

## **PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL**

---

Règlement communal d'urbanisme

Document de travail mis à jour



Pour traiter : Patrice Bulliard / Daniel Baeriswyl  
**URBAPLAN FRIBOURG**

9447B-RCU-0508.doc-PB-DBA

1000 LAUSANNE 19	Montchoisi 21, CP 151	tél. 021-619 90 90	fax 021-619 90 99	lausanne@urbaplan.ch
2001 NEUCHATEL	Rue du Seyon 6, CP 3211	tél. 032-729 89 89	fax 032-729 89 80	neuchatel@urbaplan.ch
1702 FRIBOURG	Rue Pierre-Aeby 17, CP 87	tél. 026-322 26 01	fax 026-323 11 88	fribourg@urbaplan.ch
1211 GENEVE 1	Rue de Berne 32, CP 2265	tél. 022-716 33 66	fax 022-716 33 60	geneve@urbaplan.ch

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
Article 1    But.....	4
Article 2    Bases légales.....	4
Article 3    Nature juridique .....	5
Article 4    Champ d'application .....	5
Article 5    Dérogations .....	5
Article 6    (Abrogé).....	5
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	6
PRESCRIPTIONS GENERALES .....	6
Article 7    Secteurs à prescriptions particulières.....	6
Article 8    Paysages et autres objets dignes de protection .....	6
Article 9    Immeubles protégés .....	7
Article 10   Périmètres archéologiques .....	8
Article 11   Bâtiments et installations existants non conformes.....	8
Article 12   Limites des constructions aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres, aux forêts et aux cours d'eau.....	9
PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES .....	10
Article 13   Types de zones .....	10
Article 14   Zone de village, ZV .....	11
Article 15   Zone résidentielle de faible densité, ZRFD .....	14
Article 16   Zone d'intérêt général , ZIG .....	16
Article 17   Zone mixte , ZM .....	17
Article 18   Zone d'activités ZACT.....	19
Article 19   Zone de protection de la nature, ZPN .....	20
Article 20   Zone de protection archéologique, ZPA.....	20
Article 21   Objet IVS : Grand'route de Fribourg à Bulle.....	21
Article 22   (abrogé) .....	21
Article 23   Zone agricole, ZA.....	22
Article 24   Forêt .....	23
TROISIEME PARTIE : POLICE DE CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS.....	24
Article 25   Champ d'application et réglementation complémentaire.....	24
Article 26   Stationnement des véhicules .....	24
Article 27   Aménagements extérieurs.....	25
Article 28   Prescriptions relatives aux cours d'eau .....	26
Article 29   Autres prescriptions.....	26
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES.....	28
Article 30   Contraventions.....	28
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES.....	29
Article 31   Emoluments.....	29
Article 32   Expertises .....	29
Article 33   Conformité du projet avec les objectifs du PAL .....	29
Article 34   Certificat de conformité.....	30
Article 35   Abrogation.....	30
Article 36   Entrée en vigueur.....	30
SIXIEME PARTIE : FICHES DE MESURE.....	31
APPROBATION .....	32
ANNEXE : ABREVIATIONS .....	33

**Article 1****But**

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan 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 référence pour l'examen des demandes de permis de construire.

Le règlement forme, avec le plan d'affectation des zones, la réglementation de base en matière de droit des constructions.

**Article 2****Bases légales**

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 du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), le règlement du 17 août 1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RLPBC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967 (LR), le règlement du 7 décembre 1992 d'exécution de la loi sur les routes (RELR) 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 dossier directeur structuré de la manière suivante:
  - les concepts directeurs,
  - le schéma de structuration,
  - les fiches de mesures (PD) (à titre indicatif),
  - le plan directeur des circulations.
- b. Le dossier d'affectation comprenant:
  - le plan d'affectation des zones
  - le règlement communal d'urbanisme
  - les fiches de mesures du dossier d'affectation
- c. Les tableaux de contrôle comprenant:
  - l'aperçu de l'état de l'équipement

- le calcul de capacité théorique des zones à bâtir
- le tableau des surfaces agricoles

### **Article 3**

#### **Nature juridique**

Le présent règlement et les fiches de mesures du dossier d'affectation ainsi que le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.

