

COMMUNE DE MASSONNENS
Canton de Fribourg

**REVISION DU PLAN
D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'approbation
Août 2019



Jo Siffert 4 - 1762 Givisiez
E-mail : 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

¹ 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.

² 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, ...).

³ 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, ...)

⁴ La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes en annexe 2 du présent règlement.

⁵ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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 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.

Art. 9 Périmètres archéologiques

¹ 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'État de Fribourg (SAEF).

² Dans ces périmètres, 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.

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

Art. 10 Objets IVS

¹ 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.).

² 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

¹ 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.

² 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.

³ 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

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'État 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.

² 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.

³ 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).

⁴ 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.

⁵ 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

¹ 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.

² 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.

³ 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).

⁴ 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

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

² 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.

³ 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

¹ 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.

² 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

¹Cette zone atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

² 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

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

¹ 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.

² 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

¹Dans 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).

²Les 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

¹Le 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.

²Le 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

¹Aucune 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).

²Si 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

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² 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

¹ 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.

² 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

¹ Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées.

² 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
: 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.

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

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

6. Hauteur totale (h) : 8.50 m

7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : 7.00 m

8. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II

9. 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 IOS mentionné au plan d'affectation des zones (PAZ).

Art. 20 Zone de carrière (CAR)

1. Caractère et objectifs

¹ Cette zone est réservée à l'extraction et à l'exploitation d'un gisement de molasse.

² Seuls les bâtiments et installations en relation avec cette affectation et nécessaires à l'exploitation sont autorisés.

³ Les conditions du permis d'exploiter sont réservées.

⁴ Lors de la fin de l'exploitation de la carrière, les bâtiments, installations et machines devront être évacués.

2. Degré de sensibilité au bruit : IV

Art. 21 Zone mixte (ZM)

1. Destination

¹ Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services et à l'artisanat.

² 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.).

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) : 0.50

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

6. Hauteur totale (h) : 11.00 m

7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : 8.50 m

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

9. Prescriptions particulières

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).

- | | |
|---|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : non applicable |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : non applicable |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 8.50 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit | : 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

¹ 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).

² 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 Périmètre de protection de la nature

¹ 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).

² La valeur de ce site est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

³Aucune 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

¹ 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.

² 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

¹ 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.

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

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

Art. 30 Stationnement des véhicules

¹ 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).

² 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.

³ 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

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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

¹ 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.

² 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.

³ 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

¹ Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

² 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.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 36 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 37 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. 38 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 du 19 avril 2013.

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 No 32 du 9 août 2019.

Adoption par le Conseil communal de Massonnens:

Massonnens, le

Le syndic : La secrétaire :

Approbation par:

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

Fribourg, le

Le Conseiller d'État, Directeur :

Annexes du RCU