



Commune de Villorsonnens

Règlement communal d'urbanisme Dossier final d'approbation

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° 19 du 08 mai 2015

Adopté par le Conseil communal de Villorsonnens, le 22 juin 2015

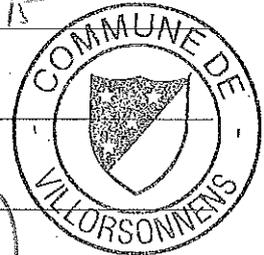
La Secrétaire

Le Syndic

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

le 20 JUL. 2015

Le Conseiller d'Etat, Directeur



Fribourg, mai 2015

13013_Villorsonnens_RCU_dossier final.docx.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 12, case postale 9, 1706 Fribourg
tél 026 347 10 90, fax 026 347 10 91
info@archam.ch, www.archam.ch

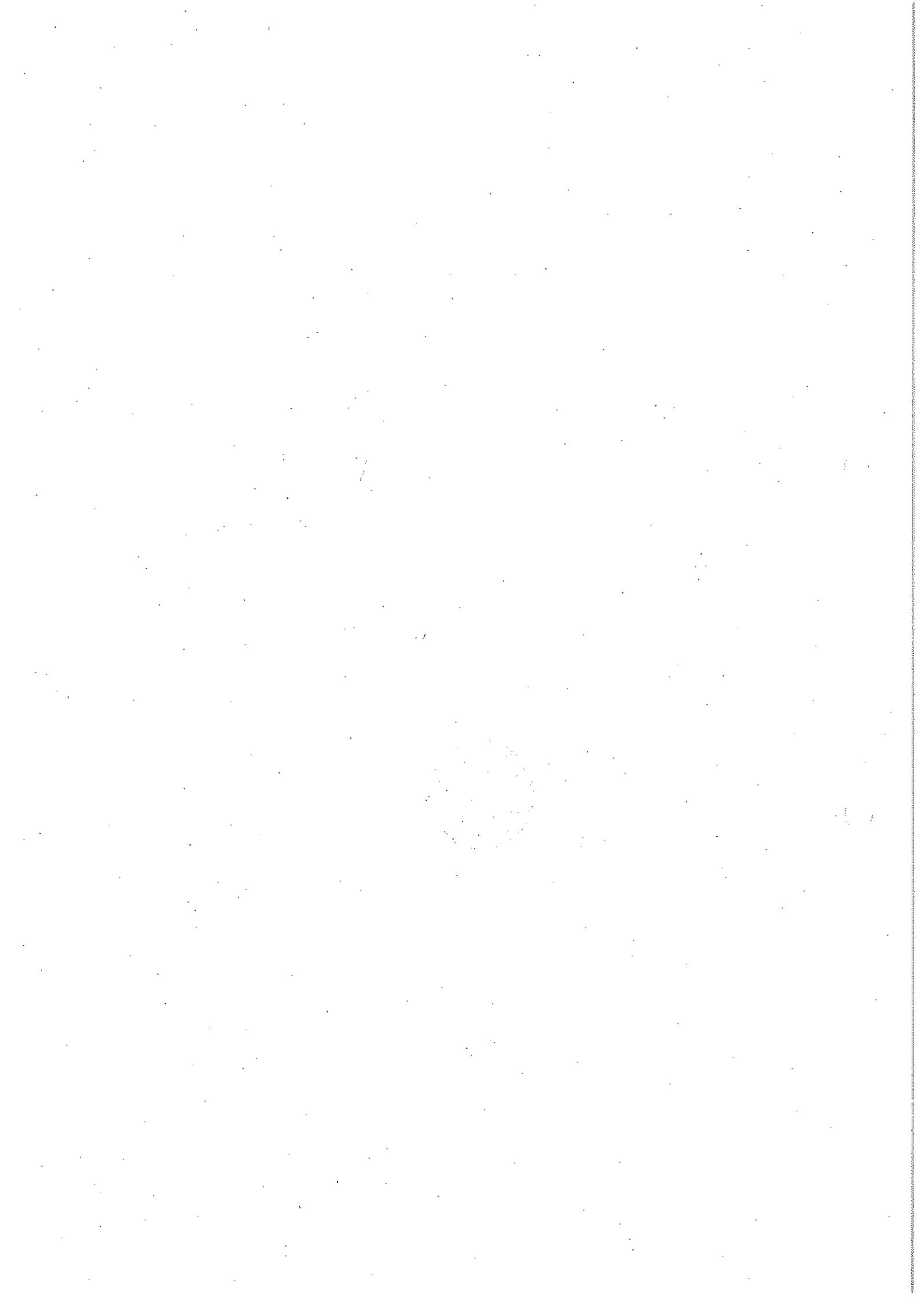


Table des matières

1	Disposition générales	5
Art. 1	Buts	5
Art. 2	Cadre légal	5
Art. 3	Nature juridique	5
Art. 4	Champ d'application	5
Art. 5	Dérogations	5
2	Prescriptions des zones	6
2.1	Prescriptions générales	6
Art. 6	Espace réservé aux eaux	6
Art. 7	Zones de protection des eaux souterraines	6
Art. 8	Secteurs exposés aux dangers naturels	7
Art. 9	Sites pollués	8
Art. 10	Périmètre de protection du site construit et environnant	9
Art. 11	Bâtiment protégé	11
Art. 12	Objet IVS protégé	12
Art. 13	Périmètre archéologique	12
Art. 14	Élément naturel protégé (haie, arbre)	13
2.2	Prescriptions spéciales pour chaque zone	14
Art. 15	Zone village (V)	14
Art. 16	Zone résidentielle faible densité (R1)	14
Art. 17	Zone mixte (RA)	15
Art. 18	Zone d'activités (ACT)	16
Art. 19	Zone d'activités « Orsoporc » à prescriptions spéciales (ACTS)	16
Art. 20	Zone d'intérêt général (IG)	17
Art. 21	Périmètre d'habitat à maintenir « La Gottaz » (PHM)	17
Art. 22	Zone agricole (AGR)	18
Art. 23	Aire forestière (FOR)	19
Art. 24	Zone de protection de la nature (PN)	19
3	Prescriptions de construction	20
Art. 25	Ordre des constructions	20
Art. 26	Distances	20
Art. 27	Stationnement des véhicules	20
Art. 28	Stationnement des vélos	21
Art. 29	Lucarnes	21
Art. 30	Installations solaires	21
Art. 31	Murs, clôtures et plantations	21

4	Emoluments et dispositions pénales.....	22
	Art. 32 Emoluments.....	22
