

**3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : non applicable

- 4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : non applicable
- 5. **Distance à la limite (DL)** : h/2, minimum 4.00 m
- 6. **Hauteur totale (h)** : 7.50 m
- 7. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II

**8. Prescriptions particulières**

A) Liées à l'ensemble de la zone :

La surface à disposition du tourisme de passage doit représenter au minimum le 35% des surfaces destinées à l'accueil (hormis les surfaces des constructions et installations fixes et accès).

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>PPS1</sup> Afin de respecter les valeurs de l'OPB, ce secteur est inconstructible

**9. PAD obligatoire**

Le PAZ indique le secteur où un PAD est obligatoire. Le PAD « Les Sapins » répondra aux objectifs suivants :

- a) planification de secteurs permettant l'implantation d'hébergements déplaçables (bungalows, cabanes, mobile-homes, tiny houses, roulottes, etc.) ainsi qu'à l'accueil du tourisme de passage (tentes, caravanes, camping-cars, etc.) ;
- b) délimitation de secteurs constructibles permettant la réalisation des infrastructures techniques et de services nécessaires à l'exploitation ;
- c) prise en compte des secteurs de danger lié aux crues. Mise en place de mesures permettant de limiter les risques ;
- d) détermination de l'espace réservé qui tient compte des travaux réalisés ;
- e) hiérarchisation et mise aux normes des accès (largeur, visibilité, accotements, accessibilité aux personnes à mobilité réduite), gestion des parkings ;
- f) mise en place d'un règlement qui permette de gérer les problématiques techniques (chauffage, climatiseurs, etc.) ;
- g) mise en place des espaces pour les activités liées aux loisirs et au tourisme (relation avec la forêt, places de jeux et de détente, etc.).

**Art. 29 Zone de centre de Moléson (ZCMo)**

**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation, aux services, aux commerces de proximité, aux activités et installations liées au tourisme moyennement gênantes.

- 2. **Ordre des constructions** : non contigu
- 3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.50
- 4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40
- 5. **Distance à la limite (DL)** : h/2, minimum 4.00 m
- 6. **Hauteur totale (h) pour toits à pans** : 15.00
- 7. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II

**8. Prescriptions particulières**

A) Liées à l'ensemble de la zone

Les toitures seront à deux pans, recouvertes de tuiles de couleur sombre. La pente des toits sera comprise entre 16 et 30 degrés.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>PPS1</sup> Les secteurs mentionnés au PAZ représentent les pistes de ski existantes. Aucune installation ou construction n'est autorisée dans ces secteurs, hormis les installations prévues dans le cadre du PAD « Sports et loisirs de Moléson ».

## **Art. 30 Zone touristique de Moléson (ZTMo)**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée à l'habitation, aux services, aux commerces de proximité, aux activités et installations liées au tourisme, à la pratique de sports et de loisirs comme, notamment le ski, la luge, le VTT, les balades, la détente et le délassément.

<sup>2</sup> Les résidences principales sont autorisées. Leur surface de plancher est limitée à 10% de la surface de plancher de la zone.

<sup>3</sup> Cette zone est à urbaniser par un PAD, au sens des art. 62 ss LATeC.

- 2. Ordre des constructions** : non contigu
- 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.20  
: 0.30 pour le stationnement
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40
- 5. Distance à la limite (DL)** : h/2, minimum 4.00 m
- 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans** : 18.00 m
- 7. Hauteur totale (h) pour toits plats** : 15.00 m
- 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II
- 9. PAD obligatoire**

Le PAZ indique le secteur où un PAD est obligatoire. Le PAD « Moléson-Village » répondra aux objectifs suivants :

- a) intégration des constructions au site construit et paysager, gestion des transitions avec l'aire forestière et les secteurs construits ;
- b) mise en place d'une réglementation permettant une harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD. Les bâtiments principaux comporteront des toits à pans traditionnels. La couverture sera de teinte foncée. Les toits plats sont autorisés pour des cas particuliers (garage, piscine, etc.) ;
- c) le PAD « Moléson-Village » peut déroger à la hauteur totale pour les besoins des infrastructures sportives (mur de grimpe, éclairage, pylône, etc.) ;
- d) mise en place d'une réglementation permettant une utilisation rationnelle et mesurée des activités ;
- e) mise en place d'un concept global de mobilité (TP, TIM et MD) ; gestion des axes de passage et de liaisons aux autres zones du secteur, hiérarchisation du réseau, concept de parcage, etc. ;
- f) minimisation des impacts de la voiture (accès, parking souterrain, place de parc en auto partage, etc.), mise en place d'un concept global de mobilité qui s'inscrive dans le concept de stationnement de la commune. Les entreprises comptant plus de 30 collaborateurs ont l'obligation d'établir un plan de mobilité d'entreprise ;

