

# **Commune de Sorens**

Révision du plan d'aménagement local (PAL)

---

# **Règlement d'urbanisme**

*Modifié suite à l'ADTP du 18 décembre 2002*

---

Mars 2003

PREMIERE PARTIE      DISPOSITIONS GENERALES

---

**Art. 1 BUT**

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du PAL et servent de références pour l'examen des demandes de permis de construire.

**Art. 2 BASES LEGALES**

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, la loi sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991 et son règlement d'exécution du 17 août 1993, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants:

- a) le rapport explicatif et de conformité;
- b) le présent règlement;
- c) le plan d'affectation des zones;
- d) les plans directeurs;
- e) le recensement des terrains instables;
- f) le plan des aptitudes agricoles;
- g) le plan de l'inventaire des exploitations agricoles;
- h) l'aperçu de l'état de l'équipement.

**Art. 3 NATURE JURIDIQUE**

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

Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

**Art. 4 CHAMP D'APPLICATION**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions et à tous les travaux au sens de l'article 146 LATeC ainsi qu'à tous les changements de destination des bâtiments effectués sur l'ensemble du territoire communal.

**Art. 5 DEROGATIONS**

Le Conseil communal peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la Direction de \* et aux conditions fixées par l'article 55 LATeC. La procédure prévue aux art. 90 et ss RELATeC est réservée.

\* l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC)

## DEUXIEME PARTIE      PRESCRIPTIONS DES ZONES

---

### TITRE PREMIER: prescriptions générales

#### **Art. 6    SECTEURS EXPOSÉS AUX INSTABILITÉS DE TERRAIN**

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain selon la "Carte d'inventaire des terrains instables du canton de Fribourg". Pour les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, les expertises et mesures suivantes (au frais du propriétaire) sont exigées\*:

- des expertises géologiques et/ou géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir);
- des expertises géologiques et/ou géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en œuvre;
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.

\* Le propriétaire peut toutefois préalablement prendre contact avec la CCDN (Commission des terrains exposés aux dangers naturels) qui pourrait, selon les cas, le dispenser d'établir les expertises requises.

#### **Art. 7    DISTANCES**

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction.

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.

- b) 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 donne pas d'autres indications.

- c) La distance minimale d'une construction à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés 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 d'une façon particulière.
- d) La distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises au préavis de la section Lacs et cours d'eau \* (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

En règle générale, et sous réserve d'exigences plus sévères liées à l'espace minimal, le terrain en bordure des cours d'eau doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur minimale de 5,00 m en retrait du sommet de la berge et de la végétation riveraine. Aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.) ne doit être réalisé à l'intérieur de cet espace destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau et leur accessibilité pour leur entretien.

\* du Service des ponts et chaussées

#### **Art. 8 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DISTANCES**

En relation avec les distances minimales aux limites prescrites par le présent règlement, les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

#### **Art. 9 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX COURS D'EAU**

- a) Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. 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).

Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par parcelle ou par plate-forme de construction.

- b) Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux, les constructions et installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de cons-

truction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, maintien d'un espace libre suffisant pour permettre une éventuelle remise à ciel ouvert ultérieure, etc.).

- c) L'évacuation des eaux pluviales doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune.

A défaut d'un tel plan, elle se fera par des mesures appropriées limitant ou compensant l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique du cours d'eau auquel les eaux aboutissent.

## TITRE DEUXIEME: dispositions spéciales des zones

### **Art. 10 FORESTIERE (FOR)**

#### **1. Caractère et objectifs**

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

### **Art. 11 AGRICOLE (AGR)**

#### **1. Caractère**

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;
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

#### **2. Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole**

Sont réputées conformes à la zone agricole au sens des articles 16a LAT et 34 ss OAT:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation tribulaire du sol;
- les constructions et installations servant au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice;
- les constructions et installations servant à la préparation, au stockage ou la vente de produits agricoles ou horticoles;
- les constructions servant au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite.

### 3. Constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole

Peuvent être autorisées aux conditions des articles 24 ss LAT et 40 ss OAT, en tant que constructions et installations non conformes à la zone:

- les constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination;
- les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes;
- la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone;
- la transformation de constructions et installations jugées dignes d'être protégées selon les critères définis par le plan directeur cantonal.

Le changement d'affectation de constructions et installations ne nécessitant pas de travaux de transformation est également soumis à autorisation.

### 4. Prescriptions particulières

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, la forme de leur toit, leur volume, les matériaux et les teintes utilisées. Il en va de même de leurs abords.

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'implantation et l'intégration des nouvelles constructions et installations.