Le dossier directeur (concepts directeurs, schéma de structuration, plan directeur des circulations) lie les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

### **Article 4**

#### **Champ d'application**

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

### **Article 5**

#### **Dérogations**

Le Conseil communal peut exceptionnellement accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la DAEC et aux conditions fixées par les articles 55 LATeC, 90 et ss RELATeC.

### **Article 6**

#### **(Abrogé)**

**PRESCRIPTIONS GENERALES****Article 7****Secteurs à prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zone, les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

**Article 8****Paysages et autres objets dignes de protection**

Le plan des données de bases mentionne les sites et les éléments du paysage (arbres, haies, ruisseaux, etc.) naturels, les bâtiments et autres objets qui sont inscrits dans les recensements et inventaires cantonaux ou inventoriés dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement local.

Les éléments du paysage mis sous protection par mention au plan d'affectation des zones doivent être entretenus et maintenus aux frais des propriétaires du fonds. Sont réservées les dispositions particulières de la LPBC.

Les arbres et les haies ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité, ou en cas de maladie. Dans ce cas, une autorisation spéciale est à requérir auprès du Conseil communal qui demandera en principe le remplacement de l'élément enlevé.

Toute construction et transformation importante d'un bâtiment ou modification du terrain doit être soumise au préavis de la CCPNP et au SECA.

## Article 9

### Immeubles protégés

Le plan d'affectation des zones indique la catégorie de protection de chaque immeuble, conformément à l'art. 48 RLPBC.

Conformément à l'article 22 LPBC, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et le cas échéant aux abords. Les structures et éléments à conserver sont définis en fonction de la catégorie de protection de l'immeuble.

- Catégorie 3  
Conservation de la structure de la construction tant intérieure qu'extérieure et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.
- Catégorie 2  
En plus de la prescription relative à la catégorie 3, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des aménagements intérieurs.
- Catégorie 1  
En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2, conservation des aménagements intérieurs, des revêtements et décors tant intérieurs qu'extérieurs, ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs.

Pour les immeubles situés dans la zone centre de village, la protection s'étend au caractère des aménagements extérieurs, quelle que soit la valeur de l'immeuble.

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

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LAtEC. Le préavis de la CBC est requis.

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

## **Article 10**

### **Périmètres archéologiques**

Une demande préalable auprès du Conseil communal, du SAEF et du SECA est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existant, au sens des règles de police des constructions, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones. Il en est de même pour toute intervention sur ou aux abords immédiats d'un objet IVS indiqué au plan d'affectation des zones.

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 est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC.

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

## **Article 11**

### **Bâtiments et installations existants non conformes**

Les bâtiments non conformes au caractère de la zone sont soumis aux prescriptions de l'art. 54 LATeC.

Les installations non conformes ne doivent pas nuire au paysage, ni au site bâti. Le dépôt de véhicules, machines et engins neufs et usagés, font l'objet d'une demande de permis de construire. Sont notamment réservées les dispositions en matière de la protection des eaux.



## Article 12

### **Limites des constructions aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres, aux forêts et aux cours d'eau**

a. Limite aux routes

Conformément à la loi sur les routes, la limite des constructions à celles-ci est considérée comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent néanmoins être fixées par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

b. Limite aux haies

La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres, protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 10.00 m, dans la mesure où les prescriptions du PAD ne la déterminent pas d'une façon particulière.

c. Limite à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20.00 m, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

d. Limite aux cours d'eau

La distance minimale d'un bâtiment à la limite du domaine public d'un cours d'eau est de 20.00 m au minimum.

A moins de 20.00 m, le préavis du SLCE doit être requis.

D'une manière générale, le terrain doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur minimale de 5.00 m en retrait du sommet des berges et de la végétation riveraine des cours d'eau.

Aucun aménagement extérieur ne devra être réalisé sur cette largeur qui est également destinée à garantir l'accessibilité au cours d'eau, notamment pour leur entretien.

## **PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES**

### **Article 13**

#### **Types de zones**

Le territoire communal est divisé en zones, dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan d'affectation des zones.

