

**COMMUNE DE MASSONNENS**  
Canton de Fribourg

**REVISION DU PLAN  
D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

**Dossier d'approbation**

**MARS 2021**

Enquête publique consécutive à l'avis de la DAEC  
du 2 décembre 2020



Jo Siffert 4 - 1762 Givisiez  
E-mail : [info@urbasol.ch](mailto:info@urbasol.ch)  
Téléphone : 026 466 22 33

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### **Art. 1 But**

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

### **Art. 2 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 du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que de toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales 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 articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.

## DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

### Titre premier : prescriptions générales

#### **Art. 5 Secteurs à prescriptions particulières**

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

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

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATeC).

#### **Art. 7 Immeubles protégés**

<sup>1</sup> Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 2).

<sup>4</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.

<sup>5</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>6</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'article 75 LATeC s'applique.

<sup>7</sup> Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :

- Les relevés de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention,
- Une documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention.
- Évaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention,
- Description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.

## **Art. 8 Installations solaires**

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement pas le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DAEC est applicable.

## **Art. 9 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 indiqués au 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 (SAEF) est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. L'application des art. 35 LPBC et 72-76 LATeC demeure réservée.

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

## **Art. 10 Objets IVS**

<sup>1</sup> La protection s'étend :

- Au tracé,
- Aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies,
- Au gabarit (largeur) et profil en travers (talus),
- Aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

<sup>1</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. 11 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager**

<sup>1</sup> Les éléments caractéristiques du paysage et les objets naturels sont protégés. Ils doivent être sauvegardés, entretenus et mis en valeur. Rien ne doit être entrepris sans l'autorisation écrite du Conseil communal qui tient compte du plan directeur communal et le cas échéant prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.

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

<sup>3</sup> L'abattage ou la coupe rase sont interdits. Toutefois le Conseil communal peut déroger à cette règle dans les cas suivants :

- Lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens ;
- Lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site ;
- En cas de construction d'un ouvrage d'intérêt public impossible à réaliser autrement ;
- Dans tous les cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal.

#### **Art. 12 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau**

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

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

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

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

<sup>5</sup> Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales

du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

### **Art. 13 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres**

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

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

<sup>3</sup> La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

<sup>4</sup> La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas différemment.

### **Art. 14 Secteurs de dangers naturels**

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

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

<sup>3</sup> On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

#### **Mesures générales**

Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC,
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires

#### **A. Secteur de danger résiduel**

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

#### **B. Secteur de danger faible**

Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation: le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent:

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

### **C. Secteur de danger modéré**

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

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

### **D. Secteur de danger élevé**

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

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

<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 :

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

### **E. Secteur indicative de danger**

Cette zone 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. 15 Eaux souterraines**

<sup>1</sup> Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au plan d'affectation des zones. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

#### **Art. 16 Sites pollués**

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

## Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

#### **Art. 17 Zone de centre village (ZCV)**

##### **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)**

: 0.80

: 0.30 pour le stationnement à la condition qu'au minimum 80% des places de parc soient situées entièrement ou partiellement en souterrain, ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.

##### **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)**

: 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières

##### **7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)**

: 10.00m

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

: III

##### **9. Prescriptions particulières**

<sup>1</sup> Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent pour l'ensemble de la zone.

<sup>2</sup> Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

**10. Prescriptions particulières sectorielles**

Le plan d'affectation des zones mentionne un secteur à prescriptions particulières sectorielles. Ce secteur est inconstructible. Des aménagements de terrain, accès, places, plantations sont possibles.

## **Art. 18 Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)**

### **1. Caractère et objectifs**

Cette zone est caractérisée par un groupe de constructions d'origine rurale formant une unité. La création d'un « périmètre d'habitat à maintenir » vise à garantir le maintien de sa population, la continuation des petites commerciales, artisanales ou de services et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.

### **2. Nature et champ d'application**

Dans le périmètre d'habitat à maintenir les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT).

Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 33 OAT.

### **3. Autres dispositions**

En matière de protection de l'environnement, les prescriptions fixées pour les zones agricoles sont applicables. Le degré de sensibilité III doit être respecté.

### **4. Changement d'affectation et transformation**

Le changement d'affectation et la transformation partielle à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales ou artisanales, de constructions, telles que l'habitation, rural, grange, écurie, étable, sont autorisées, à condition toutefois que:

- a) elles se fassent dans le volume originel, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie,
- b) elles ne comprennent pas plus de 3 logements,
- c) les petites activités de caractère commercial, artisanal ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives.