- g) création d'espaces publics en relation avec l'importance du projet ;
- h) délimitation de manière précise des secteurs destinés à la pratique de sports et de loisirs comme, notamment le ski, la luge, le VTT, la via ferrata, les balades, la détente et le délasserment ;
- i) délimitation des secteurs destinés aux installations de remontées mécaniques ;
- j) délimitation des secteurs de pistes de ski et des secteurs techniques liés aux installations permettant un enneigement artificiel et un éclairage ;
- k) délimitation des secteurs destinés aux loisirs nécessitant des équipements ou aménagements, notamment les installations de bob luge, places de jeux, aires de délasserment, etc. ;
- l) délimitation des secteurs concernés par des demandes de défrichements et des secteurs de compensation ;
- m) prise en compte de la carte des dangers naturels et mise en place de mesures permettant de minimiser les impacts des processus naturels dangereux sur les éventuels aménagements et installations ;
- n) réalisation de notices ou d'études d'impacts sur l'environnement par étapes et établissement des études spécifiques liées aux différents projets à mettre en place, pour autant qu'elles soient obligatoires ;
- o) établissement de propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.), promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité ;
- p) coordination des mesures de planification avec les mesures prises dans le cadre du PAD « Sports et loisirs de Moléson ».

#### **10. Prescriptions particulières**

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS1 Les secteurs mentionnés au PAZ représentent les pistes de ski et les lignes d'installations existantes. Aucune installation ou construction n'est autorisée dans ces secteurs, hormis les installations prévues dans le cadre du PAD « Sports et loisirs de Moléson ».

### **Art. 31 Zone de chalets de Moléson (ZChMo)**

#### **1. Destination**

Cette zone est réservée à la construction de bâtiments de type « chalet ».

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

**3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.50

**4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.30

**5. Distance à la limite (DL)** :  $h/2$ , minimum 4.00 m

**6. Hauteur totale (h)** : 8.50 m sous réserve des prescriptions particulières

**7. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II

**8. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

<sup>1</sup> Les bâtiments doivent obligatoirement présenter le type « chalet ». L'étage inférieur ou le socle doit être en maçonnerie revêtu d'un crépi, en pierre naturelle ou en bois. La couleur des éléments crépis sera claire, choisie dans des tons neutres (ciment naturel, coquille d'œuf). Au minimum 50% de l'étage supérieur doit être construit en madrier ou doit présenter cet aspect. La façade avale de l'étage supérieur doit obligatoirement être entièrement en bois ou présenter cet aspect. Les bois seront imprégnés de façon à obtenir la teinte sombre du bois vieilli. Toute peinture ou vernis brillant est interdit. Les parapets, mains courantes, etc. sont soumis aux mêmes conditions.

<sup>2</sup> Les toitures seront à deux pans, elles seront recouvertes de tuiles de couleur sombre. L'orientation du faîte est obligatoirement perpendiculaire aux courbes de niveaux. La pente des toits sera comprise entre 20 et 30 degrés.

<sup>3</sup> La hauteur totale (h) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 20%.

<sup>4</sup> Les constructions de type cabane de jardin, réduit, bûcher, etc. sont autorisées. Leurs dimensions en plan ne doivent pas dépasser 3.00 m x 3.00 m, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 3.00 m.

<sup>5</sup> La distance à la forêt mentionnée au PAZ tient compte des particularités du terrain.

<sup>6</sup> Compte tenu de la forte déclivité du terrain, les places de stationnement réparties le long du réseau routier dérogent aux normes VSS. Cette situation est admise pour autant que la sécurité des usagers soit garantie.