ZV	Zone de village
RFD	Zone résidentielle à faible densité
ZIG	Zone d'intérêt général
ZM	Zone mixte
ACT	Zone d'activités
ZPN	Zone de protection de la nature
ZA	Zone agricole

## Article 14

### a. Objectifs

## Zone de village, ZV

La réglementation relative à cette zone a pour objectifs d'assurer la conservation, la sauvegarde et l'entretien du bâti existant ainsi que d'autoriser le développement linéaire de l'ensemble de la rue principale du village et des abords de la route cantonale dans le secteur du Mouret

Ceci a pour conséquences :

- d'autoriser, pour les bâtiments existants dignes d'intérêt, un changement de l'affectation et une occupation du volume disponible pour autant que les caractéristiques architecturales de la construction soient respectées,
- de contraindre toute nouvelle construction à respecter l'esprit des volumes existants dans leurs caractéristiques architecturales (proportions, forme, matériaux, implantation),
- de permettre la mixité des fonctions conforme à l'usage du tissu existant. Ceci autorise dans cette zone outre l'habitation et les activités agricoles, les activités de service à vocation publique et les activités artisanales de faible nuisance.
- de garantir l'entretien du bâti existant en définissant des règles favorables pour les cas de rénovation ou transformation,
- de maintenir la structure linéaire en bordure des routes principales en autorisant la reconstruction des bâtiments dans le respect des dispositions existantes.

### b. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités de services et commerces, aux exploitations agricoles et aux activités artisanales de faible nuisance.

### c. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.

### d. Indice d'utilisation

Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments au bénéfice de l'art. 57 al.5 RELATeC.

Pour les autres constructions, l'indice d'utilisation maximum applicable est de :

$$i = 0.5$$

calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.

### e. Taux d'occupation

Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à

50 %

calculé conformément à l'article 59 RELATeC.

- f. Distance aux limites
- Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :
- DL = 5.50 m
- mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.
- L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 RELATeC.
- g. Nombre de niveaux, hauteur maximale
- Le nombre de niveaux habitables est limité à deux sous la corniche; les combles sont admis comme niveau supplémentaire.
- La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :
- HT = 11.00 m
- h. Autres prescriptions
- Demande préalable**  
A l'intérieure de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens des articles 184 et 185 LATeC.
- Reconstructions, transformations**  
Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes
- L'ordre des constructions ne sera pas modifié.
- Les dispositions de l'article 9 du présent règlement sont réservées.
- Constructions nouvelles**  
Les constructions nouvelles auront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs analogues aux bâtiments existants, afin de s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments du village ancien
- L'ordre non contigu est obligatoire.

### **Toitures**

- a) Seules des ouvertures du type de châssis rampants (Velux, par ex.) peuvent être autorisées. Elles seront organisées sur une seule rangée.
- b) Pour les constructions nouvelles, les toitures sont à 2 pans, ou de forme traditionnelle. Les toits à pans inversés sont interdits.
- c) Les toitures seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les mélanges de teintes sur un même pan sont interdits.
- d) La pente sera comprise entre 50 % et 100 % (27 °- 45 °).
- e) Le Conseil communal peut autoriser une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.

Les couvertures en tôle, en plastic et en fibrociment sont interdites.

- f) Les avant-toits sont obligatoires.

### **Façades**

En façade(s), en règle générale, les ouvertures existantes seront maintenues dans leur état actuel, ou pour le moins dans leurs dimensions.

Exceptionnellement, des ouvertures nouvelles, complémentaires, limitées au minimum nécessaire, pourront être prévues pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à l'esprit de la construction.

#### **i. Prescriptions particulières**

Pour les secteurs à prescriptions particulières, indiqués sur le plan d'affectation des zones, les fiches de mesure suivantes sont applicables :

