

COMMUNE DE GLETTERENS

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

RCU Septembre 2018



Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez

E-mail : info@urbasol.ch

Téléphone : 026 466 22 33

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

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

Art. 2 Bases légales

Les bases légales de ce règlement sont : la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que 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 lient les autorités et les particuliers.

Art. 4 Champ d'application

Le présent règlement est applicable sur tout le territoire communal.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 6 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants LATEC, est obligatoire.

Art. 7 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Art. 8 Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATEC).

Art. 9 Biens culturels, immeubles protégés

¹ Définition

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

² Etendue de la protection

Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie **3** : La protection s'étend

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction,
- à l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie **2** : La protection s'étend en plus :

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

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

En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, ...)

³ Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 2).

⁴ Procédure

Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'un contact préalable auprès du Service des biens culturels (SBC).

Sondages et documentation

Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du SBC. Le coût des sondages est pris en charge par le SBC. Si nécessaire, le SBC établit une documentation historique.

Modification de la catégorie de protection

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le SBC, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée.

Art. 10 Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.

² Les installations solaires sont régies exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

Art. 11 Périmètres archéologiques

¹ Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques reportés sur le plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

² Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux arts. 37 à 40 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des arts. 35 LPBC et 72-76 LATeC.

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

Art. 12 Périmètre de protection archéologique

¹ Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de protection archéologique défini au sens des art. 72-76 de la LATeC (station lacustre néolithique des Grèves figurant au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis juin 2011).

² Dans ce périmètre, aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural en dehors de ceux nécessaires ne peuvent être admis sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

Art. 13 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

¹ En zone à bâtir, les boisements hors-forêt, y compris les vergers à hautes tiges traditionnels figurant au PAZ sont protégés.

² Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la Loi cantonale du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

³ Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.

Art. 14 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

² À défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

³ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

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

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 15 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres¹ Distances aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes (routes privées, chemins AF, etc.) les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

² Alignements obligatoires

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

³ Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi forestière cantonale.

⁴ Distances aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas différemment.

Art. 16 Secteurs de dangers naturels

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

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

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

La zone de danger résiduel désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

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

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

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

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

La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents:

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations)
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection
- certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée

La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 17 Chauffage à distance

Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de raccordement au réseau de chauffage à distance.

Toute nouvelle construction de type collectif ou d'intérêt public située dans les périmètres de raccordement à l'obligation de se raccorder aux futures installations, dans les limites de la capacité de la centrale. Il en est de même pour tout renouvellement d'une installation de production de chaleur.

Art. 18 Eaux souterraines et gestion des eaux claires

¹ Pour toute construction des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...).

² Les places seront effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées. L'utilisation de matériaux poreux pour les surfaces de circulations et de pavés gazon pour les places de parc est fortement recommandée.

³ Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention devront correspondre aux exigences fixées par le PGEE.

Art. 19 Sites pollués

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

Titre deuxième : prescriptions spéciales des zones

Art. 20 Zone de centre village (ZCV)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

2. **Ordre des constructions** : non contigu

3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.00
: 0.30
Indice complémentaire pour le stationnement

4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.50

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

6. **Hauteur totale (h)** : 12.00 m

7. **Hauteur de la façade à la gouttière (hf)** : 10.00 m

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

9. Prescriptions particulières

¹ Le plan d'affectation des zones indique un périmètre construit de catégorie 2. Dans ce périmètre, les prescriptions ordinaires des zones ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'annexe 3 du RCU.

² Dans les autres secteurs, toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Le genre, l'implantation, 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. Seuls les toits traditionnels à 2 ou 4 pans, d'une pente comprise entre 20 et 45 degrés, sont autorisés. Les toits plats sont admis pour les constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires, et pour autant que la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8.00 m et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m. La couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les modifications de terrain seront effectuées avec circonspection, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.00 m.

³ Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements avec des nombres différents de pièces.

⁴ Le plan d'affectation des zones définit un périmètre de protection des abords de bâtiments protégés. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce périmètre.

⁵ Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'un contact préalable du Service des biens culturels.

Art. 21 Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives.

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

- | | | |
|--|---|---|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.80 |
| | : | 0.30 |
| | | Indice complémentaire pour le stationnement |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits en pente | : | 12.00 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : | 10.00 m |
| 9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 9.00 m |
| 10. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |

11. Prescriptions particulières

¹ Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements avec des nombres différents de pièces.

² Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'un contact préalable de la Commune.

Art. 22 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)**1. Destination**

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

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

- | | |
|--|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits en pente | : 8.50 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 7.50 m |
| 9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.00 m |
| 10. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

11. PAD obligatoire

Les dispositions du PAD « Fin de Gros-Bois » sont applicables pour le secteur mentionné au plan d'affectation des zones.