## **Art. 32 Zone résidentielle moyenne densité de Moléson (ZRMDMo)**

### **1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives de type résidences principales ou résidences secondaires.

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                 | : | non contigu  |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : | 1.00   |
| <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>6. Hauteur totale (h)</b>                      | : | 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : | II   |

### **8. Prescriptions particulières**

A) Liées à l'ensemble de la zone

<sup>1</sup> Les bâtiments comprendront au maximum quatre niveaux habitables.

<sup>2</sup> La hauteur totale (h) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 20%, de 2.00 m si la pente moyenne est supérieure à 40%.

<sup>3</sup> Les toitures plates sont autorisées. Dans le cas de toitures à pans, la couverture sera de teinte foncée.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>PPS1</sup> Les secteurs mentionnés au PAZ représentent les pistes de ski existantes. Aucune installation ou construction n'est autorisée dans ces secteurs, hormis les installations prévues dans le cadre du PAD « Sports et loisirs de Moléson ».

## **Art. 33 Périmètre de sports et de loisirs de Moléson**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Ce périmètre est destiné à la pratique de sports et de loisirs comme, notamment le ski, la luge, le VTT, la via ferrata, les balades, la détente et le délasserment.

<sup>2</sup> Les activités de restauration, d'hébergement et les installations de remontées mécaniques sont autorisées dans les zones spéciales définies au PAZ.

<sup>3</sup> Ce périmètre est à urbaniser par un PAD, au sens des art. 62 ss LATeC.

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                 | : non contigu                    |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : non applicable                 |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : non applicable                 |
| <b>5. Distance de base (DL)</b>                   | : selon secteurs définis au plan |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                      | : non applicable                 |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit</b>           | : III                            |
| <b>8. PAD obligatoire</b>                         |                                  |

Le PAD « Sports et loisirs de Moléson » répondra aux objectifs suivants :

- a) mise en place d'une réglementation permettant une utilisation rationnelle et mesurée des activités ;
- b) réglementation des zones spéciales de Moléson de manière à gérer l'intégration des constructions ou installations dans le but de préserver les qualités paysagères des sites et de limiter les impacts et emprises des constructions sur le terrain (surface de planchers, hauteurs, volume, matérialisation, etc.) ;
- c) délimitation de manière précise des secteurs destinés à la pratique de sports et de loisirs comme, notamment le ski, la luge, le VTT, la via ferrata, les balades, la détente et le délasserment ;
- d) délimitation des secteurs destinés aux installations de remontées mécaniques ;
- e) délimitation des secteurs de pistes de ski et des secteurs techniques liés aux installations permettant un enneigement artificiel et un éclairage ;
- f) délimitation des secteurs concernés par des demandes de défrichements et les secteurs de compensation du défrichement ;
- g) prise en compte de la carte des dangers naturels et mise en place de mesures permettant de minimiser les impacts des processus naturels dangereux sur les éventuels aménagements et installations ;
- h) prise en compte des biotopes d'importance nationale existants en attachant toutes les mesures nécessaires à la protection des milieux concernés ;
- i) délimitation des secteurs libres de toute installation et mise en place de mesures permettant de les préserver (balisage, sensibilisation) ;
- j) prise en compte de la superposition de la zone de biodiversité de la Vallée de la Trême ;

- k) réalisation de notices ou d'études d'impacts sur l'environnement par étapes et établissement des études spécifiques liées aux différents projets à mettre en place, pour autant qu'elles soient obligatoires ;
- l) coordination des mesures de planification, de la gestion de la mobilité et des places de stationnement, avec les mesures prises dans le cadre du PAD « Moléson-Village » de la zone touristique de Moléson.

## **Art. 34 Zone spéciale de Moléson (ZSMo)**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT est destinée aux aires de départ et d'arrivée ainsi qu'aux installations de remontées mécaniques et aux activités de restauration et d'hébergement situées dans le secteur du domaine skiable de Moléson.

<sup>2</sup> Le secteur A est destiné aux aires de départ et d'arrivée des installations de remontées mécaniques.

<sup>3</sup> Le secteur B est destiné aux installations de remontées mécaniques.

<sup>4</sup> Le secteur C est réservé aux bâtiments et installations en lien avec l'hébergement et la restauration des touristes.