	Art. 33 Sanctions pénales	22
5	Dispositions finales.....	23
	Art. 34 Abrogation	23
	Art. 35 Entrée en vigueur	23
Annexe 1	Liste des bâtiments protégés.....	25
Annexe 2	Bâtiment protégé - prescriptions particulières	
Annexe 3	Liste des objets IVS protégés.....	
Annexe 4	Périmètre d'habitat à maintenir « La Gottaz »	

1 Disposition générales

Art. 1 Buts

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

Art. 2 Cadre légal

Les bases légales de ce règlement sont la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), la loi du 7 novembre 1991 (LPBC) sur la protection des biens culturels et le règlement du 17 août 1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (ReLPBC), l'Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales et les propriétaires fonciers.

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à tous les objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATeC.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions des art. 147 ss LATeC et 101 ss ReLATeC.

2 Prescriptions des zones

2.1 Prescriptions générales

Art. 6 Espace réservé aux eaux

Espace réservé aux eaux

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

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

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

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

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

Zone de protection des eaux superficielles

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

Art. 7 Zones de protection des eaux souterraines

Les zones de protection des eaux souterraines légalisées et provisoires sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Dans ces zones, l'implantation de sondes géothermiques est interdite.

Ces zones sont gérées par le règlement pour les zones de protection des eaux approuvé par la DAEC¹.

¹ Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

Art. 8 Secteurs exposés aux dangers naturels

1 Contexte

Le plan d'affectation des zones indique les zones exposées aux dangers naturels "instabilités de terrain" et "crues".