Art. 23 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)**1. Destination**

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

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

- | | |
|--|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits en pente | : 8.50 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 7.50 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

10. Prescriptions particulières

Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'un contact préalable de la Commune.

Art. 24 Zone de caravaning (ZC)

1. Destination

Ce secteur est réservé à l'accueil du tourisme sédentaire ainsi qu'aux installations et constructions liées à cette affectation.

Seuls les logements de type mobil-homes et motor-homes sont autorisés dans la zone.

L'habitat à l'année est interdit.

2. Prescriptions particulières :

Cette zone est régie par un règlement spécial, approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg le 22 février 1994.

Art. 25 Zone de port et plage (ZPP)

1. Destination

Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et installations nécessaires au port de plaisance et à la plage communale.

Les surfaces non nécessaires aux emprises des ouvrages cités à l'alinéa précédent sont soumises aux règles de la réserve naturelle des Grèves d'Ostende, selon le règlement du PAC approuvé le 6 mars 2002.

2. Plan d'aménagement de détail

Le périmètre "Port et Plage" fait l'objet de l'étude d'un plan d'aménagement de détail, au sens de l'article 62 LATeC. Le plan d'aménagement de détail 61-03 approuvé en date du 6 décembre 2006 par la DAEC définit le dimensionnement et l'impact des installations portuaires et touristiques. Il comprend notamment le règlement de construction, le règlement d'utilisation du port ainsi que le rapport d'impact sur l'environnement.

Art. 26 Zone d'activités (ZACT)

1. Destination

Cette zone est destinée aux activités artisanales et aux services. Les surfaces de ventes liées aux activités sont autorisées.

Seul un logement de gardiennage par activité est autorisé à l'intérieur du volume bâti.

2. **Ordre des constructions** : non contigu

3. **Indice de masse (IM)** : 5m³/m²

4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.50

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

6. **Hauteur totale (h)** : 9.00 m

7. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

8. Prescriptions particulières

¹ Les nouvelles constructions devront s'harmoniser avec le caractère du lieu et des bâtiments voisins situés dans la zone d'activités.

² Tout projet devra tenir compte d'une utilisation optimale du terrain.

³ Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC).

Art. 27 Zone spéciale village lacustre (ZSVL)

1. Destination

Cette zone est réservée aux constructions, installations et aménagements à but didactique témoignant de l'utilisation du bord du lac dans le temps.

2. Prescriptions particulières :

¹ Des hébergements saisonniers en lien avec l'accueil des visiteurs sont autorisés dans le secteur mentionné au plan. Ces hébergements seront démontables (habitat de type préhistorique, huttes de chasses, etc.). Des installations sanitaires (wc, douches) saisonnières sont autorisées. Elles seront intégrées au site paysager.

² Tout projet sera développé en collaboration avec le Service archéologique cantonal et le groupe de gestion de la Grande Cariçaie.

Art. 28 Zones d'intérêt général (ZIG)

1. Destination

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

Seuls les logements de gardiennage y sont autorisés, à l'intérieur du volume bâti.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG I : bâtiments et équipements à buts socioculturels et culturels,
- ZIG II : bâtiments et équipements à buts éducatifs, socioculturels et sportifs,
- ZIG III : bâtiments et équipements à buts socioculturels, touristiques d'importance régionale et établissements hospitaliers notamment de type clinique spécialisée, clinique de jour, prise en charge en psychogériatrie, etc.
- ZIG IV : bâtiments et équipements à buts socioculturels, sportifs, de services à la population (restaurant, accueil, épicerie, etc.), et en lien avec le tourisme,
- ZIG V : bâtiments et équipements à buts socioculturels,
- ZIG VI : place de détente, activités en lien avec le port de plaisance,
- ZIG VII : hivernage des bateaux, parcage des bers, parking et déchetterie

2. **Ordre des constructions** : non contigu

3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.90
: 0.30
Indice complémentaire pour le stationnement

4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.60

5. **Distance de base (DL)** : $h/2$, minimum 4.00 m

6. **Hauteur totale (h)** : 12.50 m

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

8. Prescriptions particulières

¹Le plan d'affectation des zones indique un périmètre construit de catégorie 2. Dans ce périmètre, les prescriptions ordinaires des zones ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'annexe 3 du RCU.

²Parcelle art. 187

- La parcelle art. 187 est destinée en priorité à l'hivernage des bateaux et au parcage des bers. L'entretien des bateaux, tels que carénage, antifouling ou peinture n'est pas autorisé dans cette zone.
- Les tentes de camping et mobil homes sont interdits dans ce secteur,
- Un parking d'appoint de 40 places de stationnement est autorisé pendant la saison estivale.
- Seuls les bâtiments et installations en lien avec la déchetterie sont autorisés.

9. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire pour la zone d'intérêt général III (ZIG III). Le PAD « Sur le Château » répondra aux objectifs suivants :

- Positionnement des nouvelles constructions favorisant des échappées visuelles nord-sud. Minimisation des impacts visuels des constructions depuis le centre village.
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations d'essences indigènes et de station),
- Mise en valeur et respect de la position dominante du bâtiment existant, minimisation et intégration des nouvelles constructions,
- Respect de l'altitude maximale de 471.50 m pour le point culminant des toits,
- Gestion des raccordements et des transports individuels motorisés à la route du Lac,
- Gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings souterrains, parkings, place de parc en auto-partage, etc.), création d'une liaison en site propre à la route du Lac,
- Planification de locaux et d'espaces extérieurs communautaires ouverts à la population locale,
- Respect de la topographie et des éléments de végétation, gestion extensive de la majorité des espaces verts,
- Création de biotopes pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, etc.),
- Construction d'une centrale de chauffage à distance permettant le raccordement des bâtiments compris dans le périmètre du PAD ainsi qu'au centre village.

² Les dispositions du PAD « Pré de Riva » sont applicables pour le secteur mentionné au plan d'affectation des zones.

Art. 29 Zone agricole (ZA)**1. Caractère et objectifs**

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2. Règles de construction

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

3. Procédure

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

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

4. Degré de sensibilité au bruit : III**5. Prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones définit un secteur à prescriptions particulières non constructible de manière à protéger les bâtiments voisins classés en catégorie 1. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce secteur.

Art. 30 Zone de protection de la nature (ZPN)

Cette zone est destinée à la protection des réserves naturelles de la rive sud du lac de Neuchâtel.

Le plan d'affectation cantonal (PAC) approuvé le 6 mars 2002 et son règlement définissent les règles applicables à cette zone.

Art. 31 Aire forestière (AF)

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

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 32 Dépôts de matériaux

¹ Les dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, à l'exception de zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

² Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans le cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 33 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

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

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

Art. 34 Stationnement des véhicules

¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement.

² Les dispositions des normes VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 de 2011 pour les vélos seront respectées. Chaque logement comportera au minimum 1 place de stationnement.

Art. 35 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

² En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m du bord de la chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m du bord de la chaussée.

Art. 36 Aménagements extérieurs

¹ Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper. Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevées dans un délai de 12 mois après la délivrance du permis d'occuper.

² D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

- La différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

³ Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

⁴ Les talus garderont leur aspect naturel. Ils ne seront pas recouverts de cailloux.

Art. 37 Antennes

Une seule antenne de télécommunication est admise par construction.

Dans le but de protéger les qualités du site construit ou du paysage, le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

Art. 38 Matériaux, couleurs

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

Art. 39 Exécution des travaux

Les différentes phases de travaux seront exécutées conformément à l'art. 110 ReLATEC.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 40 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 41 Abrogation

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

- Le plan d'affectation des zones approuvé en 1994 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Les règlements communaux d'urbanisme approuvé en 1994 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement.

Art. 42 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

L'effet suspensif d'un éventuel recours est réservé.

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) No 23 du 10 juin 2016.

Les modifications ont été mises à l'enquête par parution dans la Feuille officielle (FO) No 38 du vendredi 21 septembre 2018.

Adoption par le Conseil communal de Gletterens:

Gletterens, le

Le syndic : La secrétaire :

Approbation par:

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

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

COMMUNE DE GLETTERENS

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

RCU **Septembre 2018**

Modifications consécutives à l'approbation de la DAEC
du 5 septembre 2018.

PS : Les suppressions de textes sont mentionnées par ~~des~~
~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés en
couleur rouge.



Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez

E-mail : info@urbasol.ch

Téléphone : 026 466 22 33

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

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

Art. 2 ~~Cadre légal~~ Bases légales

Les bases légales de ce règlement sont : la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que 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 lient les autorités et les particuliers.

Art. 4 Champ d'application

~~Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATeC ainsi qu'à la gestion des éléments naturels.~~

Le présent règlement est applicable sur tout le territoire communal.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 6 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants LATEC, est obligatoire. ~~compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés d'accès, ou pour des motifs d'intérêt général.~~

Art. 7 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Art. 8 Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATEC).

Art. 9 Biens culturels, immeubles protégés

¹ Définition

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

² Etendue de la protection

Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie **3** : La protection s'étend

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction,
- à l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie **2** : La protection s'étend en plus :

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

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

En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, ...)

3 Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 2).

4 Procédure

Demande préalable

Toute demande de permis est précédée ~~d'une demande préalable~~ d'un contact préalable auprès du Service des biens culturels (SBC).

