

# **COMMUNE DE CHAPELLE/GLÂNE**

Canton de Fribourg

---

## **REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

**Dossier d'enquête publique**

**RCU Septembre 2017**

**MODIFICATIONS CONSECUTIVES A L'APPROBATION  
PAR LA DAEC DE LA REVISION GENERALE DU PAL  
DU 5 MAI 2016**

## 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), de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), de son règlement d'exécution du 1<sup>er</sup> décembre 2009 (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 articles 147 ss LATeC. La procédure prévue aux articles 101 ss 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 particulières. Ces prescriptions correspondent au « périmètre de protection du site construit » de catégorie 2. Elles sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

#### Art. 6 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 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe 1, la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

<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'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement en annexe 5.

<sup>4</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable, auprès de la commune, conformément aux art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

<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.
- Evaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention,
- Description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

**Art. 7 Installations solaires** 14 MARS 2018

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.

Section de texte supprimée  
par le DAEC le 14 mars 2018

Section de texte supprimée  
par le DAEC le 14 mars 2018

## Art. 8 Périètres archéologiques

<sup>1</sup> Une demande préalable selon l'article 137 LATEC et 88 ReLATEC 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.

<sup>2</sup> Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 43 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. 9 Objets IVS

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

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

Catégorie 2 : la protection s'étend :

- au tracé,
- aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

<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. 10 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 tiendra compte du plan d'affectation des zones et le cas échéant prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.

<sup>2</sup> Les haies, les surfaces boisées, 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> Hors de la zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés.

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

- lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens

- lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site;
- en cas de construction d'ouvrage impossible à réaliser autrement;
- dans tous les cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal

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

## **Art. 11 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau**

<sup>1</sup> L'espace réservé aux cours d'eau est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour l'entretien.

Aucune construction ou aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.) ne peut être réalisée à l'intérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau.

Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau.

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4.00 au minimum.

<sup>2</sup> Lorsque l'espace réservé aux cours d'eau n'est pas délimité, sa largeur minimale est fixée à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. L'espace minimal nécessaire peut être augmenté si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige. Si l'espace minimal nécessaire d'un cours d'eau est fixé, par défaut, à 20 mètres, la Section lacs et cours d'eau détermine localement l'espace nécessaire pour les projets qui lui sont soumis. La demande préalable est recommandée.

<sup>3</sup> Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux et à défaut d'une indication particulière sur le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail, les constructions et installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

Un espace libre suffisant doit être maintenu pour permettre une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par analogie aux indications de l'alinéa ci-dessus. Des études de détail complémentaires au cadastre de l'espace nécessaire peuvent être exigées.

<sup>4</sup> Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte des dangers naturels liés aux crues ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire au cours d'eau.

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple).

<sup>5</sup> L'évacuation des eaux pluviales doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune.

**Art. 12 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 limites minimales 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> La distance minimale d'une construction 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 du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

<sup>3</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 ne le déterminent pas différemment.

**Art. 13 Secteurs de dangers naturels**

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

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

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

Le secteur 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.

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

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

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

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;

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

Le secteur indicatif 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. 14 Eaux souterraines**

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. 15 Sites pollués**

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



## Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

### Art. 16 Zone de centre (ZC)

#### 1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, ainsi qu'aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles moyennement gênantes.

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 2. <b>Ordre des constructions</b>                  | : | non configu   |
| 3. <b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : | 1.00<br>0.20 supplémentaire si parkings souterrains |
| 4. <b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : | 0.60  |
| 5. <b>Distance à la limite (DL)</b>                | : | h/2, minimum 4.00 m                                 |
| 6. <b>Hauteur totale (h) pour toits à pans</b>     | : | maximum 11.00                                       |
| 7. <b>Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : | 8.50 m  |
| 8. <b>Hauteur totale pour toits plats</b>          | : | 9.50 m  |
| 9. <b>Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : | III   |

#### 10. Prescriptions particulières

*Le périmètre*

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
14 MARS 2018

~~La zone~~ 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 compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé. Sur l'ensemble de la zone, les « prescriptions de protection du site construit » qui suivent s'appliquent.

#### Nouvelles constructions

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.

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

#### 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.

#### Aménagements extérieurs

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.

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

### **Constructions qui altèrent le caractère du site**

Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'à la condition qui suit : 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.

### **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.

### **Demande préalable**

Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Conseil communal (art. 137 LATeC). Le préavis du Service des biens culturels est requis. La demande de permis doit contenir des photos de toutes les façades du bâtiment concerné ainsi que des photographies des bâtiments voisins situés dans le périmètre de protection.

## Art. 17 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

### 1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation individuelle et collective.

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

- |   |  |
|---|--|
| 2. Ordre des constructions                  | : non contigu  |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)  | : 0.60 constructions individuelles<br>: 0,70 constructions collectives |
| 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     | : 8.50 m   |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.00 m   |
| 8. Hauteur totale pour toits plats          | : 7.00 m   |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS)       | : II   |

### 10. Prescriptions particulières

PP1 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%.

PP2 Dans les habitations collectives, le nombre maximum de logements est de six.

## Art. 18 Zone d'intérêt général 1, 2, 3 (ZIG 1, 2, 3)

### 1. Destination

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : Equipements sportifs, culturels, écoles, administration,
- ZIG 2 : Eglise, cimetière, cure, équipements socioculturels, parking,
- ZIG 3 : Bâtiments et installations sportives.