Les dispositions propres à chaque zone de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations:

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

2 Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux:

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

Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

3 Zone de danger élevé

Cette zone de danger correspond essentiellement à une zone d'interdiction. Y sont interdites:

- les constructions, les installations 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.

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 minime importance, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

4 Zone de danger moyen

Cette zone de danger correspond essentiellement à une zone 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; ces mesures tiendront compte des conséquences possibles des phénomènes considérés et viseront à réduire les dommages potentiels à un niveau acceptable;
- 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 procédure de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

5 Zone de danger faible

Cette zone de danger correspond essentiellement à une zone 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.

6 Zone de danger indicatif

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

Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 9 Sites pollués

Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate² d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 LSites³. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites⁴.

Dans ces sites, l'implantation de sondes géothermiques est interdite.

Voir décision d'approbation de la DAEC du

20 JUIL 2016

² Les sites représentés sur le PAZ font état d'une situation en date de l'approbation. Afin de connaître l'état actuel d'un site pollué, les requérants doivent consulter le guichet cartographique ~~Les requérants doivent consulter le guichet cartographique~~ du canton (actuellement sous www.geo.fr.ch, Thèmes: Environnement / Sites pollués) pour s'informer des mises à jour, car les données sont en tout temps susceptibles d'être modifiées dans le cadastre des sites pollués.

³ Loi du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites).

⁴ Ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (OSites).

Art. 10 Périètre de protection du site construit et environnant

Conformément au plan directeur cantonal, sur la base de l'ISOS, des périmètres de protection de sites construits et environnants ont été définis pour les 4 villages formant la commune de Villorsonnens.

Les prescriptions qui suivent s'appliquent à tous les périmètres définis au plan d'affectation des zones (catégories 1, 2.1, 2.2 et 3).

1 Demande préalable

A l'intérieur de ces périmètres, toute demande de permis doit être précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LAtEC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

2 Mesures architecturales

Les prescriptions relatives aux zones d'affectation ne s'appliquent que sous le respect des prescriptions particulières suivantes:

a. Implantation et orientation des constructions.

- L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

b. Volume

- La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur de façade à la gouttière et la hauteur totale

c. Hauteurs

- La hauteur totale et la hauteur de façade ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.

d. Toitures

- La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.
- La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné.
- La largeur totale des éléments saillants (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder le ¼ de la longueur de la façade concernée.

e. Façades

- Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

f. Matériaux et teintes

- Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

g. Aménagements extérieurs

- Les murs, les jardins potagers et les vergers sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés. L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé, les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
- La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 0,50 mètre. La construction de garages en sous-sol n'est pas autorisée.

3 Conditions pour la réalisation de légers agrandissements et des constructions de peu d'importance

- a. Un agrandissement de peu d'importance d'un bâtiment existant peut être autorisé aux conditions suivantes:
- la destination de la partie agrandie est liée aux fonctions du bâtiment principal;
 - la surface au sol de la partie agrandie ne doit pas excéder pas 15 m²;
 - le nombre de niveaux de la partie agrandie est limité à un;
 - la partie agrandie doit s'harmoniser avec le caractère du bâtiment principal tant en ce qui concerne la forme du volume que les matériaux et teintes en façades et toiture.
- b. Des constructions indépendantes de peu d'importance peuvent être autorisées aux conditions suivantes:
- la construction est destinée à des surfaces qui ne sont pas utilisées ou utilisables pour l'habitation ou le travail ;
 - la surface au sol de la construction ne doit pas excéder pas 40 m²;
 - la hauteur totale et la hauteur de façade ne doivent pas excéder 3,50 m. et 2,50 m. respectivement;
 - la construction doit s'harmoniser avec le caractère architectural des bâtiments qui composent le site tant en ce qui concerne la forme du volume que les matériaux et teintes en façades et toiture.