- fiche de mesure 3a : extension village
- fiche de mesure 6 : centre du village

## Article 15

### Zone résidentielle de faible densité, ZRFD

- a. Objectifs
- La réglementation de la zone résidentielle à faible densité a pour objectifs :
- de permettre l'entretien des constructions existantes dans la zone;
  - d'assurer une poursuite de l'urbanisation
- b. Destination
- Cette zone est destinée aux habitations individuelles, individuelles groupées et aux activités compatibles.
- c. Degré de sensibilité
- Le degré de sensibilité II est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice d'utilisation
- L'indice d'utilisation maximum applicable est de :
- $$i = 0.25$$
- calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.
- e. Taux d'occupation
- Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à :
- 25 %
- calculé conformément à l'article 59 RELATeC.
- f. Distance aux limites
- Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :
- $$DL = 5.00 \text{ m}$$
- mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.
- L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 RELATeC.
- g. Hauteur maximale
- La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :
- $$HT = 8.50 \text{ m}$$
- h. Autres prescriptions
- Ordre des constructions**
- L'ordre non contigu est obligatoire. Les habitations individuelles groupées sont soumises aux règles de l'ordre non contigu.
- Les unités d'habitation individuelles comportant plusieurs logements ainsi que les unités d'habitation individuelles groupées, seront édifiées simultanément.
- Orientation des constructions, toiture**
- Pour des raisons d'intégration au site bâti ou naturel, l'orientation du faite principal sera parallèle aux courbes de niveau du terrain.

i. Prescriptions particulières Pour le secteur à prescriptions particulières, indiqué sur le plan d'affectation des zones, la fiche de mesure n°7 – Hoirie Allaman – est applicable

j. PAD approuvé Le secteur du "Bois d'Amont" figurant au plan d'affectation des zones à fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé par le Conseil d'Etat le 9 juillet 1974. Les articles 3, 4 et 7 de son règlement particulier sont abrogés et remplacés par les dispositions du présent article.

Tout projet de nouvelles constructions doit être soumis à l'examen préalable du Conseil communal qui a pour tâche d'assurer une homogénéité dans le traitement architectural des bâtiments de l'ensemble du secteur.

## Article 16

## Zone d'intérêt général , ZIG

- a. Objectifs
- Les objectifs poursuivis par la réglementation de la zone d'intérêt général sont les suivants :
- permettre le maintien, la rénovation et l'extension du bâtiment publique existant
  - autoriser, le cas échéant, le développement de nouvelles structures à vocation publique.
- b. Destination
- Cette zone est destinée aux bâtiments et installations publiques ou semi-publiques, ainsi qu'à leurs espaces extérieurs.
- c. Degré de sensibilité
- Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice d'utilisation
- L'indice d'utilisation maximum applicable est de :
- $i = 0.50$
- calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.
- e. Taux d'occupation
- Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à :
- 25 %
- calculé conformément à l'article 59 RELATeC.
- f. Distance aux limites
- Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :
- $DL = 5.00 \text{ m}$
- mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.
- L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 RELATeC.
- g. Hauteur maximale
- La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :
- $HT = 10.00 \text{ m}$
- h. Prescriptions particulières
- Le secteur à prescriptions particulières indiqué au PAZ est destiné uniquement à l'entreposage de bennes de déchetterie. Toute autre construction y est interdite.



## Article 17

## Zone mixte , ZM

- a. Objectifs
- La réglementation de la zone mixte a pour objectifs :
- de garantir la poursuite des activités artisanales actuellement en cours
  - de permettre l'entretien des constructions existantes dans la zone;
  - d'autoriser leur extension dans les limites des présentes dispositions;
- b. Destination
- Cette zone est destinée aux activités artisanales et de services ainsi qu'à la résidence qui leur est liée.
- c. Degré de sensibilité
- Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice d'utilisation
- L'indice d'utilisation maximum applicable est de :
- $i = 0,30$
- calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.
- e. Taux d'occupation
- Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à :
- 25 %
- calculé conformément à l'article 59 RELATeC.
- f. Distance aux limites
- Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :
- $DL = 5,00 \text{ m}$
- mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.
- L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 RELATeC.
- Sont réservées les dispositions de législation sur les routes.
- g. Hauteur maximale
- La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :
- $HT = 8,50 \text{ m}$

#### h. Autres prescriptions

##### **Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire.

##### **Orientation des constructions, toiture**

Le corps principal des bâtiments sera couvert d'un toit à 2 pans. Les toits à pans inversés sont interdits.

Pour des raisons d'intégration, l'orientation du faîte principal de toiture sera parallèle à la route cantonale.

Les toitures seront revêtues de tuile de terre cuite de teinte naturelle. Les mélanges de teinte sur un même pan sont interdits.