<sup>5</sup> Le secteur D est destiné aux aires de départ et d'arrivée ainsi qu'aux installations de remontées mécaniques et aux activités de restauration et d'hébergement.

- 2. Ordre des constructions** : non contigu
- 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : non applicable
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : non applicable
- 5. Distance de base (DL)** : non applicable
- 6. Hauteur totale (h)** : non applicable
- 7. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III
- 8. Prescriptions particulières**

En cas de cessation des activités dans un des secteurs, les surfaces concernées seront retranchées de la zone spéciale.

## **Art. 35 Zone libre de Moléson (ZLMo)**

<sup>1</sup> Cette zone est inconstructible.

<sup>2</sup> Seules les constructions de peu d'importance de type cabane de jardin, réduit, bûcher, etc. sont autorisées. Leurs dimensions en plan ne doit pas dépasser 3.00 m x 3.00 m, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 3.00 m.

## **Art. 36 Zone d'intérêt général (ZIG) 1, 2, 3, 4, 5, 6**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

<sup>2</sup> Seul un logement, par activité, réservé au gardiennage, est autorisé à l'intérieur du volume bâti.

<sup>3</sup> Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : Ecole Duvillard : bâtiments et équipements à but culturel, socioculturel et sportif.  
ZIG 2 : Parkings pour véhicules automobiles.  
ZIG 3 : Place de jeux.  
ZIG 4 : Route de l'aérodrome : bâtiments et équipements à but socioculturel, sportif et de loisirs.  
ZIG 5 : Association Friedensdorf : bâtiments et équipements à but culturel et socioculturel.  
ZIG 6 : Etablissement hospitalier et résidence hôtelière (hôtel, appart-hôtel, salles de conférences, etc.).

- 2. Ordre des constructions** : non contigu  
**3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : Secteurs 1, 2, 3, 4, 5 1.20  
: Secteur 6 1.50  
**4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40  
**5. Distance de base (DL)** : h/2, minimum 4.00 m  
**6. Hauteur totale (h)** : Secteurs 1, 2, 3, 4, 5 13.50 m  
: Secteur 6 : Altitude maximale 727.00 m  
**7. Degré de sensibilité au bruit** : III  
**8. Prescriptions particulières**

#### **ZIG 1**

<sup>1</sup> La distance minimale de construction à l'axe de la route cantonale Bulle-Montbovon est fixée à 12.00 m.

<sup>2</sup> Les appartements existants dans la zone bénéficient de la situation acquise.

#### **ZIG 4**

<sup>1</sup> De manière à respecter les valeurs de l'OPB, la construction d'ouvrant donnant sur des locaux à l'usage sensible au bruit (LUSB) est interdite sur le secteur mentionné au PAZ. (cf PPS<sup>1</sup> figurant au PAZ)

<sup>2</sup> Ce secteur est destiné au stationnement. (cf PPS<sup>2</sup> figurant au PAZ)

#### **ZIG 6**

<sup>1</sup> Ce secteur est soumis à un PAD, au sens des art. 62 ss LATeC.

<sup>2</sup> Les logements de vacances entrant dans la catégorie de résidences secondaires sont interdits. Les unités d'habitation ne doivent pas présenter des caractéristiques de logements habitables à l'année, soit cuisine, repas, séjour.

<sup>3</sup> L'altitude maximale fixée pour le secteur compris dans le cône de visibilité est de 718.00 m.

#### **9. PAD obligatoire**

Le PAZ indique le secteur où un PAD est obligatoire. Le PAD « Clinique et Relais de Gruyères » répondra aux objectifs suivants :

- a) intégration des constructions au site construit et paysager, gestion de la transition avec la zone agricole ;  
b) modifications mineures de la topographie du terrain ;

- c) respect du cône de visibilité délimité au PAZ en démontrant que les vues sur le Bourg de Gruyères restent dégagées ;
- d) limitation des impacts visuels des bâtiments, des installations et des aménagements extérieurs, depuis la cité de Gruyères (choix des matériaux des façades, toitures plates végétalisées, limitation des reflets des éléments vitrés, etc.) ;
- e) harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD ;
- f) analyse des contraintes acoustiques et mise en place de mesures réglementaires ou constructives nécessaires permettant le respect de l'OPB ;
- g) création d'un accès sur la route cantonale ;
- h) minimisation de la présence des voitures : création d'un parking souterrain couvrant au minimum le 85% des besoins en places nécessaires ;
- i) propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.) ;
- j) construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble de la zone ou raccordement à une centrale de chauffage à distance. Utilisation majoritaire d'énergies renouvelables ;
- k) prise en compte de la présence proche de la forêt ;
- l) prise en compte de la présence de l'itinéraire national de vélo tout terrain ;
- m) prise en compte de la carte des dangers naturels.