4 Mesures complémentaires prises pour les périmètres construits 1, 2.1 et 2.2

a. Catégorie 1

- L'implantation de nouvelles constructions est interdite, à l'exception de légers agrandissements et des constructions de peu d'importance au sens des prescriptions ci-dessus.
- Les composantes du caractère historique des espaces libres (murs, revêtement de sol, arborisation) doivent être conservées.
- Les aménagements de chaussée doivent être adaptés au caractère du site.
- La suppression des constructions et des aménagements qui altèrent le caractère du site peut être exigée.

b. Catégorie 2.1

- L'implantation de nouvelles constructions est interdite, à l'exception de légers agrandissements et des constructions de peu d'importance au sens des prescriptions ci-dessus.
- Les composantes du caractère historique des espaces libres (murs, revêtement de sol, arborisation) doivent être conservées.
- Les aménagements de chaussée doivent être adaptés au caractère du site.

c. Catégorie 2.2

- Les aménagements de chaussées doivent être adaptés au caractère du site.

5 Mesures prises pour les périmètres environnants

a. Catégorie 1

- L'implantation de nouvelles constructions est interdite, hormis celles situées en zone d'intérêt général (toutes devant cependant répondre aux exigences d'intégration et de qualité architecturale au sens de l'article 125 LATeC).
- Les composantes principales du caractère du site (espaces libres significatifs, végétation et constructions anciennes) doivent être conservées.
- La suppression des constructions et des aménagements qui altèrent le caractère du site peut être exigée.

b. Catégorie 2

- Les nouvelles constructions (implantation, dimensions, aspect) doivent être adaptées au caractère du site construit.

Art. 11 Bâtiment protégé

1 Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le présent règlement contient en annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

2 Etendue de la protection

Selon l'art. 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 :
	<ul style="list-style-type: none">▪ à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),▪ à la structure porteuse intérieure de la construction,▪ à l'organisation générale des espaces intérieurs.
<hr/>	
Catégorie 2	La protection s'étend en plus :
	<ul style="list-style-type: none">▪ aux éléments décoratifs des façades,▪ aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
<hr/>	
Catégorie 1	La protection s'étend en plus :
	<ul style="list-style-type: none">▪ 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,...).

En application de l'art. 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 composants du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs,...).

3 Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe 2 au règlement.

4 Procédure

- a. Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.
- b. 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.

Art. 12 Objet IVS protégé

Le plan d'affectation des zones mentionne les chemins IVS⁵ protégés. La liste des objets IVS protégés avec la catégorie de protection est jointe en annexe 3 au présent règlement.

Catégorie 2	La protection s'étend :
	<ul style="list-style-type: none">▪ au tracé▪ aux alignements d'arbres et aux haies▪ aux talus et aux fossés▪ au gabarit (largeur)▪ aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles etc.)
Catégorie 1	La protection s'étend en plus :
	<ul style="list-style-type: none">▪ au revêtement

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. 13 Périmètre archéologique

- ¹ Une demande préalable selon les art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones (recensement et inventaire en annexe du rapport explicatif et de conformité).
- ² Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC et à l'art. 138 LATeC. Le préavis du Service archéologique de l'Etat de Fribourg est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 72-76 LATeC et 35 LPBC sont réservés.

⁵ Inventaire des voies historiques suisses

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

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

Art. 14

Élément naturel protégé (haie, arbre)

20 JUIL. 2016

- 1 En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés. ~~gés sur~~
~~l'ensemble du territoire communal.~~ Ils sont entretenus aux frais du propriétaire du fond.
- 2 L'abattage d'éléments paysagers est soumis à l'autorisation de la commune. Cette dernière prend les dispositions pour leur remplacement. La plantation de compensation devra se composer uniquement d'espèces indigènes.

2.2 Prescriptions spéciales pour chaque zone

Art. 15 Zone village (V)

1 Destination

La zone village est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités de services, commerciales, artisanales et agricoles moyennement gênantes.

2 Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1,20.

Il est fixé au maximum à 1,50 en cas de construction du minimum de 2/3 des places de parc en sous-sol.

3 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,50.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12,00 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

7 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit et environnant sont réservées (art. 10 RCU).