Sondages et documentation

Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du SBC. Le coût des sondages est pris en charge par le SBC. Si nécessaire, le SBC établit une documentation historique.

Modification de la catégorie de protection

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le SBC, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. ~~La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.~~

~~Contenu du dossier de demande de permis~~

~~Le dossier de demande de permis contient, hormis les documents requis par la réglementation cantonale en la matière, les documents suivants :~~

- ~~• Les relevés de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention,~~
- ~~• Une documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention.~~
- ~~• Evaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention,~~
- ~~• Description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.~~

Art. 10 Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.

~~² La pose d'installations solaires doit être conforme aux « Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » éditées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), octobre 2015.~~

² Les installations solaires sont régies exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

Art. 11 Périmètres archéologiques

~~¹ Une demande préalable selon l'article 137 LATeC 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.~~

¹ Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques reportés sur le plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

² Dans ces périmètres, le service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux arts. 37 à 40 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des arts. 35 LPBC et 72-76 LATeC.

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

Art. 12 Périmètre de protection archéologique

¹ Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de protection archéologique défini au sens des art. 72-76 de la LATeC (station lacustre néolithique des Grèves figurant au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis juin 2011).

² Dans ce périmètre, aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural en dehors de ceux nécessaires ne peuvent être admis sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

Art. 13 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

~~¹ Les éléments caractéristiques du paysage et les objets naturels sont protégés. Ils doivent être sauvegardés, entretenus et mis en valeur. Rien ne doit être entrepris sans l'autorisation écrite du Conseil communal qui tiendra compte du plan d'affectation des zones et du plan directeur communal et le cas échéant prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.~~

² Les haies, les surfaces boisées, les groupes d'arbres, les vergers, les allées ou rangées d'arbres, les arbres isolés ainsi que la végétation riveraine mentionnés au PAZ doivent

~~être conservés en l'état actuel (étendue, répartition, diversité), entretenus et remplacés ou complétés le cas échéant.~~

~~³ Hors de la zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés.~~

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

- ~~— lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens~~
- ~~— lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site;~~
- ~~— en cas de construction d'ouvrage impossible à réaliser autrement;~~
- ~~— dans tous les cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal~~

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

~~⁶ Le plan directeur communal mentionne la création de végétation linéaire (haies) et la plantation d'arbres isolés. Les haies seront constituées d'essences indigènes diverses (noisetiers, cornouillers, troènes, fusain, merisiers à grappes, viornes-aubier, chèvrefeuille à balais, sureau noir, etc.). Des arbres d'essences majeures compléteront cet aménagement. L'arborisation ponctuelle prévue sera constituée de chênes ou de noyers.~~

¹ En zone à bâtir, les boisements hors-forêt, y compris les vergers à hautes tiges traditionnels figurant au PAZ sont protégés.

² Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la Loi cantonale du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

³ Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.

Art. 14 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

~~¹ Espace nécessaire aux cours d'eau~~

~~Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour l'entretien.~~

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

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

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

~~² Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité~~

~~Lorsque l'espace nécessaire aux cours d'eau n'est pas délimité, sa largeur minimale est fixée à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. L'espace minimal nécessaire peut être augmenté si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige. Si l'espace minimal~~

~~nécessaire d'un cours d'eau est fixé, par défaut, à 20 mètres, la Section lacs et cours d'eau détermine localement l'espace nécessaire pour les projets qui lui sont soumis. La demande préalable est recommandée.~~

~~3 Cours d'eau sous tuyaux~~

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

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

~~4 Constructions à proximité des cours d'eau~~

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

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

~~Pour les plans d'aménagement de détail, les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.~~

~~5 Evacuation des eaux pluviales~~

~~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.~~

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

² À défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

³ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

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

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation

acquise prévue par les art. 69 ss LATEC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 15 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

¹ Distances aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes (routes privées, chemins AF, etc.) les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

² Alignements obligatoires

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

³ Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi forestière cantonale.

⁴ Distances aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas différemment.

Art. 16 Secteurs de dangers naturels

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

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

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

La zone de danger résiduel désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

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

- la production d'une étude complémentaire

- la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

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

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

La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents:

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations)
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection
- certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée

La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 17 Chauffage à distance

Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de raccordement au réseau de chauffage à distance.

Toute nouvelle construction de type collectif ou d'intérêt public située dans les périmètres de raccordement à l'obligation de se raccorder aux futures installations, dans les limites de la capacité de la centrale. Il en est de même pour tout renouvellement d'une installation de production de chaleur.

Art. 18 Eaux souterraines et gestion des eaux claires

¹ Pour toute construction des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...).

² Les places seront effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées. L'utilisation de matériaux poreux pour les surfaces de circulations et de pavés gazon pour les places de parc est fortement recommandée.

³ Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention devront correspondre aux exigences fixées par le PGEE.

Art. 19 Sites pollués

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

Titre deuxième : prescriptions spéciales des zones

Art. 20 Zone de centre village (ZCV)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

~~Le village comporte de nombreux bâtiments inscrits à l'inventaire du Service des biens culturels. Des mesures particulières de conservation et de protection sont nécessaires.~~

- | | | |
|--|---|--|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.00
0.30 pour parkings souterrains
Indice complémentaire pour le stationnement |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : | 12.00 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 10.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |

9. Prescriptions particulières

¹ Le plan d'affectation des zones indique un périmètre construit de catégorie 2. Dans ce périmètre, les prescriptions ordinaires des zones ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'annexe 3 du RCU.

² ~~Sur l'ensemble de la zone~~ Dans les autres secteurs, toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Le genre, l'implantation, 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. Seuls les toits traditionnels à 2 ou 4 pans, d'une pente comprise entre 20 et 45 degrés, sont autorisés. Les toits plats sont admis pour les constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires, et pour autant que la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8.00 m et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m. La couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les modifications de terrain seront effectuées avec circonspection, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.00 m.

³ Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements avec des nombres différents de pièces.

⁴ Le plan d'affectation des zones définit un périmètre de protection des abords de bâtiments protégés. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce périmètre.

⁵ Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande **d'un contact** préalable au sens de l'art. 137 LArC). Le préavis du Service des biens culturels. ~~est requis.~~

Art. 21 Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)

1. Destination

Cette zone est réservée aux habitations collectives.

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

- | | |
|--|--|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80
: 0.30 pour parkings souterrains
Indice complémentaire pour le stationnement |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits en pente | : 12.00 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 10.00 m |
| 9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 9.00 m |
| 10. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

11. Prescriptions particulières

¹ Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements avec des nombres différents de pièces.

² Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LArC). **d'un contact préalable de la Commune.**

Art. 22 — Zone résidentielle à moyenne densité II (ZRMD II)**1. — Destination**

~~Cette zone est réservée aux habitations collectives et individuelles groupées.~~

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

2. — Ordre des constructions : non contigu

3. — Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.80

: 0.30 pour parkings souterrains

4. — Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40

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

7. — Hauteur totale (h) : 9.00 m

9. — Degré de sensibilité au bruit (DS) : II

10. — PAD obligatoire

¹Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire. Ce périmètre comprend la zone résidentielle à moyenne densité II et la zone d'intérêt général III (ZIG III).

²Pour la zone résidentielle le PAD « Sur le Château » répondra aux objectifs suivants :

- ~~• Positionnement des nouvelles constructions permettant la mise en valeur et le respect de la position dominante du bâtiment existant.~~
- ~~• Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations d'essences indigènes et de station),~~
- ~~• Respect de l'altitude maximale de 464.50 m pour le point culminant des toits,~~
- ~~• Gestion des raccordements et des transports individuels motorisés à la route du Lac,~~
- ~~• Gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings souterrains, parkings, place de parc en auto-partage, etc.), création d'une liaison en site propre à la route du Lac,~~
- ~~• Respect de la topographie et des éléments de végétation, gestion extensive de la majorité des espaces verts,~~
- ~~• Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, etc.),~~

Art. 22 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)**1. Destination**

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

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

- | | |
|--|-------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.50 0.60- |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits en pente | : 8.50 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 7.50 m |
| 9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.00 m |
| 10. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

11. PAD obligatoire

Les dispositions du PAD « Fin de Gros-Bois » sont applicables pour le secteur mentionné au plan d'affectation des zones.

Art. 23 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)**1. Destination**

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

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

- 2. Ordre des constructions** : non contigu
- 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : ~~0.50~~ **0.60**
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40
- 5. Distance à la limite (DL)** : h/2, minimum 4.00 m
- 7. Hauteur totale (h) pour toits en pente** : 8.50 m
- 8. Hauteur totale (h) pour toits plats** : 7.50 m
- 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)** : 7.00 m
- 9. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II

10. Prescriptions particulières

Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée ~~d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC~~. **d'un contact préalable de la Commune.**

Art. 24 Zone de caravanning (ZC)

1. Destination

Ce secteur est réservé à l'accueil du tourisme sédentaire ainsi qu'aux installations et constructions liées à cette affectation.

Seuls les logements de type mobil-homes et motor-homes sont autorisés dans la zone.

L'habitat à l'année est interdit.

2. Prescriptions particulières :

Cette zone est régie par un règlement spécial, **approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg le 22 février 1994.**

Art. 25 Zone de port et plage (ZPP)

1. Destination

Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et installations nécessaires au port de plaisance et à la plage communale.

