



Villarsel-sur-Marly

Révision générale du plan d'aménagement local

Examen final

Règlement communal d'urbanisme

Enquête publique

30 septembre 2021

Table des matières

I. Dispositions générales	3
art. 1 Buts	3
art. 2 Bases légales	3
art. 3 Nature juridique	3
art. 4 Champ d'application	3
II. Prescriptions générales	4
art. 5 Périmètres archéologiques.....	4
art. 6 Bâtiments protégés	4
art. 7 Périmètres de protection du site construit	5
art. 8 Périmètre environnant du périmètre de protection du site construit	6
art. 9 Chemins IVS (Inventaire fédéral des voies de communications historiques).....	7
art. 10 Périmètre de protection de la nature.....	7
art. 11 Dangers naturels	7
art. 12 Sites pollués.....	9
art. 13 Distances	9
art. 14 Espaces réservés et distances aux cours d'eau	10
art. 15 Boisements hors-forêt.....	10
III. Prescriptions des zones	11
art. 16 Périmètres d'habitat à maintenir	11
art. 17 Zone Agricole	12
art. 18 Aire forestière	13
IV. Prescriptions de constructions et autres dispositions	13
art. 19 Champ d'application et réglementation complémentaire.....	13
art. 20 Plantations	13
art. 21 Energies renouvelables.....	13
V. Dispositions finales	14
art. 22 Expertise et contrôle	14
art. 23 Sanctions pénales	14
art. 24 Abrogation.....	14
art. 25 Entrée en vigueur	14
VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme	16
Annexe 1 Liste des bâtiments protégés.....	17
Annexe 2 Périmètres construits	18
Annexe 3 Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés	20
Annexe 4 Prescriptions pour les installations solaires sur les bâtiments protégés.....	24
Annexe 5 Distances de construction aux boisements hors-forêt.....	25
Annexe 6 Liste des essences indigènes.....	27

I. Dispositions générales

art. 1 Buts

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

art. 2 Bases légales

Le cadre légal de ce règlement est la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC) du 1er décembre 2009 ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

art. 3 Nature juridique

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

art. 4 Champ d'application

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

II. Prescriptions générales

art. 5 Périmètres archéologiques

Un contact préalable est obligatoire 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.

Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. De plus, les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.

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

art. 6 Bâtiments protégés

Définition

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

Etendue de la protection

- a) 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.

Pour les immeubles désignés en catégorie 3, la protection s'étend :

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

Pour les immeubles désignés en catégorie 2, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments décoratifs des façades et
- les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Pour les immeubles désignés en catégorie 1, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils représentent.

- b) 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, ...).

Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe au règlement.

Procédure

a) Sondages et documentation

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.

b) Modification de la catégorie de protection

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

art. 7 Périmètres de protection du site construit

Objectif

Le périmètre de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

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

Possibilités de construire

Aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée.

Transformations de bâtiments existants et agrandissements

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.

Les prescriptions de l'annexe 2 au présent règlement s'appliquent.

Nouvelles constructions ~~reconstructions~~

Les nouvelles constructions ~~ou reconstructions~~ 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.

~~Des petites constructions telles que cabanes de jardin, bucher, jardins d'hivers, pergolas etc. d'une dimension maximale de 6 x 6 m. en plan et de 3.5 m. de hauteur maximale sont admises.~~

Les prescriptions de l'annexe 2 au présent règlement s'appliquent.

La "directive sur les transformations partielles de bâtiments sis hors de la zone à bâtir et de vents non conformes à l'affectation de la zone" s'applique.

Aménagements extérieurs
Seules les 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.

Voir décision d'approbation de la DIME du ~~Des aménagements tels que piscines enterrées, étangs, biotopes etc sont admis.~~

12 JUL, 2023

~~Les piscines seront complètement enterrées sans aucune superstructure et construction annexe. Elles feront l'objet d'une intégration paysagère soignée.~~

Les prescriptions de l'annexe 2 au présent règlement s'appliquent.

La directive précitée s'applique.

Constructions qui altèrent le caractère du site

Toute intervention sur des 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 autorisée que s'ils sont rendus conformes.

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 de la mise en valeur du caractère du site.

art. 8 Périmètre environnant du périmètre de protection du site construit

Objectif

Le périmètre de protection de l'environnement du site construit a pour objectif de conserver le caractère des espaces environnant le site construit protégé. A l'intérieur du site construit protégé, les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas.

Nouvelles constructions

Seules des constructions agricoles sont autorisées aux conditions suivantes :

Les constructions doivent être complémentaires à des bâtiments d'exploitation existants.

- a) L'implantation des constructions dans le périmètre de protection doit être objectivement fondée.
- b) Par leur implantation et volumétrie, les nouvelles constructions ne doivent pas altérer des vues caractéristiques sur le site construit.
- c) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- d) Les matériaux doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec les matériaux traditionnels (bois, tuiles, maçonnerie crépie). Les revêtements métalliques réfléchissant sont interdits en façades et toitures.
- e) Les couleurs des matériaux en toitures et façades sont choisies de manière à atténuer l'effet des constructions sur le site. Les couleurs claires et saturées sont interdites.
- f) Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet des constructions sur le site.

Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions pour les nouvelles constructions s'appliquent.