- |  |   |                     |        |
|--|---|---------------------|--------|
| 2. <b>Ordre des constructions</b>                  | : | non contigu         |        |
| 3. <b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : | 1.00                |        |
| 4. <b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : | 0.60                |        |
| 5. <b>Distance à la limite (DL)</b>                | : | h/2, minimum 4.00 m |        |
| 6. <b>Hauteur totale (h) pour toits à pans</b>     | : | maximum 11.00 m     |        |
| 7. <b>Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : | 8.50 m              |        |
| 8. <b>Hauteur totale pour toits plats</b>          | : | 9.50 m              |        |
| 9. <b>Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : | ZIG 1, 2            | DS III |
|  |   | ZIG 3               | DS II  |

### 10. Prescriptions particulières

*Le périmètre*

La zone 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 compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé. Sur l'ensemble de la zone, les « prescriptions de protection du site construit » qui suivent s'appliquent.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
4 MARS 2018

#### Nouvelles constructions

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.

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

#### 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.

#### Aménagements extérieurs

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.

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

### **Constructions qui altèrent le caractère du site**

Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'à la condition qui suit : 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.

### **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.

### **Demande préalable**

Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Conseil communal (art. 137 LATeC). Le préavis du Service des biens culturels est requis. La demande de permis doit contenir des photos de toutes les façades du bâtiment concerné ainsi que des photographies des bâtiments voisins situés dans le périmètre de protection.

**Art. 19 Zone libre (ZL)**

Cette zone est non constructible.

Seuls des aménagements paysagers sont autorisés dans la zone.

Toutefois, en ce qui concerne la grange implantée sur l'art. 35 RF, les prescriptions particulières liées au périmètre de protection du site construit s'appliquent.

**1. Prescriptions particulières**

*Le périmètre*

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

14 MARS 2018

~~La zone~~ 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 compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

**Nouvelles constructions**

Dans le cas où la rénovation ou la transformation du bâtiment, s'avère techniquement et financièrement démesurée, celui-ci peut être démoli pour autant qu'il soit remplacé par un bâtiment ayant la même implantation, la même orientation, le même volume et la même hauteur ainsi que le même caractère architectural (façades, matériaux et teintes).

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

**Transformations du bâtiment existant et agrandissement**

La transformation de la grange doit tenir compte des mesures compatibles avec la protection du bâtiment.

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

**Aménagements extérieurs**

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 la configuration générale du sol et avec les parcelles voisines.

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

**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.

**Demande préalable**

Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Conseil communal (art. 137 LATeC). Le préavis du Service des biens culturels est requis. La demande de permis doit contenir des photos de toutes les façades du bâtiment concerné ainsi que des photographies des bâtiments voisins situés dans le périmètre de protection et dans le même gabarit.

**Art. 20 Aire forestière (AF)**

L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts conformément à l'art. 43f al. 3 LATeC.

**Art. 21 Zone agricole (ZA)**

**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, est 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, conformément au guide de l'aménagement local, sauf pour les constructions de peu d'importance.

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

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

### Art. 22 Dépôts de matériaux

<sup>1</sup> Les dépôts de matériaux sont interdits, à l'exception 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 de dépôts existants portant préjudice au site bâti ou naturel.

### Art. 23 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. 24 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 (SN 640281 de 2013 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 de 2011 pour les vélos seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les vélos.

<sup>2</sup> Il est demandé : pour les habitations individuelles, un minimum de 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) et pour les habitations collectives, un minimum de 1 place par 100 m<sup>2</sup> de SBP ou par unité de logement, plus 10% de cases supplémentaires à l'usage des visiteurs.

<sup>3</sup> Lorsque, pour les nouvelles constructions, le nombre de places de stationnement à aménager est supérieur à 6, l'ensemble des places de stationnement destinées aux logements ou aux places de travail doit être aménagé en souterrain, à l'exception des places destinées aux visiteurs. Pour les zones d'intérêt général, une dérogation peut être octroyée moyennant l'établissement d'un concept de stationnement.

### Art. 25 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 nécessite la plantation d'un arbre par appartement. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes, annexe 3 du



présent règlement. 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. Les plantes invasives figurant à la liste noire en annexe 4 du présent règlement doivent être éliminées.

<sup>3</sup> Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires, 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 ss LR sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m.

#### **Art. 26 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 achevés 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.

<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. 27 Antennes et paraboles**

<sup>1</sup> Une seule antenne ou parabole 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. 28 Matériaux, couleurs**

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

#### **Art. 29 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.

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

### **Art. 30 Sanctions pénales**

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

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

### **Art. 31 Abrogation**

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

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement.

### **Art. 32 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.

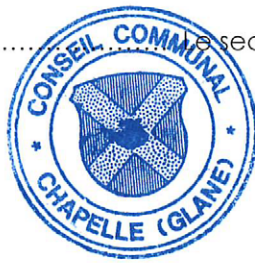
**Mis à l'enquête publique:**

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) du 22 septembre 2017.

**Adoption par le Conseil communal de Chapelle/Glâne:**

Chapelle, le ..... 6. NOVEMBRE 2017 .....

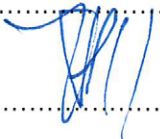
Le syndic : .....  ..... Le secrétaire : .....  .....



**Approbation par:**

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

Fribourg, le ..... 14 MARS 2018 .....

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