## Article 18

a. Objectifs

## Zone d'activités ZACT

L'objectif poursuivi par la présente réglementation est de permettre le maintien, la rénovation et l'entretien de l'ancien bâtiment de la tuilerie du Mouret

b. Destination

Cette zone est destinée prioritairement aux activités artisanales et secondairement à des activités commerciales et de services. Toute utilisation résidentielle des volumes y est interdite, hormis un logement de gardiennage.

c. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.

d. Indice d'utilisation

Les dispositions de l'art. 57 al. 5 RELATeC sont applicables pour l'ensemble des constructions existantes dans cette zone.

e. Taux d'occupation

Le taux d'occupation du sol n'est pas applicable.

f. Distance aux limites

Les distances aux limites ne sont pas applicables.

g. Hauteur maximale

La hauteur maximale totale (HT) admissible n'est pas applicable.

h. Autres prescriptions

### Travaux autorisés

Seul est autorisée une utilisation du volume existant sans modification de ses dimensions et de son aspect général.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans cette zone, hors du volume existant.

La reconstruction des bâtiments détruits accidentellement n'est pas autorisée.

Sont réservées les dispositions de l'article 9 du présent règlement.

### Demande préalable

A l'intérieure de cette zone, toute transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens des articles 184 et 185 LATeC.

## **Article 19**

a. Destination

### **Zone de protection de la nature, ZPN**

Cette zone est destinée à protéger les étangs de la Halta des menaces que constituent les exploitations environnantes et les atteintes qui en découlent.

b. Règles particulières

A l'intérieur de la zone, aucune construction ou installation nouvelle, aucun aménagement de génie civil ou rural ne sont admis en dehors de ceux que pourrait nécessiter le maintien et l'entretien du biotope à protéger. L'exploitation agricole extensive indispensable à la sauvegarde du biotope est assurée par un choix judicieux des surfaces de compensation écologique donnant droit à des paiements directs en vertu de l'art. 31b de la loi fédérale sur l'agriculture ou des contrats passés avec le Bureau pour la protection de la nature en vertu de l'art. 18c al. 2 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage.

## **Article 20**

a. Destination

### **Zone de protection archéologique, ZPA**

Cette zone est destinée à protéger un site renfermant des restes d'un établissement gallo-romain.

b. Règles particulières

A l'intérieur de la zone de protection, tous les travaux susceptibles de mettre en péril ces vestiges, notamment les collecteurs, les captages, les constructions de tous genres, l'exploitation de gravier, la plantation d'arbres, etc., sont à prohiber. En outre, la profondeur d'enfouissement des murs étant très faible (entre 20 et 30 cm), cette zone ne doit faire l'objet d'aucun labours ( zone de prairie).

La législation relative à la protection des biens culturels demeure réservée.

La fiche de mesure n° 10 définit la délimitation exacte de la zone de protection archéologique.

## Article 21

### Objet IVS : Grand'route de Fribourg à Bulle

a. Objectifs

Le présent article a pour objectif d'instaurer des mesures de sauvegarde du grand chemin de Fribourg à Bulle, de valeur nationale, ainsi que de définir les modalités de conservation et d'entretien qui lui sont applicables.

b. Destination

L'objet de la grand'route de Fribourg à Bulle est mis sous protection. Des éléments de tracé, d'infrastructures, de superstructures et du paysage routier relatifs aux objets IVS n° 003 doivent être conservés.

c. Mesures de conservation

L'entretien de cet objet se fera dans les règles de l'art afin d'en garantir une utilisation adaptée et d'en maintenir la substance

d. Prescriptions particulières

L'objet mis sous protection par la présente réglementation ne peut être ni modifiés, ni bâtis sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport, accordée sur la base d'un examen préalable effectué par le Service archéologique cantonal au sens de l'article 184 LATeC.

Sont en outre réservées les dispositions de l'art. 64 al. 4 LATeC.

## Article 22

**(abrogé)**

## Article 23

### Zone agricole, ZA

#### a. 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.

#### b. Construction et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation tributaire 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.

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

Peuvent être autorisées aux conditions des articles 24ss LAT et 40ss 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.

d. 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 LARTEC).

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

e. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité III est applicable, conformément à l'art. 43 OPB.

## **Article 24**

### **Forêt**

La zone forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

**Article 25**

**Champ d'application et réglementation complémentaire**

Toutes les constructions, installations et aménagements doivent être conformes aux prescriptions de police de la LATeC et du RELATeC. Au surplus les règles communales suivantes sont applicables.