## **Art. 37 Zone mixte (ZM)**

### **1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée aux activités artisanales, commerciales, et de services ainsi qu'à l'habitation.

<sup>2</sup> Les surfaces destinées aux activités représenteront au minimum le 60% de la surface de planchers.

- 2. Ordre des constructions** : non contigu
- 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.00
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40
- 5. Distance à la limite (DL)** :  $h/2$ , minimum 4.00 m
- 6. Hauteur totale (h)** : 9.00 m
- 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)** : 7.50 m
- 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III
- 9. Prescriptions particulières**

Compte tenu de la situation particulière des secteurs compris dans la zone mixte, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC).

### **Secteur de la Batteuse**

<sup>1</sup> L'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 0.50 ;

<sup>2</sup> La surface minimale destinée aux activités est comptée sur l'ensemble du secteur de la Batteuse. Pour chaque projet de logement, un calcul sera établi pour l'ensemble du secteur et joint à la demande de permis de construire ;

<sup>3</sup> En cas de transformation, de démolition et de reconstruction de bâtiment, la longueur maximale est fixée à 45.00 m ;

<sup>4</sup> Tout projet sera conçu de manière à ce que son impact soit le plus discret possible. Dans cette optique, les matériaux des façades et des toitures seront choisis de manière à limiter les reflets, tous les matériaux choisis seront d'aspect mat.

<sup>5</sup> Une arborisation basse sera mise en place en limite nord de la zone.

## **10. PAD obligatoire**

Le PAZ indique le secteur où un PAD est obligatoire. Le PAD « Route de l'aérodrome » répondra aux objectifs suivants :

- a) intégration des constructions au site construit et paysager, gestion de la transition avec la zone agricole ;
- b) répartition de la surface minimale destinée aux activités qui tiennent compte des particularités et contraintes du terrain ;
- c) modifications mineures de la topographie du terrain ;
- d) limitation des impacts visuels des bâtiments, des installations et des aménagements extérieurs, depuis la cité de Gruyères (choix des matériaux des façades, toitures plates végétalisées, limitation des reflets des éléments vitrés, etc.) ;
- e) harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD ;
- f) analyse des contraintes acoustiques liées à la présence de l'aérodrome et de la route cantonale et mise en place de mesures réglementaires ou constructives nécessaires permettant le respect de l'OPB ;
- g) minimisation de l'impact visuel des parkings,
- h) propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.), promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité ;
- i) construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble de la zone ou raccordement à une centrale de chauffage à distance. Utilisation majoritaire d'énergies renouvelables ;
- j) mise en place d'un concept global de mobilité qui s'inscrit dans le concept de stationnement de la commune. Les entreprises comptant plus de 30 collaborateurs ont l'obligation d'établir un plan de mobilité d'entreprise ;

## **Art. 38 Zone d'activités I (ZACT I) – La Trême**

### **1. Caractère et objectifs**

<sup>1</sup> Cette zone est destinée aux activités artisanales, industrielles, de services ainsi qu'aux dépôts, entrepôts et points de vente en lien avec les activités. L'exploitation de traitement de déchets de chantier minéraux présente dans la zone est tolérée.

<sup>2</sup> Les points de vente en lien avec les activités ne dépasseront pas le 40% de la surface totale de plancher.

<sup>3</sup> Des fonctions complémentaires faiblement gênantes telles que bar à café sont admises, à condition qu'elles ne portent pas préjudice au caractère de la zone.

<sup>4</sup> Seul un logement de gardiennage nécessaire à l'exploitation y est autorisé à l'intérieur du volume bâti.