Le changement d'affectation à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halle d'engraissement, dépôts, n'est pas autorisé.

### **5. Constructions nouvelles**

Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole ou celles dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT, 24 LAT).

Si le volume d'un bâtiment existant se révèle insuffisant, une petite construction au sens de l'art. 64 ReLATeC peut, être admise, pour autant qu'elle constitue un besoin objectivement fondé et s'intègre au site bâti.

#### **6. Démolition et reconstruction**

La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres, est autorisée aux conditions figurant sous la rubrique « Changement d'affectation et transformation ».

#### **7. Règles particulières**

Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment d'origine:

- La typologie des façades (structures, matériaux) devra être sauvegardée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leurs emplacements s'harmonisent avec celles existantes.
- L'orientation principale du faîte du toit doit être conservée. Pour respecter l'aspect de la toiture originelle, les ouvertures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite.
- La couverture devra s'harmoniser avec celles du hameau.

#### **8. Aménagements extérieurs**

Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement rural du hameau.

Toute place de dépôt liée à une habitation ou à une activité de caractère artisanal, commercial ou de service est strictement interdite.

#### **9. Éléments de végétation**

La végétation existante constitue un élément complémentaire du site construit méritant protection (cf. Plan d'identification du hameau). À ce titre, elle doit être conservée.

Le Conseil communal peut toutefois autoriser l'abattage d'arbres malades ou présentant des dangers. Dans de tels cas, ils doivent être remplacés.

#### **10. Procédure**

Tout projet de construction ou de transformation compris dans le périmètre du hameau doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal au sens de l'article 137 LATeC.

Chaque construction est soumise à l'octroi de l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 136 LATeC).

## **Art. 19 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**

### **1. Destination**

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

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

- |  |  |
|--|--|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : non contigu  |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.60<br>: 0.20 pour le stationnement des habitations individuelles groupées à la condition qu'au minimum 80% des places de parc soient situées entièrement ou partiellement en souterrain, ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux. |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.30   |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | : h/2, minimum 4.00 m  |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                       | : 8.50 m   |
| <b>7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : 7.00 m   |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : II   |
| <b>9. Prescriptions particulières</b>              |  |

Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent à tous les projets situés à l'intérieur du périmètre ISOS mentionné au plan d'affectation des zones (PAZ).

## **Art. 20 Zone de carrière (CAR)**

### **1. Caractère et objectifs**

Cette zone est réservée à l'extraction et à l'exploitation d'un gisement de molasse.

Seuls les bâtiments et installations en relation avec cette affectation et nécessaires à l'exploitation sont autorisés.

Les conditions du permis d'exploiter sont réservées.

Lors de la fin de l'exploitation de la carrière, les bâtiments, installations et machines devront être évacués.

- |   |      |
|---|------|
| <b>2. Degré de sensibilité au bruit</b> | : IV |
|---|------|

## **Art. 21 Zone mixte (ZM)**

### **1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services et à l'artisanat.

L'habitation représentera au maximum le 50% de la surface de plancher par bâtiment. Un PAD pourrait définir une répartition différente qui tienne compte des caractéristiques d'implantation des bâtiments (accessibilité, nuisances sonores, ensoleillement, etc.).

- |  |   |
|--|---|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : non contigu   |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.80<br>: 0.30 pour le stationnement à la condition qu'au minimum 80% des places de parc soient situées entièrement ou partiellement en souterrain, ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux. |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.50  |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | : h/2, minimum 4.00 m   |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                       | : 11.00 m   |
| <b>7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : 8.50 m  |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : III   |
| <b>9. Prescriptions particulières</b>              |   |

La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 10%.

## **Art. 22 Zone d'intérêt général I (ZIG I)**

### **1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments, installations et aménagements d'utilité publique à buts sportifs, de loisirs ainsi qu'aux services techniques (voirie, déchetterie).

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| <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 à la limite (DL)</b>               | : h/2, minimum 4.00 m |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                      | : 8.50 m              |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit</b>           | : III                 |

## **Art. 23 Zone d'intérêt général II (ZIG II)**

### **1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments, installations et aménagements d'utilité publique à buts multiples (lieux de cultes, écoles, restaurant, local du feu, etc.).