LE MAIRE
LE VICE-MAIRE
LE SECRÉTAIRE

Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une consultation du Service des biens culturels.

art. 9 Chemins IVS (Inventaire fédéral des voies de communications historiques)

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées au PAZ, la protection s'étend :

- au tracé
- aux alignements d'arbres et aux haies,
- aux talus et aux fossés,
- au gabarit,
- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

L'entretien des chemins historiques protégés se fera dans les règles de l'art afin d'en garantir une utilisation adaptée et d'en maintenir la substance. Le Service des biens culturels est à disposition pour informer les intéressés et donner des directives en cas de rénovation ou de requalification.

art. 10 Périmètre de protection de la nature

Cette zone est destinée à la protection intégrale de la zone alluviale " Gérine: Plasselb-Marly" (objet n° 61) qui figure à l'inventaire des zones alluviales d'importance nationale.

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, aucune modification du régime hydrique, ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires :

- au maintien, à l'entretien et à l'amélioration 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.

art. 11 Dangers naturels

Le PAZ indique les secteurs exposés aux dangers naturels. 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.

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

Voit décision d'appro-
bation de la DIME du

12 JUL. 2023

p. 4

Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC,
- ~~sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels,~~
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Secteur de danger résiduel

Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et de 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.

Secteur de danger faible

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

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

Secteur de danger moyen

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

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en oeuvre.

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.

Secteur de danger élevé

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

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

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, 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, etc.),
- 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 soumises à la procédure simplifiée selon art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

Secteur indicatif 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, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

art. 12 Sites pollués

Toute construction, transformation ou modification à l'intérieur d'un site pollué inscrit au cadastre cantonal des sites pollués est soumise aux dispositions de l'art. 3 OSites. Chaque projet de transformation ou de modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al.2 LSites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité du projet à l'art. 3 OSites.

Le cadastre des sites pollués est évolutif et les données y figurant sont susceptibles d'être modifiées ; les délimitations des sites mentionnés au plan d'affectation des zones sont indicatives et peuvent être sujettes à adaptations.

art. 13 Distances

- | | |
|--|--|
| 1 Distances aux routes | Les limites de construction par rapport aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115ss). |
| 2 Distance à la forêt | La distance minimale d'une construction à la limite de la forêt est de 20 mètres, à moins que le plan d'affectation des zones ne fixe d'autres distances. |
| 3 Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres et aux cordons boisés des cours d'eau | La distance minimale de construction à un boisement hors forêt protégé est définie par le tableau en annexe du présent règlement. 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. 14 Espaces réservés et distances aux cours d'eau

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

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

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers, tels que places de stationnement, jardins, emprise 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.

Bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux

Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévu par les articles 69ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Zone de protection des eaux superficielles

La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

art. 15 Boisements hors-forêt

1. Hors zone à bâtir tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements 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 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat);
2. En zone à bâtir, et dans les périmètres d'habitat à maintenir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés;
3. 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. L'entretien périodique de boisements hors-forêt protégés ne nécessite pas de

- 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" applicable par analogie.
- 7 Règles particulières** Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment d'origine :
- l'orientation principale du faîte du toit doit être conservée;
 - la couverture du toit devra s'harmoniser avec celles du hameau.
- Pour respecter l'aspect de la toiture originelle, les ouvertures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite.
- la typologie des façades (structures, matériaux) devra être sauvegardée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leur emplacement s'harmonisent avec les ouvertures existantes;
- 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 interdite.
- Voir décision d'approbation de la DIME du
12 JUL. 2023
p.k
- ~~Des aménagements tels que piscines enterrées, étangs, biotopes etc. sont admis.~~
~~Les piscines seront complètement enterrées sans aucune superstructure et construction, annexe. Elles feront l'objet d'une intégration paysagère soignée.~~ *La directive citée au p.5 s'applique.*
- 9 Eléments de végétation** La végétation existante 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 Demande préalable** Tout projet de construction ou de transformation compris dans le périmètre d'habitat à maintenir doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC.

art. 17 Zone Agricole

- 1 Destination** La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et qui 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.
- 3 Procédure** 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.

La demande préalable au sens de l'article 137 LATEC est recommandée.

- 4 Degré de sensibilité** III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

art. 18 Aire forestière

- 1 Destination** L'aire forestière est délimitée et protégée par la législation sur les forêts.

IV. Prescriptions de constructions et autres dispositions

art. 19 Champ d'application et réglementation complémentaire

Tous les aménagements, constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions de police du présent règlement communal ainsi qu'à celles de la LATEC et du ReLATEC.

art. 20 Plantations

Pour des raisons d'intégration au paysage, les essences indigènes sont obligatoires (cf. liste annexée).

Les essences envahissantes définies dans la liste noire d'info-flora sont interdites (laurier-cerise, sumac, renouée du Japon, buddleia de David, robinier faux acacia, etc). Lors de la réalisation d'immeubles d'habitation collective, le Conseil communal peut formuler des exigences en matière de plantation (essences, localisation, nombre).

art. 21 Energies renouvelables

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par 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.

V. Dispositions finales

art. 22 Expertise et contrôle

Pour les demandes de permis de construire, le Conseil communal peut mandater des experts, aux frais du requérant. Celui-ci doit en être préalablement informé.

art. 23 Sanctions pénales

Celui ou celle qui contrevient aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'article 173 LATeC.

art. 24 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les documents suivants sont abrogés :

le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme de Villarsel-sur-Marly approuvé le 26 novembre 2008, ainsi que toutes les modifications ultérieures.

art. 25 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle du canton de Fribourg n° 10 du 8 mars 2019. Il a été adopté par le Conseil communal le 23 avril 2019 et approuvé par la DAEC le 25 mars 2020.

Les adaptations consécutives à l'approbation de la DAEC ont été mises à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg n° 44 du 5.11.2021

Adopté par le Conseil communal de Villarsel-sur-Marly le... 11.01.2022

Le Syndic



La secrétaire

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures,
de la mobilité et de l'environnement

le... 12 JUIL... 2023

Le Conseiller d'Etat Directeur