**Article 26**

**Stationnement des véhicules**

a. Nombre de places exigées

Dans les zones résidentielles, il sera aménagé 1.5 place de stationnement par logement, studio ou chambre indépendante. Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'unité supérieure.

Lors de la réalisation de constructions, le Conseil communal peut exiger des places supplémentaires.

b. USPR

Les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route sont en outre applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement pour les visiteurs, livreurs, pour d'autres constructions, ainsi que pour les exigences techniques concernant la construction des places de stationnement.

c. Autres prescriptions

Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux normes applicables, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existant s'avère insuffisant.

Le Conseil communal peut fixer la proportion des places de stationnement souterraines. Les toitures des garages souterrains doivent être couvertes de 50 cm de terre végétale et aménagées en surfaces vertes, en places de stationnement ou en places de jeux.

d. Taxe contributive

Si le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, il sera astreint à payer à la commune une contribution qui sera fixée par les prescriptions du règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions. Cette contribution ne donne pas droit à l'utilisation exclusive des places de stationnement.



## Article 27

### a. Exécution

## Aménagements extérieurs

Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'habiter.

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'habiter.

### b. Plantations

Sous réserve des dispositions particulières mentionnées dans la réglementation par zones ou dans les fiches de mesures (PAZ) qui les complètent, on respectera les prescriptions suivantes:

La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre par tranche ou fraction de 250 m<sup>2</sup> de surface de parcelle, au minimum. Cette norme est applicable pour chaque unité d'un groupement d'habitations individuelles groupées.

La construction d'une habitation collective nécessite la plantation d'un arbre par appartement.

L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.

Un plan d'arborisation doit être présenté lors de la construction d'un groupe d'habitations ou dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

Les arbres doivent être plantés à l'achèvement de la construction.

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.

En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables:

- haies vives, distance aux routes: 1,65 m
- hauteur maximum: 0.90 m
- arbres, distance aux routes: 5,00 m

### c. Topographie

D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont tolérées (configuration, pentes).

En terrain plat ou à faible pente, le niveau du terrain aménagé pourra être abaissé ou surélevé de 1,00 m au maximum par rapport au terrain naturel.

L'article 22 RELATeC est réservé

Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt (talus important, plate-forme excessive) à la topographie d'ensemble.

Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

## **Article 28**

### a. Sécurité

### **Prescriptions relatives aux cours d'eau**

Les constructions et aménagements en bordure des cours d'eau 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 (par exemple rampe d'accès ou escalier extérieurs) Dans les cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé.

Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (par exemple, clapet de non retour combiné avec une installation de pompage).

### b. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales des constructions et aménagements doit être conforme aux dispositions communales en matière d'évacuation des eaux.

Il s'agit, notamment, par des mesures appropriées, de limiter ou compenser l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique des cours d'eau auxquels les eaux pluviales aboutissent.

## **Article 29**

### a. Ordures

### **Autres prescriptions**

Le Conseil communal fixe les endroits et installations nécessaires au ramassage collectif des ordures, conformément au règlement communal sur l'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

- b. Antennes
- Pour protéger le patrimoine historique du village, les antennes extérieures (en façades et en toiture) sont interdites sur les bâtiments protégés et sur l'ensemble des bâtiments à l'intérieur de la zone de village.
- Le Conseil communal peut demander aux frais des propriétaires le démontage des antennes extérieures installées en dérogation à ces prescriptions.
- Le Conseil communal peut accorder des exceptions pour les cas suivants :
1. Une antenne extérieure collective desservant plusieurs bâtiments.
  2. Un emplacement extérieur discret pour l'installation de l'antenne ne dénaturant pas l'esthétique du bâti et de son environnement.
- c. Collecteurs solaires
- Les collecteurs solaires pourront être autorisés pour autant qu'ils soient bien intégrés, du point de vue de l'architecture et de la construction, dans le toit, la façade et l'environnement construit. A cet égard, il importe de satisfaire à des exigences architecturales particulièrement élevées lorsqu'il s'agit de bâtiments anciens.
- d. Camping
- L'utilisation pour l'habitation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire communal.
- e. Parcelles non bâties
- Les parcelles non bâties à l'intérieur des zones constructibles doivent être entretenues dans un état convenable.
- f. Matériaux, couleurs
- Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

**Article 30**

**Contraventions**

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles de sanctions prévues à l'art. 199 LATeC.