Les surfaces non nécessaires aux emprises des ouvrages cités à l'alinéa précédent sont soumises aux règles de la réserve naturelle des Grèves d'Ostende, selon le règlement du PAC approuvé le 6 mars 2002.

2. Plan d'aménagement de détail

Le périmètre "Port et Plage" fait l'objet de l'étude d'un plan d'aménagement de détail, au sens de l'article 62 LATeC. Le plan d'aménagement de détail 61-03 approuvé en date du 6 décembre 2006 par la DAEC définit le dimensionnement et l'impact des installations portuaires et touristiques. Il comprend notamment le règlement de construction, le règlement d'utilisation du port ainsi que le rapport d'impact sur l'environnement.

Art. 26 Zone d'activités (ZACT)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux activités artisanales et aux services. Les surfaces de ventes liées aux activités sont autorisées.

~~Seuls les logements de gardiennage nécessaires à l'exploitation y sont autorisés, à l'intérieur du volume bâti.~~

Seul un logement de gardiennage par activité est autorisé à l'intérieur du volume bâti.

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 5m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 9.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

8. Prescriptions particulières

¹ Les nouvelles constructions devront s'harmoniser avec le caractère du lieu et des bâtiments voisins situés dans la zone d'activités.

² Tout projet devra tenir compte d'une utilisation optimale du terrain.

³ Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATEC).

Art. 27 Zone spéciale village lacustre (ZSVL)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux constructions, installations et aménagements à but didactique témoignant de l'utilisation du bord du lac dans le temps.

2. Prescriptions particulières :

¹ Des hébergements saisonniers en lien avec l'accueil des visiteurs sont autorisés dans le secteur mentionné au plan. Ces hébergements seront démontables (habitat de type préhistorique, huttes de chasses, etc.). Des installations sanitaires (wc, douches) saisonnières sont autorisées. Elles seront intégrées au site paysager.

² Tout projet sera développé en collaboration avec le Service archéologique cantonal et le groupe de gestion de la Grande Cariçaie.

Art. 28 Zones d'intérêt général (ZIG)

1. Destination

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

Seuls les logements de gardiennage y sont autorisés, à l'intérieur du volume bâti.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG I : bâtiments et équipements à buts socioculturels et culturels,
- ZIG II : bâtiments et équipements à buts éducatifs, socioculturels et sportifs,
- ZIG III : bâtiments et équipements à buts socioculturels, ~~et d'intérêts publics~~ touristiques d'importance régionale et établissements hospitaliers notamment de type clinique spécialisée, clinique de jour, prise en charge en psychogériatrie, etc.
- ZIG IV : bâtiments et équipements à buts socioculturels, sportifs, de services à la population (restaurant, accueil, épicerie, etc.), et en lien avec le tourisme,
- ZIG V : bâtiments et équipements à buts socioculturels,
- ZIG VI : place de détente, activités en lien avec le port de plaisance,
- ZIG VII : hivernage des bateaux, parcage des bers, parking et déchetterie

2. **Ordre des constructions** : non contigu

3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.90
: 0.30 pour parkings souterrains
Indice complémentaire pour le stationnement

4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.60

5. **Distance de base (DL)** : h/2, minimum 4.00 m

6. **Hauteur totale (h)** : 12.50 m

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

8. Prescriptions particulières

¹Le plan d'affectation des zones indique un périmètre construit de catégorie 2. Dans ce périmètre, les prescriptions ordinaires des zones ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'annexe 3 du RCU.

²Parcelle art. 187

- La parcelle art. 187 est destinée en priorité à l'hivernage des bateaux et au parcage des bers. L'entretien des bateaux, tels que carénage, antifouling ou peinture n'est pas autorisé dans cette zone.
- Les tentes de camping et mobil homes sont interdits dans ce secteur,
- Un parking d'appoint de 40 places de stationnement est autorisé pendant la saison estivale.
- Seuls les bâtiments et installations en lien avec la déchetterie sont autorisés.

9. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire **pour**. ~~Ce périmètre comprend la zone résidentielle moyenne densité II (ZRMD II) et la zone d'intérêt général III (ZIG III). Pour la zone d'intérêt général,~~ Le PAD « Sur le Château » répondra aux objectifs suivants :

- Positionnement des nouvelles constructions favorisant des échappées visuelles nord-sud. Minimisation des impacts visuels des constructions depuis le centre village.
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations d'essences indigènes et de station),
- Mise en valeur et respect de la position dominante du bâtiment existant, minimisation et intégration des nouvelles constructions,
- Respect de l'altitude maximale de 471.50 m pour le point culminant des toits,
- Gestion des raccordements et des transports individuels motorisés à la route du Lac,
- Gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings souterrains, parkings, place de parc en auto-partage, etc.), création d'une liaison en site propre à la route du Lac,
- Planification de locaux et d'espaces extérieurs communautaires ouverts à la population locale,
- Respect de la topographie et des éléments de végétation, gestion extensive de la majorité des espaces verts,
- Création de biotopes pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, etc.),
- Construction d'une centrale de chauffage à distance permettant le raccordement des bâtiments compris dans le périmètre du PAD ainsi qu'au centre village.