Art. 16 Zone résidentielle faible densité (R1)

1 Destination

La zone résidentielle faible densité est destinée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées définies aux arts. 55 et 56 ReLATeC.

Des activités de service et commerciales sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2 Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé:

- à 0,60 pour les habitations individuelles;
- à 0,80 pour les habitations individuelles groupées.

3 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,40.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

5 Hauteur totale

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

6 Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

7 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit et environnant sont réservées (art. 10 RCU).

8 Permis pour l'équipement de détail (PED)

Les périmètres « PED obligatoire » délimités sur le plan d'affectation des zones sont soumis à l'obligation d'établir un permis pour l'équipement de détail.

Art. 17 Zone mixte (RA)

1 Destination

La zone mixte est destinée à l'habitation, aux activités de service ainsi qu'aux activités commerciales et artisanales moyennement gênantes.

2 Pourcentage minimal des activités

Le pourcentage minimal des activités est fixé à 20% par secteur.

3 Indice brut d'utilisation du sol

Pour l'habitation, l'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,80.
Lorsqu'il y a des activités, il est fixé au maximum à 1,00.

4 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,50.

5 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

6 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 10,00 mètres au maximum.

7 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 18 Zone d'activités (ACT)

1 Destination

La zone d'activités est destinée aux activités industrielles, artisanales, de service et administratives.

Seuls les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

2 Indice de masse

L'indice de masse maximum est fixé à 4,00 m³/m².

3 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,65.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres. L'augmentation de la distance se calcule conformément à l'article 83 ReLATeC et elle n'est applicable qu'en limite de la zone résidentielle ou zone village.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12,00 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 19 Zone d'activités « Orsoporc » à prescriptions spéciales (ACTS)

1 Destination

La zone d'activités « Orsoporc » à prescriptions spéciales est destinée au traitement des sous-produits agricoles et matières organiques fécales.

Seuls les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

2 Indice de masse

L'indice de masse maximum est fixé à 4,00 m³/m².

3 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,65.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 7,00 mètres. L'augmentation de la distance se calcule conformément à l'article 83 ReLATeC.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 14,00 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 20 Zone d'intérêt général (IG)

1 Destination

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique. Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être autorisés à l'intérieur des volumes bâtis.

N°	Occupation
IG 1	église, cimetière, cure
IG 2	déchetterie, édilité
IG 3	école, administration communale, halle polyvalente
IG 4	parking public

2 Prescriptions générales

Pour toutes les zones IG, à l'exception de la zone IG1 les prescriptions suivantes sont applicables:

- indice brut d'utilisation du sol 1,70 au maximum
- indice d'occupation du sol 0,60 au maximum
- distance à la limite ½ hauteur mais au minimum 4,00 mètres
- hauteur totale 11,50 mètres au maximum

3 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 21 Périmètre d'habitat à maintenir « La Gottaz » (PHM)

1 Caractères et objectifs

Le périmètre d'habitat à maintenir vise à garantir le maintien de sa population, la poursuite des petites activités commerciales, artisanales ou de service et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.

2 Nature et champ d'application

Dans le périmètre d'habitat à maintenir, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis aux dispositions du droit fédéral applicable aux constructions et installations sises hors de la zone à bâtir 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).

Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 33 OAT.

3 Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit III doit être respecté.

4 Changement d'affectation et transformation

Le changement d'affectation et la transformation partielle, à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales, artisanales ou de service, de constructions, telles que l'habitation, rural, grange, écurie, étable, sont autorisés à condition toutefois:

- qu'ils se fassent dans le volume originel, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie;
- que les petites activités de caractère commercial, artisanal ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives.

Le 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

Aucune 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 et 24 LAT, 34 OAT).

6 Démolition et reconstruction

La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres, est autorisée aux conditions figurant sous la rubrique "Changement d'affectation et transformation" applicable par analogie.

7 Règles particulières

Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment d'origine:

- la typologie des façades (structure et matériaux) devra être sauvegardée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leurs emplacements s'harmonisent avec les ouvertures existantes;
- l'orientation principale du faite 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

Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement rural du hameau.