### 5. 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 (art. 59 LATeC).

La demande préalable au sens de l'article 184 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

**6. Degré de sensibilité au bruit**

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

## Art. 12 ZONE CENTRE VILLAGE (CV)

### 1. Objectifs

Renforcement de la structure villageoise de Sorens

### 2. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat ainsi qu'aux activités agricoles. Les activités commerciales, artisanales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire peuvent faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui peut prendre l'avis du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA).

### 3. Indice d'utilisation

L'indice maximum est fixé à 0,60.

### 4. Prescriptions spéciales

Toute demande de permis de construire modifiant l'aspect d'un immeuble est précédée d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui peut prendre l'avis du SeCA et/ou du Service des Biens Culturels (SBC). Cette prescription est, également applicable pour les nouvelles constructions.

#### 1. Constructions existantes et transformations

a) Les composantes principales du caractère architectural des bâtiments qui composent le site doivent être préservées. La structure du site, à savoir la disposition générale des constructions et des espaces libres doit être respectée.

b) Dans le cas d'une toiture à pans, l'utilisation des combles à des fins d'habitation ou de l'exercice d'une activité n'est admise que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent l'aspect ni du toit, ni de la façade pignon du bâtiment. Tans par la forme, les dimensions que par les matériaux de construction, ces éléments ne doivent pas altérer l'aspect du site construit.

## 2. Constructions nouvelles

a) L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions doivent tenir compte de la structure du site bâti.

b) Pour les nouvelles constructions, la hauteur au faîte et à la corniche doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, caractéristiques du site bâti.

c) Dans le cas d'une toiture autre qu'une toiture traditionnelle à pans (toit plat, toit à pans inversés, etc.), la hauteur à la corniche des bâtiments voisins, caractéristiques du site bâti, vaut comme hauteur totale maximale.

## 5. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 35% pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités, ainsi que pour les ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation, il est fixé à 25%.

## 6. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

## 7. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

## 8. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments nouveaux est fixée à 11,50 mètres au maximum.

## 9. Territoires à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières à l'intérieur des zones CV.

Les équipements de détail de ces territoires étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire (art. 88 b LATeC).

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

En outre, les prescriptions du chiffre 4 ci-dessus, relatives à l'intégration des bâtiments au site, sont applicables

## 10. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

**Art. 13 ZONE VILLAGE (V)****1. Objectifs**

Maintien de la structure du hameau "Vers la Forge"

**2. Caractère**

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat ainsi qu'aux activités agricoles. Les activités commerciales, artisanales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire peuvent faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui peut prendre l'avis du SeCA.

**3. Indice d'utilisation**

Pour les nouvelles constructions, l'indice maximum est fixé à 0,50.

**4. Taux d'occupation**

Le taux d'occupation maximum est fixé à 35% pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités, ainsi que pour les ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation, il est fixé à 25%.

## 5. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

## 6. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

Le genre, l'implantation, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

## 7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments nouveaux est fixée à 9,50 mètres au maximum.

## 8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

**Art. 14 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)****1. Objectifs et caractère**

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. A et B RELATeC.

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

**2. Indice d'utilisation**

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,35 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

**3. Taux d'occupation**

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

**4. Limites de construction à l'axe des routes**

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

**5. Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

**6. Distance aux limites et hauteur au faîte**

La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

**7. PAD approuvé**

Les prescriptions relatives au PAD "La Croix", approuvées par le Conseil d'Etat le 21 janvier 1992 et modifiées le 16 novembre 1992, sont applicables. Ne sont plus intégrées à ce PAD, les parcelles art. 1376 à 1379 (nouvel état) dont les prescriptions sont celles du présent article RCU.

**8. Territoire à prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières à l'intérieur des zones R1.

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire (art. 88 b LATeC).

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

**9. Degré de sensibilité au bruit**

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

**Art. 15 ZONE D'ACTIVITE 1 (ACT1)****1. Caractère et objectifs**

Cette zone est réservée aux activités artisanales et industrielles légères. Seuls les logements, les dépôts ainsi que les activités de service et commerciales liés à l'activité principale sont admis dans la zone.

**2. Volume construit**

Le volume maximum construit est de 4,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain.

**3. Taux d'occupation**

Le taux d'occupation maximum est fixé à 50%.

**4. Limite de construction à l'axe des routes**

Les limites de construction à l'axe des routes figurant sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

**5. Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire.

**6. Distance aux limites et hauteur au faîte**

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment mais au minimum 4,00 mètres.

La hauteur des bâtiments est fixée à 11,00 mètres au maximum. Le Conseil communal peut octroyer des dérogations à la hauteur des bâtiments lorsque les circonstances d'exploitation l'exigent et pour des superstructures nécessaires à l'exploitation.