² Les dispositions du PAD « Pré de Riva » sont applicables pour le secteur mentionné au plan d'affectation des zones.

Art. 29 Zone agricole (ZA)**1. Caractère et objectifs**

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2. Règles de construction

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

3. Procédure

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

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

4. Degré de sensibilité au bruit : III**5. Prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones définit un secteur à prescriptions particulières non constructible de manière à protéger les bâtiments voisins classés en catégorie 1. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce secteur.

Art. 30 ~~Zone de protection de la nature (ZPN)~~ de la réserve naturelle (ZRN)

Cette zone est destinée à la protection des réserves naturelles de la rive sud du lac de Neuchâtel.

Le plan d'affectation cantonal (PAC) approuvé le 6 mars 2002 et son règlement définissent les règles applicables à cette zone.

Art. 31 Aire forestière (AF)

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

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 32 Dépôts de matériaux

¹ Les dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, à l'exception de zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

² Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans le cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 33 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

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

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

Art. 34 Stationnement des véhicules

¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement.

² Les dispositions des normes VSS SN 640 281 de ~~2006~~ 2013 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 de 2011 pour les vélos seront respectées. Chaque logement comportera au minimum 1 place de stationnement.

Art. 35 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

~~² La construction d'une habitation nécessite la plantation d'un arbre par appartement. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal. (Voir arrêté du 12 juin 2001 annexé, voir aussi propositions d'alternatives aux cotonéasters).~~

~~³ Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur des sites et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones industrielles, artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.~~

² En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m ~~du bord de la~~

chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m du bord de la chaussée.

Art. 36 Aménagements extérieurs

¹ Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper. Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevées dans un délai de 12 mois après la délivrance du permis d'occuper.

² D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

- La différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

³ Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

⁴ Les talus garderont leur aspect naturel. Ils ne seront pas recouverts de cailloux.

Art. 37 Antennes

Une seule antenne de télécommunication est admise par construction.

Dans le but de protéger les qualités du site construit ou du paysage, le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

Art. 38 Matériaux, couleurs

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

Art. 39 Exécution des travaux

Les différentes phases de travaux seront exécutées conformément à l'art. 110 ReLATEC.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 40 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 41 Abrogation

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

- Le plan d'affectation des zones approuvé en 1994 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Les règlements communaux d'urbanisme approuvé en 1994 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement.

Art. 42 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

L'effet suspensif d'un éventuel recours est réservé.

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) No 23 du 10 juin 2016.

Les modifications ont été mises à l'enquête par parution dans la Feuille officielle (FO) No 38 du vendredi 21 septembre 2018.

Adoption par le Conseil communal de Gletterens:

Gletterens, le

Le syndic : La secrétaire :

Approbation par:

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

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

Annexes RCU

Annexe 1 : Liste du recensement des biens culturels

Annexe 2 : Prescriptions pour les bâtiments protégés

Annexe 3 : Prescriptions pour secteur inscrit dans le périmètre ISOS de catégorie 2

Annexe 1

Liste du recensement des biens culturels



RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Chemin des Archives 4
1700 FRIBOURG, le 21 janvier 2010

GLETTERENS

Tél. 026 / 305 12 87
Fax 026 / 305 13 00
e-mail lauperA@fr.ch

Valeur ISOS **Régional**

www.fr.ch/sbc

Immeubles assurés **440**

Lieu-dit	N°ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Catégorie de protection
Biole, Route de la	0 Cr	Croix de Chemin	2	25	C	3
Biole, Route de la	2	Ferme	2	869	B	2
Biole, Route de la	3	Ferme	2	25	C	3
Car, Le	4	Ferme	1	5	C	3
Lac, Route du	0 Cr	Croix de chemin	6	97	C	3
Lac, Route du	7	Ferme	2	38	B	2
Lac, Route du	14	Habitation	1	10	C	3
Lac, Route du	15	Forge	2	41	C	3
Lac, Route du	37	Château	6	97	A	1
Lac, Route du	39	Ferme	6	98	A	1
Muraille, Route de la	0 Cr	Croix de Chemin	4	986	C	3
Muraille, Route de la	20	Ferme	3	47	C	3
Muraille, Route de la	22	Ferme	4	60	C	3
Pépinière, La	0 Cr	Croix de Chemin	6	74	C	3
Ria, Route de la	28	Ferme	5	67	B	2
Terdo, Le	0 Fo	Fontaine	3	45	C	3
Terdo, Le	1	Ferme	3	45	B	2
Terdo, Le	1C	Four	3	45	C	3
Tilleul, Place du	1	Etablissement scolaire	2	35	C	3
Tilleul, Place du	2	Eglise Notre-Dame de l'Assomption	1	1	B	1
Tilleul, Place du	5	Habitation	2	35	B	2
Tilleul, Place du	7	Auberge de la CroixFédérale	1	21	C	3