- 2. Ordre des constructions** : non contigu
- 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.00
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.50
- 5. Distance à la limite (DL)** :  $h/2$ , minimum 4.00 m
- 6. Hauteur totale (h)** : 13.50 m
- 7. Degré de sensibilité au bruit** : III
- 8. Prescriptions particulières**

Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent à tous les projets situés à l'intérieur du périmètre ISOS mentionné au plan d'affectation des zones (PAZ).

## **Art. 24 Zone agricole (AGR)**

### **1. Destination**

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

### **2. Règles de construction**

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

### **3. Procédure**

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

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

- 4. Degré de sensibilité au bruit** : III

## **Art. 25 Aire forestière (AF)**

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

## **Art 26 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)**

Cette zone est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux. L'art. 11 RCU est applicable.

**Art 27 Périimètre de protection de la nature**

Ce périmètre est destiné à la protection des sites qui figurent à l'inventaire des zones alluviales d'importance nationale (La Neirigue et la Glâne), ainsi qu'à l'inventaire des sites de reproduction de batraciens d'importance cantonale (FR 461 – Tanneries).

La valeur de ce site est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires:

- Au maintien et à l'entretien du biotope,
- À une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site,
- À la recherche scientifique,
- À la découverte du site dans un but didactique.

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

### **Art. 28 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. 29 Garantie**

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

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

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

### **Art. 30 Stationnement des véhicules**

<sup>1</sup> Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement. Les dispositions des normes VSS seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles (norme VSS SN 640 281 de 2013) que pour les vélos (norme VSS SN 640 065 de 2011).

<sup>2</sup> En dérogation au paragraphe précédent, il est demandé : pour les habitations individuelles, un minimum de 2 places par unité de logement et pour les habitations collectives, un minimum de 1.5 places par unité de logement, plus 10% de cases supplémentaires à l'usage des visiteurs.

<sup>3</sup> L'indice complémentaire prévu pour le stationnement ne peut pas faire l'objet de reports d'indices au sens de l'art. 131 LATec.

### **Art. 31 Arborisation**

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

<sup>2</sup> La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre d'essence majeure par appartement. Pour les immeubles locatifs, il est demandé la plantation d'un arbre pour trois appartements. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse

naturelle à essence plurispécifique. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

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

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

### **Art. 32 Aménagements extérieurs**

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

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

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 10 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.75 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 10 % et inférieure ou égale à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.20 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.

<sup>3</sup> Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

### **Art. 33 Antennes**

<sup>1</sup> Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

<sup>2</sup> Le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

### **Art. 34 Matériaux, couleurs**

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

### **Art. 35 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 conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

**Art. 36 Energies renouvelables**

Le périmètre favorable aux énergie renouvelables couvre tout le périmètre communal.

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

**Art. 37 Sanctions pénales**

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

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

**Art. 38 Abrogation**

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

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,
- Le plan d'aménagement de détail « En Mallapaluz ».

**Art. 39 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 de l'effet suspensif d'éventuels recours.

**Mis à l'enquête publique:**

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille Officielle n° 10 du 12 mars 2021.

Les modifications consécutives aux remarques formulées par la DAEC dans le cadre de l'enquête de la révision du PAL ont été mises à l'enquête publique par parution dans la Feuille Officielle du 21 juillet 2017.

Les modifications apportées dans le cadre du dossier d'approbation ont été mises à l'enquête publique par parution dans la Feuille Officielle n° 10 du 12 mars 2021.

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

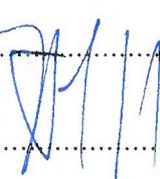
Massonnens, le 18.05.21.....

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



**Approbation par:**

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

Fribourg, le 1 DEC. 2021..... 

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



# 1. Liste des bâtiments protégés

## Légende

Recensement	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A, B, C, -
Catégorie de Protection Service des Biens Culturels	Proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	1, 2, 3, 0 #

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Cat. de protection
----------	---------	-------	-----	--------	-------------	--------------------

Charrières, Route des	1	Ferme	24	630	B	3
Charrières, Route des	6	Ferme	23	655	B	2
Combetta, Route de la	0 Cr	Croix de mission	30	868	C	3
Combetta, Route de la	0 Ta	Tannerie	30	837	B	3
Combetta, Route de la	5	Grenier	30	678	B	2
Combetta, Route de la	38	Ferme	31	671	A	1
Combetta, Route de la	42	Grange-étable	50	677	B	3
Combetta, Route de la	46	Ferme	9	677	B	2
Côtes, Chemin des	2	Ferme	18	696	B	2
Côtes, Chemin des	6	Maison du syndic Antoine Gobet	18	698	B	2
Côtes, Chemin des	17	Ferme	16	710	B	2
Eglise, Chemin de l'	0 Cr	Croix de l'ancien cimetière	1	504	C	3
Eglise, Chemin de l'	9	Eglise paroissiale Saint Maurice	1	501	A	1
Eglise, Chemin de l'	13	Ancienne cure	1	504	B	2
Ferlens, Route de	6	Ferme	3	892	B	2
Ferlens, Route de	12	Ferme	3	691	B	2