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

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

- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.65
- 5. Distance de base (DL)** : h/2, minimum 4.00 m
- 6. Hauteur totale (h)** : 10.00 m
- 7. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : IV

**8. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

<sup>1</sup> Des constructions hors gabarits peuvent être tolérées si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie ou le déroulement fonctionnel de la fabrication l'exigent. La procédure de dérogation selon les art. 147 ss LATeC demeure réservée.

<sup>2</sup> Les toitures seront conçues de manière à ce que leur impact visuel depuis la Cité de Gruyères soit le plus faible possible. Les toits plats seront végétalisés.

<sup>3</sup> Les bâtiments situés en bordure de l'aérodrome respecteront les altitudes maximales de construction fixées dans le cadastre de la limitation d'obstacle (Annexe 5 du RCU).

<sup>4</sup> Les surfaces de verdure doivent représenter un minimum de 15% de la surface du terrain. Les places de parc réalisées avec des grilles gazon peuvent compter dans le calcul de la surface de verdure.

<sup>5</sup> Les entreprises comptant plus de 30 collaborateurs ont l'obligation d'établir un plan de mobilité d'entreprise ;

**Art. 39 Zone d'activités II (ZACT II) – Route du Moléson**

**1. Caractère et objectifs**

Cette zone est destinée aux activités artisanales, de services ainsi qu'aux dépôts et entrepôts en lien avec les activités. L'habitation est autorisée.

- 2. Ordre des constructions** : non contigu
- 3. Indice de masse (IM)** : 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.50
- 5. Distance de base (DL)** : HT/2, minimum 4.00 m
- 6. Hauteur totale (h)** : 10.00 m
- 7. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

**8. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

<sup>1</sup> Les surfaces de verdure doivent représenter un minimum de 15% de la surface du terrain. Les places de parc réalisées avec des grilles gazon peuvent compter dans le calcul de la surface de verdure.

<sup>2</sup> Les toitures sont adaptées à l'environnement construit et aux caractéristiques techniques du bâtiment ;

<sup>3</sup> Les entreprises comptant plus de 30 collaborateurs ont l'obligation d'établir un plan de mobilité d'entreprise.

## **Art. 40 Zone d'activités III (ZACT III) – Téléfèrage**

### **1. Caractère et objectifs**

<sup>1</sup> Cette zone est destinée aux activités artisanales en lien avec le stockage et la préparation de matériaux graveleux. L'exploitation de traitement de déchets de chantier minéraux est admise.

<sup>2</sup> L'habitation est interdite.

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>            | : non contigu                      |
| <b>3. Indice de masse (IM)</b>               | : 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>   | : 0.40                             |
| <b>5. Distance de base (DL)</b>              | : HT/2, minimum 4.00 m             |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                 | : 10.00 m                          |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b> | : IV                               |
| <b>8. Prescriptions particulières</b>        |                                    |

Liées à l'ensemble de la zone

<sup>1</sup> Les toitures sont adaptées à l'environnement construit et aux caractéristiques techniques du bâtiment.

<sup>2</sup> Le traitement de déchets bitumineux est interdit sur le site.

## **Art. 41 Zone de carrière (ZCa)**

### **1. Destination**

La zone de carrière est destinée à l'exploitation du tuf. L'extraction et le tri des matériaux sont autorisés dans le périmètre de la zone.

### **2. Constructions et installations**

<sup>1</sup> Les installations nécessaires au traitement des matériaux seront démontées et évacuées au terme de l'extraction des matériaux dans le périmètre de la zone.

<sup>2</sup> Aucune installation de lavage de matériaux n'est autorisée.

<sup>3</sup> Les dépôts de matériaux de stockage liés à l'extraction du tuf sont autorisés.

<sup>4</sup> L'accès carrossable se fait par le chemin de servitude existant.

### **3. Degré de sensibilité au bruit (DS)**

Le degré IV est affecté à la zone.

## **Art. 42 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. Constructions et installations**

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral. Les constructions sont réalisées de manière à ce que leur intégration au site construit et paysager respecte le caractère historique de la Commune.

## **3. Procédure**

<sup>1</sup> Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC.

<sup>2</sup> 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 (DS)**

Le degré III est affecté à la zone.