Toute place de dépôt permanent liée à une habitation ou à une activité de caractère artisanal, commercial ou de service est interdite.

9 Eléments de végétation

La végétation existante doit être conservée. Le Conseil communal peut toutefois autoriser l'abattage d'arbres malades ou présentant des dangers. Dans de tels cas, ils doivent être remplacés.

10 Demande préalable

Tout projet de construction ou de transformation compris dans le périmètre d'habitat à maintenir doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

Art. 22 Zone agricole (AGR)

1 Caractère et objectifs

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productive et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture.

2 Prescriptions

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

3 Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable est recommandée.

4 Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 23 Aire forestière (FOR)

L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

Art. 24 Zone de protection de la nature (PN)

1 Destination

La zone de protection de la nature est destinée à la protection intégrale de la zone alluviale "La Neirigue et la Glâne" qui figure à l'inventaire fédéral des zones alluviales d'importance nationale (N° 217) et à la zone alluviale "La Glâne" (N° 20505), d'importance cantonale.

La valeur de ces sites est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

2 Prescriptions

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de ceux nécessaires:

- au maintien et à l'entretien des biotopes;
- à une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde des sites;
- à la recherche scientifique;
- à la découverte des sites dans un but didactique.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
20 JUL. 2016

3 Prescriptions de construction

Art. 25 Ordre des constructions

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

Art. 26 Distances

1 Distance aux routes

Les limites de construction aux routes sont définies par la LR (art. 115 ss.). Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail ou d'un plan des routes selon l'art 32 LR, les distances aux routes peuvent être fixées par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

2 Distance à la forêt

La distance minimale d'une construction jusqu'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.

3 Distance aux haies et aux arbres

La distance minimale entre une construction et une haie protégée, une rangée ou un groupe d'arbres protégés est fixée:

- à 5 m dans la zone à bâtir,
- à 15 m dans la zone agricole,

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.

4 Distance aux cours d'eau

Pour les distances relatives aux cours d'eau, se référer à l'art. "Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau" dans les prescriptions générales des zones.

5 Distance à la limite d'un fonds

Les distances aux limites sont fixées dans les prescriptions spéciales pour chaque zone.

6 Réserves

Les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

Art. 27 Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement pour les voitures est fixé de la manière suivante:

1 Habitation

- pour l'habitat individuel: 1 place par 100 m² de surface brute de plancher (SBP), mais au minimum 2 places par logement principal et 1 place par logement supplémentaire (studio etc.);
- pour l'habitat individuel groupé et collectif: 1 place par 100 m² de surface brute de plancher (SBP), mais au minimum 1 place par logement + 10 % pour les visiteurs.

2 L'ensemble des autres affectations

- selon la norme de l'Union des professionnels suisses de la route (VSS) SN 640 281 de 2013.

Art. 28 Stationnement des vélos

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est fixé sur la base de la norme de l'Union des professionnels suisses de la route (VSS) SN 640 065 de 2011.

Art. 29 Lucarnes

La largeur totale des lucarnes dans le toit, selon l'art. 65 ReLATeC, ne peut pas dépasser le 40% de la longueur de la façade correspondante.

Le faite des lucarnes doit être en dessous du faite principal.

Art. 30 Installations solaires

Les installations solaires suffisamment adaptées aux toits, selon les conditions fixées par le droit fédéral, doivent suivre la procédure d'annonce (art. 87 al. 2 ReLATeC).

L'art. 85 al. 1 let. f ReLATeC demeure réservé.

Art. 31 Murs, clôtures et plantations

Le long des routes, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux art. 93ss LR.

4 Emoluments et dispositions pénales

Art. 32 Emoluments

Le règlement communal relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement est applicable.

Art. 33 Sanctions pénales

Toute contravention aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

5 Dispositions finales

Art. 34 Abrogation

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

- Plans d'aménagement de détail (PAD) « Champ Giroud », « Montilier » et « Au Commun d'en bas ».

Art. 35

Entrée en vigueur

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

20 JUL. 2016

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.