7. **Degré de sensibilité au bruit**

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

**Art. 16 ZONE D'ACTIVITE 2 (ACT 2)****1. Caractère et objectifs**

Cette zone est réservée à toutes les activités liées à la transformation, à l'élaboration et à la fabrication de produits pierreux ainsi qu'à la production d'enrobés pour le génie civil.

**2. Prescriptions spéciales**

Toute modification des installations existantes ainsi que leurs changements d'affectation doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal et du SeCA qui statueront sur le bien fondé de la demande.

**3. Volume construit**

Le volume maximum construit est de 4,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain.

**4. Taux d'occupation du sol**

La surface construite au sol est fixée à 30 % au maximum.

**5. Limites de construction à l'axe des routes**

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances aux routes sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail.

**6. Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire.

7. **Distance aux limites et hauteur au faite**

La distance aux limites est égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment mais au minimum 5,00 mètres. L'augmentation de la distance n'est applicable qu'en limite des zones d'habitation.

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 15,00 mètres au maximum. Toutefois, le Conseil communal peut octroyer des dérogations à cette règle si les circonstances de l'exploitation l'exigent.

8. **Degré de sensibilité au bruit**

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

## Art. 17 ZONE CAMPING (CA)

### 1. Objectifs et caractère

Contribuer au développement touristique local et régional.

Cette zone est réservée aux tentes et caravanes mobiles, aux caravanes fixes et aux mobilhomes, à des chalets de vacances ainsi qu'aux installations et équipements d'accompagnement nécessaires à l'exploitation du camping.

### 2. Indice et taux d'occupation

En raison du caractère particulier de la zone, l'indice d'utilisation et le taux d'occupation ne sont pas applicables.

### 3. Autres prescriptions

Les surfaces suivantes sont attribuées par emplacement:

- tentes et caravanes env. 100 m<sup>2</sup>
- caravanes fixes et mobilhomes env. 150 m<sup>2</sup>
- chalets de vacances env. 250 à 300 m<sup>2</sup>

Des places de parc véhicules seront aménagées à raison d'une place par emplacement et d'une place visiteur pour 10 emplacements.

La hauteur au faite des chalets de vacances, des bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation du camping est fixée à 7,50 mètres au maximum.

### 4. PAD approuvé

Les prescriptions relatives au PAD du camping, approuvées par le Conseil d'Etat le 18 juin 1973, puis modifiées le 4 février 1986, le 17 février 1998 et le 21 octobre 1998, sont applicables.

### 5. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

**Art. 18 ZONE LIBRE (L)****1. Objectifs**

La zone libre **B** est destinée à faire tampon entre une zone d'activité et la zone centre village.

Les zones libres **C** sont destinées à faire tampon entre des zones à bâtir et la forêt riveraine.

La zone libre **D** est destinée à sauvegarder le site d'un immeuble protégé.

**2. Prescriptions**

Dans la zone libre **B**, seuls des aménagements extérieurs tels que des jardins sont autorisés.

Dans les zones libres **C** et **D**, seuls les aménagements extérieurs tels que des jardins et des ouvrages de minimales importances au sens de l'art. 64 RELATeC sont autorisés.

**Art. 19 ZONE DE GRAVIERE (GR)****1. Caractère et affectation**

Dans cette zone seules les installations liées aux exploitations de gisements sont autorisées. Toute construction est soumise à une obligation de permis de construire et devra disparaître lors de la remise en état des terrains.

Les conditions d'exploitation, d'accès, de remise en état et de réaménagement du site ont été fixées dans le cadre de la délivrance du permis d'exploiter.

**2. Degré de sensibilité**

Le degré de sensibilité 4 est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

## Art. 20 ZONE D'INTERET GENERAL (IG)

### 1. Objectifs

Les objectifs généraux d'occupation sont:

IG1: école

IG2: socio-culturel, sportif et administratif

IG3: foyer pour personnes âgées

IG4: église et cimetière

IG5: terrain de football

IG6: sports

### 2. Caractère

Les zones d'intérêt général sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que: églises, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, pistes de ski, promenades et places, ainsi que les voies de communication nécessaires à leur exploitation.

Les bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité, tels que: centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, peuvent également être prévus dans ce type de zone.