## **5. Prescriptions particulières**

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>PPS</sup><sup>1</sup> Les secteurs mentionnés au PAZ représentent les pistes de ski et les lignes d'installations existantes. Aucune installation ou construction n'est autorisée dans ces secteurs, hormis les installations prévues dans le cadre du PAD « Sports et loisirs de Moléson ».

## **Art. 43 Périmètre d'aérodrome**

<sup>1</sup> Le périmètre d'aérodrome est délimité de manière indicative au PAZ.

<sup>2</sup> Les installations et constructions situées à l'intérieur du périmètre d'aérodrome sont régies par les principes du Plan sectoriel de l'infrastructure aéronautique (PSIA).

<sup>3</sup> Le secteur est en outre régi par le cadastre de limitation d'obstacles et par le cadastre du bruit.

## **Art. 44 Périmètre d'agriculture diversifiée**

### **1. Caractère et objectifs**

<sup>1</sup> Le périmètre d'agriculture diversifiée est destiné à permettre le développement d'une activité avicole qui, en raison de ses émanations d'odeurs ne pourrait pas être située à proximité des zones résidentielles.

<sup>2</sup> Le périmètre est divisé en deux secteurs :

a) le secteur A est destiné aux installations et bâtiments en lien avec l'élevage et la transformation des produits provenant de l'exploitation. La hauteur totale est fixée à 10.00 m. L'indice d'occupation du sol est fixé à 0.25 ;

b) le secteur B est destiné aux installations de poulaillers et de parcs. La hauteur totale est fixée à 7.00 m.

<sup>3</sup> En cas de cessation de l'activité avicole, le périmètre d'agriculture diversifiée mentionné au plan d'affectation des zones et la réglementation seront automatiquement supprimés.

### **2. Degré de sensibilité au bruit (DS)**

Le degré III est affecté à la zone.

## **Art. 45 Aire forestière (AF)**

### **1. Destination**

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

### **2. Prescriptions particulières**

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>PPS1</sup> Les secteurs mentionnés au PAZ représentent les pistes de ski et les lignes d'installations existantes. Aucune installation ou construction n'est autorisée dans ces secteurs, hormis les installations prévues dans le cadre du PAD « Sports et loisirs de Moléson ».

## **Art. 46 Périmètre de protection de la nature**

### **1. Destination**

Ce périmètre est destiné à la protection des sites naturels suivants :

#### **A. Inventaire fédéral**

<sup>1</sup> Prairies et pâturages secs d'importance nationale

- a) (Objet no 1163) « Bonne Fontaine »
- b) (Objet no 1089) « Gros Moléson »

<sup>2</sup> Bas-marais d'importance nationale  
(Objet no 1433) « Le Penny »

<sup>3</sup> Sites de reproduction de batraciens d'importance nationale  
(Objet no FR 53) « Le Mongeron »

<sup>4</sup> Zone alluviale d'importance nationale  
(Objet no 65) « Les Auges d'Estavannens »

#### **B. Inventaire cantonal**

<sup>1</sup> Prairies et pâturages secs d'importance cantonale

- a) (Objet no 28) « L'Erzière »
- b) (Objet no 63) « Le Bourgo »

<sup>2</sup> Bas-marais d'importance cantonale  
(Objet no 115-070) « Pra du Creux »

<sup>3</sup> Sites de reproduction de batraciens d'importance cantonale

- a) (Objet no FR 54) « Petites Clés »
- b) (Objet no FR 280) « Gros Plané »
- c) (Objet no FR 307) « La Quartenouda »

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

### **3. Prescriptions générales**

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de celui que pourrait nécessiter le maintien et l'entretien du biotope et une activité agricole propre à la sauvegarde du site, sans effet nuisible sur celui-ci.

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

### **Art. 47 Installations de télécommunication**

<sup>1</sup> Les nouvelles installations de télécommunication seront placées à l'extérieur des zones destinées à l'habitation et aux écoles. Elles seront placées le plus discrètement possible et respecteront les qualités paysagères et historiques du site.