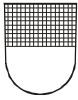
Recensement	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A, B, C
Inventaire	statut actuel - protégé ou non - avec étendue de la mesure de protection	1, 2, 3, -
Protection	proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	1, 2, 3, - #

Conservateur des biens culturels

Rédacteur responsable du recensement

Claude Castella

Aloys Lauper



RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Chemin des Archives 4
1700 FRIBOURG, le 21 janvier 2010

Tél. 026 / 305 12 87
Fax 026 / 305 13 00
e-mail lauperA@fr.ch

www.fr.ch/sbc

GLETTERENS

Eglise Notre-Dame de l'Assomption

Place du Tilleul 2

Éléments considérés comme partie intégrante de l'immeuble protégé

Nombre	Objet	Emplacement	Date	N° Réf.
3	Cloches	clocher	1900-1903	64785- 64787

Le Conservateur des biens culturels

Le rédacteur responsable du recensement

Claude Castella

Aloys Lauper

Remarque Figurent dans cette liste tous les éléments légalement considérés comme faisant **partie intégrante** de l'immeuble, au sens du Code civil (CCS; art. 655 al. 1) et donc mis sous protection par le biais des mesures prises au plan d'aménagement local.
Le mobilier, les objets, les images et les parements liturgiques qui ne font pas partie intégrante de l'immeuble mais qui sont assimilables à des biens culturels meubles sont mis sous protection par une procédure distincte sur la base du **recensement des biens culturels meubles (RBCM) remis au propriétaire**.

Annexe 2

Prescriptions pour les bâtiments protégés

Prescriptions pour les bâtiments protégés

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

1. Volume

- a) Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination. En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
- b) Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.
 - L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
 - L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
 - Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
 - L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
 - Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

2. Façades

Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

- a) Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :
 - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
 - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
 - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- b) Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.
- c) Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
 - Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
 - Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

3. Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 55 RELATeC) n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture. La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée. L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.
- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
 - le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
 - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
 - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

4. Structure

La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutraisons et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.

5. Configuration du plan

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 tiennent compte de la structure de la construction.

6. Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures 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.

7. Ajouts gênants

En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels.

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

1 Eléments de décors extérieurs

Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierre naturelle moulurés ou sculptés, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes.

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

2 Aménagements intérieurs

Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent.

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 leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Annexe 3

Prescriptions pour secteur inscrit dans le périmètre
ISOS de catégorie 2

COMMUNE DE GLETERENS

REVISION DU PAL / DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Annexe 3

Prescriptions pour secteur inscrit dans le périmètre ISOS de catégorie 2

1. Objectif

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.

2. Transformations de bâtiments existants

a) Façades

Le caractère des façades lié à l'organisation, aux dimensions et proportions des ouvertures, à la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.

- Les anciennes ouvertures sont conservées ; celles qui ont été obturées sont réhabilitées.
- Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
- La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) sont réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

b) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- L'orientation du faite des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
- La construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface vide de lumière d'une lucarne ne doit pas excéder les 80% de celle de la fenêtre type de la façade concernée.
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm.
- La somme des surfaces des lucarnes et fenêtres de toiture ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. Les surfaces sont calculées en projection sur un plan parallèle à la façade.
- La largeur totale des lucarnes ne doit pas excéder 1/4 de la longueur de la façade concernée.
- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée.
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture.
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du tout.
- Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

d) Matériaux et teintes

Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.

Les teintes en façades et toitures sont maintenues pour autant qu'elles soient adaptées au caractère du bâtiment et du site. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

e) Ajouts gênants

L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

3. Nouvelles constructions

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. Le plan STAUB 22.02 doit être pris en considération.

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 des façades 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 protégés ou caractéristiques pour le site les plus proches.

d) Façades

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

e) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés les plus proches.

f) Toitures

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent. Le plan STAUB 22.02 doit être pris en considération.

4. Aménagements extérieurs

a) Pour une pente moyenne de terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.

b) Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.

c) Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 :3 (1 = hauteur, 3 = longueur).

d) Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. En terrain plat, il ne sera en principe pas créé artificiellement de buttes de terre ou de talus.