### 3. Prescriptions

#### IG1 et IG3

Indice d'utilisation: 0,50 maximum

Taux d'occupation: 35% maximum

Hauteur au faîte: 10,50 mètres au maximum

Distance à la limite: ½ hauteur ou 4,00 mètres au minimum

#### IG2

Indice d'utilisation: 0,60 maximum

Taux d'occupation: 35% maximum

Hauteur au faîte: 12,50 mètres au maximum

Distance à la limite: ½ hauteur ou 4,00 mètres au minimum

Distance à la forêt: 15,00 mètres au minimum

IG4 IG5 et IG6:

En raison de leur affectation, les prescriptions relatives à l'indice d'utilisation, au taux d'occupation et à la hauteur au faite ne sont pas applicables dans ces zones.

**4. Degré de sensibilité au bruit**

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

## **TROISIEME PARTIE    PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

---

### **Art. 21 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement (y compris les places couvertes) est fixé de la manière suivante:

- 2 places par logement pour les maisons individuelles;
- 1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives;
- 2 places par logement pour les appartements de 3 pièces et plus pour les maisons collectives et les groupements;
- 1 place visiteurs pour 3 logements pour les maisons collectives et les groupements.

En outre, l'art. 25a RELATeC est applicable.

### **Art. 22 ARBORISATION**

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plantes d'essence indigène. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à plusieurs essences.

### **Art. 23 CONSULTATION PRELIMINAIRE**

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations peuvent être soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des bâtiments, il peut émettre des directives concernant l'architecture, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les dispositions particulières aux zones et avec la police des constructions.

## **Art. 24 EXAMEN PREALABLE**

Pour les projets concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés l'intérieur des zones archéologiques, une demande d'examen préalable au sens de l'art. 184 LArTeC doit être déposée.

## **Art. 25 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS**

(La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le Service compétent au sens de l'article 34 LPBC).

### **Bâtiments protégés**

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise le degré de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de C à A.

Les immeubles protégés doivent être conservés selon leur degré de protection:

**Protection C:** la protection s'étend:

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture);
- à la structure porteuse intérieure de la construction.

**Protection B:** la protection s'étend en plus:

- aux éléments décoratifs des façades; à l'organisation générale des espaces intérieurs
- et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

**Protection A:** la protection s'étend en plus:

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

L'article 64 al. 2 et 3 LArTeC est réservé.

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que tout projet de modifications des

aménagements extérieurs, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande d'examen préalable.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à l'immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la LPBC et de son règlement d'application.

#### **Art. 26 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES**

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens de règles de police des constructions, ou toute modification de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, la demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique (SAEF) et du SeCA est obligatoire.

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAEF lors de la demande de permis de construire dans ces périmètres, est requis. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC sont notamment réservées.

#### **Art. 27 SAUEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES**

Les haies vives et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. En cas d'abattage, le Conseil communal prend des dispositions pour leur remplacement.

#### **Art. 28 EMOLUMENTS**

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. A cet effet, elle dispose d'un règlement sur les émoluments administratifs approuvé par la DTP le 17 août 1989.

QUATRIEME PARTIE      DISPOSITIONS FINALES

---

**Art. 29 ABROGATION**

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les approbations du PAL et les modifications des 20 mai 1986, 12 septembre 1988, 18 février 1991, 22 novembre 1993, 24 mai 1994, 21 octobre 1998, 10 décembre 1998 et 9 décembre 1999 sont abrogées.

**Art. 30 CONTRAVENTIONS**

Est passible de contraventions celui qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'article 199 LATeC.

**Art. 31 ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DAEC.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 13 octobre au 13 novembre 2000. Il a été approuvé par la DTP avec des réserves le 18 décembre 2002.

Ces réserves ont été mises à l'enquête publique du 28 mars au 9 mai 2003.

26 MAI 2003

Adoption par le Conseil communal, le .....

*F. Roman*

La Syndique:



*D. ...*

La Secrétaire:

Approuvé par la Direction de l'aménagement,  
de l'environnement et des constructions

Fribourg, le 07 OCT. 2003



Le Conseiller d'État, Directeur

**ANNEXE 1**

**BATIMENTS PROTEGES**

## Commune de SORENS

### Mise sous protection de bâtiments (art. 20 LPBC et 63 al. 1 LATeC)

No d'ordre	No incendie	Art. cadastre <sup>1</sup>	Typologie	Degré de protection
1.	1		ancienne cure <sup>2</sup>	A
3.	4		ferme	B
4.	5		ferme	B
5.	7		ferme	B
6.	8		grange	B
7.	13		ferme	B
8.	21		ferme	B
9.	28		ferme	B
11.	39		ferme	C
12.	40A		habitation	C
13.	43		ferme	B
14.	45		ferme	B
15.	47		ferme	C
16.	49		ferme	B
17.	51		ferme	B
18.	52		ferme	B
19.	57		habitation	C
20.	60		ferme	C
21.	61		ferme	C
22.	64		ferme	B
23.	65		ferme	B
24.	66		cure	C
25.	70		ferme <sup>3</sup>	B
26.	74		ferme	C
27.	75		ferme	B
28.	76		ferme	B

<sup>1</sup> Le territoire de la commune est en cours de nouvelle mensuration, les Nos des art. cadastraux seront reportés ultérieurement.