<sup>2</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

### **Art. 48 Dépôts de matériaux**

<sup>1</sup> Les dépôts de matériaux 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. 49 Garantie**

<sup>1</sup> Pour des projets importants ou particuliers (constructions et plans d'aménagement de détail), 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. 50 Stationnement**

<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. Elles doivent être calculées selon les dispositions suivantes :

#### **A. Habitations individuelles :**

- a) 2 places minimum pour une habitation comprenant un seul logement;
- b) 1 place par logement supplémentaire pour autant que la surface brute de plancher soit inférieure à 80 m<sup>2</sup>;
- c) 2 places par logement supplémentaire si la surface brute de plancher a plus de 80 m<sup>2</sup>.

#### **B. Habitations collectives :**

- a) 1 place par appartement jusqu'à 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, mais au minimum 1 place par appartement ;

b) 2 places par appartement de plus de 80 m<sup>2</sup> auxquelles il convient d'ajouter 20% de cases supplémentaires à usage des visiteurs.

**C. Bureaux, commerces** : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> (2 places minimum).

**D. Hôtels** : 1 place pour 2 lits d'hôtel.

**E. Restaurants** : 1 place pour 4 places assises.

**F. Zone de chalets de Moléson** : 4 places pour 3 chalets

<sup>2</sup> Pour les autres cas ainsi que pour les deux roues, la norme VSS est applicable.

<sup>3</sup> L'indice brut d'utilisation du sol destiné au stationnement ne peut pas être reporté sur une autre parcelle.

## **Art. 51 Arborisation**

<sup>1</sup> L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station.

<sup>2</sup> Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique (noisetiers, cornouillers, troènes, fusain, merisiers à grappes, viornes aubier, chèvrefeuilles à balais, sureau noir, etc.).

<sup>3</sup> Les essences envahissantes définies dans la liste noire disponible sur le site internet du Centre national de données et d'informations sur la flore de Suisse (info flora) sont interdites (laurier-cerise, sumac, renouée du japon, buddleia de David, Robinier faux acacia, etc.).

## **Art. 52 Aménagements extérieurs**

<sup>1</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.

<sup>2</sup> L'art. 58 ReLATEC est applicable.

<sup>3</sup> La différence entre le niveau du terrain aménagé et le niveau du terrain de référence ne peut excéder 1.50 m.

<sup>4</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>5</sup> Les surfaces de verdure doivent représenter un minimum de 20% de la surface de la parcelle.

<sup>6</sup> Les aménagements extérieurs, notamment, les voies d'accès, les places de stationnement, les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevées dans un délai de deux ans après la délivrance du permis d'occuper.

## **Art. 53 Matériaux, couleurs**

<sup>1</sup> Les matériaux de construction, revêtements extérieurs, teintes des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

<sup>2</sup> Les couleurs des façades sont choisies de manière à ne pas heurter le regard et à s'intégrer au contexte bâti. Des échantillons d'une dimension minimale de 30/30 cm doivent être soumis au Conseil communal.

<sup>3</sup> Les façades en bois, en béton, en briques silico-calcaire et en terre cuite peuvent garder la teinte naturelle du matériau.

**Art. 54 Pose de gabarits**

La pose de gabarits est exigée pour toutes les mises à l'enquête.

**Art. 55 Règlement communal sur les émoluments administratifs**

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 par l'Assemblée communale du 20 avril 2015 et du 24 avril 2017 et par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 1<sup>er</sup> septembre 2015 et le 4 juillet 2017 conformément à la procédure prévue par la Loi sur les communes (LCo).

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

### **Art. 56 Sanctions pénales**

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

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

### **Art. 57 Abrogation**

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

- a) les dispositions antérieures traitées par le présent règlement ;
- b) le plan d'aménagement de détail « Moléson village » ;
- c) le plan d'aménagement de détail « Les Vernes » ;
- d) le plan d'aménagement de détail « Les Gottes d'Avau » ;
- e) le plan d'aménagement de détail « Duvillard I – Les Adoux » ;
- f) le plan d'aménagement de détail « Duvillard II » ;
- g) le plan d'aménagement de détail « Clos d'Avau » ;
- h) le plan d'aménagement de détail « En Trême ».

### **Art. 58 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) sous réserve du droit de recours de 30 jours.

**Mis à l'enquête publique:**

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) No 45 du 10 novembre 2017. Les modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) No 18 du 4 mai 2018.

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

Gruyères, le .....

Le Syndic : ..... Le Secrétaire : .....

**Approbation par:**

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

Fribourg, le .....

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