Ferlens, Route de	28	Ferme	19	743	B	2
Ferlens, Route de	28A	Four	19	743	C	3
Ferlens, Route de	31	Habitation	23	657	B	2
Ferlens, Route de	38	Ferme	19	741	A	1
Ferlens, Route de	41	Ferme	22	659	C	3
Longeraie, Route de la	0 Cr	Croix	15	711	C	3
Longeraie, Route de la	0 Po	Pont sur la Neirigue	1	803	B	3
Mottex, Chemin des	1	Ferme	9	777	B	2
Mottex, Chemin des	8	Ferme	9	784	B	2
Orsonnens, Route d'	0 Cr	Croix	4	534	B	3
Orsonnens, Route d'	4	Habitation	4	534	C	3
Orsonnens, Route d'	6	Ecole primaire	4	535	B	2
Village, Au	0 Cr	Croix	3	685	C	3
Village, Au	2	Auberge de l'Union	1	508	B	2
Village, Au	35	Ferme	4	577	B	2
Village, Au	36	Ferme	3	576	B	2
Villaz-St-Pierre, Route de	3	Ferme	1	568	B	2
Villaz-St-Pierre, Route de	7	Ferme	14	565	C	3
Villaz-St-Pierre, Route de	13	Ferme	12	562	B	2

Date du recensement : 05.04.2012

## 2. Prescriptions pour les bâtiments protégés

## Prescriptions pour les bâtiments protégés

### Prescriptions particulières pour la catégorie 3

#### 1. Volume

- a) Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination. En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
- b) Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.
  - L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
  - L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
  - Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
  - L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
  - Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

#### 2. Façades

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

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

- Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
- Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

### 3. Toiture

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

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

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

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.
- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
  - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
  - le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
  - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
  - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

### 4. Structure

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

### 5. Configuration du plan

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

### 6. Matériaux

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

## **7. Ajouts gênants**

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

### **1 Éléments de décors extérieurs**

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

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

### **2 Aménagements intérieurs**

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

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

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

### **Revêtements et décors intérieurs**

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

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

### 3. Prescriptions pour les sites construits

## Prescriptions pour les sites construits

## Périmètres construits de catégorie 3

1. Objectif

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.

2. Transformations de bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent changer de destination et être transformés à l'intérieur du volume existant sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

a) Façades

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

b) Percements

De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes :

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

c) Toitures

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

- L'orientation du faîte des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
- La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder 1/4 de la longueur de la façade concernée.

d) Matériaux et teintes

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

Les teintes en façades et toitures sont maintenues. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

e) Ajouts gênants

L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

### 3. Agrandissements

Sous réserve du respect des valeurs de l'indice brut d'utilisation du sol et de l'indice d'occupation du sol, les bâtiments existants peuvent être agrandis sous réserve du respect des conditions qui suivent.

- a) L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- b) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

### 4. Nouvelles constructions

#### a) Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

#### b) Volume

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

#### c) Hauteurs

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

#### d) Façades

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

#### e) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

#### f) Toitures

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

### 5. Aménagements extérieurs

a) Les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.

b) Les revêtements anciens de pierres naturelles doivent être conservés.

c) L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés de pierre naturelle ou de ciment, de pavés ou grilles à gazon.

d) Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.

e) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.8 m.
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

6. Constructions qui altèrent le caractère du site

Toute intervention conséquente sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'aux conditions qui suivent.

- a) Les bâtiments dont l'aspect de la toiture et des façades n'est pas conforme au caractère dominant des bâtiments qui composent le site ne peuvent être transformés que s'ils sont rendus conformes.
- b) Des travaux d'entretien conséquents sur des bâtiments dont les matériaux et les teintes en façades et toitures ne sont pas conformes aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être autorisés que si les éléments concernés sont rendus conformes.

7. Dérogations

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

8. Demande préalable

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

Le préavis du Service des biens culturels est requis.

9. Contenu des dossiers de demande de permis

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires :

- des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ;
- des photographies des bâtiments voisins situés dans la même zone.