<sup>2</sup> Poêle de l'atelier de Joseph Affentauschegg, 1<sup>er</sup> tiers du 19<sup>e</sup> s., à conserver

<sup>3</sup> Poêle de l'atelier de Joseph Affentauschegg, 1<sup>er</sup> tiers du 19<sup>e</sup> s., à conserver

29.	78		ferme	B
30.	79		ferme	C
31.	81		ferme	A
32.	116		grange	B
33.	124		ferme	B
35.	130		ferme	C
36.	131		ferme	A
37.	136		ferme	C
38.	144		ferme	C
41.	159		four	C
42.	162		ferme	B
44.	165		habitation	C
46.	190		habitation	C
48.	268		église	A

# Recommandations pour les immeubles protégés

	catégories de protection		
<p><b>Relevés et documentation</b></p> <p>Tout projet d'intervention est précédé de relevés et d'une documentation photographique de l'état existant. Cette tâche est une manière de « faire connaissance » avec le bâtiment. L'étendue des relevés et de la documentation photographique est fonction de la catégorie de protection et en conséquence des éléments à conserver.</p>			
<p><b>Volume</b></p> <p>Le volume originel de la construction est conservé.</p> <p>En cas de transformation, il convient d'examiner l'opportunité d'éliminer les adjonctions qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels sur la base d'une documentation historique du bâtiment.</p> <p>Une modification du volume par un agrandissement ou la construction d'annexes ne doit être tolérée que dans la mesure où elle respecte toutes les parties intéressantes de l'édifice et n'altère pas de manière sensible son caractère et ses relations avec le contexte.</p>			
<p><b>Structure de la construction</b></p> <p>La structure porteuse de l'enveloppe de la construction est conservée. Les éléments de la structure porteuse intérieure liés à la structure de l'enveloppe sont conservés.</p> <p>Si, en raison de l'état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.</p>			
<p><b>Configuration de base du plan</b></p> <p>En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements du plan tiennent compte de la trame constructive.</p>			

catégories  
de  
protection

### Caractère des façades

Les composantes essentielles du caractère des façades sont conservées, en particulier: matériaux; formes, dimensions et ordonnance des ouvertures; proportions entre les pleins et les vides.

En cas de changement d'affectation, les composantes principales exprimant l'ancienne affectation seront conservées.

### Matériaux

Si, en raison de l'état de conservation, des éléments (encadrements d'ouvertures par exemple) ou revêtements (crépis, bardages, par exemple) doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

### Ouvertures

Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures.

Dans le cas où le percement de nouvelles ouvertures est justifié compte tenu de la destination des locaux, leur implantation n'impliquera aucune modification de la structure porteuse.

Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures seront déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.

L'implantation des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures sont traitées de manière discrète afin de préserver la valeur expressive des anciennes ouvertures conservées.

En cas de changement d'affectation, les nouvelles ouvertures seront traitées dans l'objectif de préserver l'expression de l'ancienne affectation. Les nouvelles ouvertures tout en s'harmonisant à l'ensemble se distingueront des fenêtres originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.

### Caractère de la toiture

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

L'aménagement des combles est étudié dans l'objectif de réduire dans toute la mesure du possible les prises de jour en toiture.

Les combles sont éclairés prioritairement en pignons.

Les prises de jour complémentaires sont réalisées sous la forme de fenêtres de toiture. Dans certains cas elles peuvent être réalisées sous la forme de lucarnes.

La pose des fenêtres de toiture ou la construction des lucarnes n'implique aucune modification de la charpente, ni de la structure primaire, ni du chevronnage; les dimensions et formes des éléments sont déterminées en conséquence.

Le toit est couvert avec le matériau d'origine; sinon avec des tuiles de terre cuite de teinte naturelle.

### Éléments de décors extérieurs

Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierres naturelles (chaînes d'angles, modénatures d'encadrements d'ouvertures), éléments de charpente et de menuiserie (poutres, larmiers, vire-vent, corniches profilés), éléments de ferronnerie, décors peints.

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

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.

catégories  
de  
protection

### **Aménagements intérieurs**

En relation avec la conservation de l'organisation de base du plan, les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

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

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.

### **Revêtements et décors intérieurs**

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

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

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.

La catégorie de protection, en conséquence l'étendue de la mesure de protection, peut être modifiée en fonction des résultats des sondages ou des découvertes faites en cours de travaux.