**Article 31****Emoluments**

Le maître de l'œuvre doit verser à la commune un émolument pour l'examen de la demande de permis de construire et pour le contrôle des travaux, sur la base du règlement particulier, conformément à l'article 10, point f, modifié de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes.

La commune peut prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement selon le règlement communal relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

**Article 32****Expertises**

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes. Les frais sont à la charge du maître de l'œuvre conformément au règlement communal relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, celui-ci doit en être préalablement informé par écrit.

**Article 33****Conformité du projet avec les objectifs du PAL**

Le Conseil communal peut préavis négativement un permis de construire si le projet, bien que réglementaire, compromet l'esthétique et les objectifs du présent plan d'aménagement local.

## **Article 34**

### **Certificat de conformité**

Le certificat de conformité, établi aux frais du propriétaire par l'auteur du projet, par une autre personne qualifiée au sens des articles 186 et suivants LArC ou par la commune, atteste que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis.

Ce certificat doit être accompagné d'une déclaration d'un géomètre officiel attestant que l'ouvrage est construit conformément au plan de situation et que l'abornement et les points fixes de mensuration ont été, le cas échéant, remis en état.

Le certificat doit être remis à la commune, au SECA et à la préfecture, avant l'octroi du permis d'occuper.

## **Article 35**

### **Abrogation**

Sont abrogées, dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions qui lui sont contraires, en particulier le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme approuvés le 17 avril 1984, ainsi que la zone réservée mis à l'enquête publique du 3 février au 6 mars 1995.

Sont abrogés par les dispositions de l'art. 15 RCU (RFD), les art. 3, 4 et 7 du règlement du PAD "Bois d'Amont", approuvé le 09.06.1974.

Le plan d'alignement approuvé par le Conseil d'Etat le 14.08.1973 est abrogé.

## **Article 36**

### **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des travaux publics.

## SIXIEME PARTIE : FICHES DE MESURE

---

Fiche de mesure n° 3a :	Extension village
Fiche de mesure n° 6 :	Centre du village
Fiche de mesure n°7 :	Hoirie Allaman
Fiche de mesure n°10 :	Zone de protection archéologique

## APPROBATION

---

Mise à l'enquête publique par parution dans la

Feuille officielle (FO) n° ..... du

Au nom du Conseil communal de Ferpicloz :

.....  
Le Syndic

.....  
La Secrétaire

---

Adopté par le Conseil communal de Ferpicloz, le .....

Au nom du Conseil communal de Ferpicloz :

.....  
Le Syndic

.....  
La Secrétaire

---

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

constructions le

.....  
Le Conseiller d'Etat, directeur

---



## ANNEXE : ABREVIATIONS

AEE	Aperçu de l'état d'équipement
BNP	Bureau de la protection de la nature
CBC	Commission des biens culturels
CCDN	Commission cantonale des terrains exposés aux dangers naturels
CCPNP	Commission cantonale de protection de la nature et du paysage
CCST	Commission cantonale des stands de tir
DAEC	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
IVS	Inventaire des voies de communication historiques en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATeC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPBC	Loi cantonale sur la protection des biens culturels
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage
LR	Loi cantonale sur les routes du 15 décembre 1967
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
OPAM	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs
OQE	Ordonnance fédérale sur la qualité écologique
ORNI	Ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non ionisants
PAD	Plan d'aménagement de détail
PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PDC	Plan directeur des circulations
PDCant.	Plan directeur cantonal
PDU	Plan directeur d'utilisation du sol et du paysage
PED	Plan d'équipement de détail
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
RCU	Règlement communal d'urbanisme
RELATeC	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
RELR	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur les routes
RLPBC	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur la protection des biens culturels
SAEF	Service archéologique cantonal
SAGRI	Service de l'agriculture
SAR	Service des autoroutes
SBC	Service des biens culturels
SLCE	Section des lacs et cours d'eau
SECA	Service des constructions et de l'aménagement
SEN	Service de l'environnement
SFF	Service des forêts et de la faune
SPC	Service des ponts et chaussées
STE	Service des transports et de l'énergie
VALTRALOC	Valorisation de traversée de localité

VSS Union suisse des professionnels de la route  
VTT Vélo tout terrain