



Commune de Botterens

Règlement communal d'urbanisme

Dossier final d'approbation

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° 10 du 10.03.2017

Adopté par le Conseil communal de Botterens,

le 26.06.2017

La Secrétaire

Le Syndic

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

le

- 6 MARS 2019

Le Conseiller d'Etat, Directeur



10 mars 2017

13014-Botterens-RCU

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 12, 1700 Fribourg
tél 026 347 10 90, fax 026 347 10 91
info@archam.ch, www.archam.ch

Table des matières

1	Dispositions générales	5
Art. 1	Buts	5
Art. 2	Cadre légal	5
Art. 3	Nature juridique	5
Art. 4	Champ d'application	5
Art. 5	Dérogations	5
2	Prescriptions des zones	6
2.1	Prescriptions générales	6
Art. 6	Périmètre de protection du site construit	6
Art. 7	Périmètre avec mesures d'harmonisation du patrimoine bâti	7
Art. 8	Bâtiment protégé	7
Art. 9	Périmètre archéologique	8
Art. 10	Chemin IVS protégé	9
Art. 11	Boisement hors-forêt protégé	9
Art. 12	Secteur superposé de protection de la nature	9
Art. 13	Prescriptions particulières relatives aux eaux	10
Art. 14	Secteurs exposés aux dangers naturels	11
Art. 15	Sites pollués	12
Art. 16	Zone de protection des eaux souterraines	13
2.2	Prescriptions spéciales pour chaque zone	13
Art. 17	Zone village (ZV)	13
Art. 18	Zone résidentielle faible densité (RFD)	14
Art. 19	Zone résidentielle moyenne densité (RMD)	15
Art. 20	Zone touristique (ZT)	15
Art. 21	Zone d'activités (ACT)	16
Art. 22	Zone d'intérêt général (IG)	17
Art. 23	Zone de gravière (GR)	17
Art. 24	Zone spéciale entreprises électriques fribourgeoises (EEF)	18
Art. 25	Zone agricole (AGR)	18
Art. 26	Aire forestière (FOR)	18
3	Prescriptions de construction	13
Art. 27	Ordre des constructions	19
Art. 28	Distances	19
Art. 29	Lucarnes	20
Art. 30	Installations solaires	20
Art. 31	Stationnement des véhicules	20

Art. 32	Modification du terrain	20
Art. 33	Murs, clôtures et plantations	20
4	Emoluments et dispositions pénales	21
Art. 34	Emoluments	21
Art. 35	Sanctions pénales	21
5	Dispositions finales	22
Art. 36	Abrogation	22
Art. 37	Entrée en vigueur	22
Annexe 1	Périmètre de protection du site construit	23
Annexe 2	Liste des bâtiments protégés	26
Annexe 3	Bâtiment protégé	28
Annexe 4	Liste des objets IVS protégés	32
Annexe 5	Schéma de distance minimale de construction à un boisement hors-forêt	33

1 Dispositions générales

Art. 1 Buts

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

Art. 2 Cadre légal

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

Art. 3 Nature juridique

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

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables sur tout le territoire de la commune.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux art. 147 ss LATeC. La procédure prévue aux art. 101 ss ReLATeC est réservée.

2 Prescriptions des zones

2.1 Prescriptions générales

Art. 6 Périmètre de protection du site construit

1 Objectif

Le périmètre de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

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

2 Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

Les prescriptions particulières contenues à l'annexe 1 du règlement s'appliquent.

3 Transformations de bâtiments existants

Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

Les prescriptions particulières contenues à l'annexe 1 du règlement s'appliquent.

4 Aménagements extérieurs

Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

Les prescriptions particulières contenues à l'annexe 1 du règlement s'appliquent.

5 Dérogations

Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

6 Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 7 Périumètre avec mesures d'harmonisation du patrimoine bâti

1 Objectif

Le périmètre avec mesures d'harmonisation du patrimoine bâti a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces périmètres sont indiqués au plan d'affectation des zones.

2 Nouvelles constructions

En zone agricole la construction est autorisée aux conditions suivantes :

- a. Par les matériaux et les teintes les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
- b. L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé depuis le domaine public.
- c. Seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.

3 Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, alinéa a) et c) s'appliquent.

4 Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 8 Bâtiment protégé

1 Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 LPBC¹, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le présent règlement contient en annexe 2 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

2 Etendue de la protection

- a. Selon l'art. 22 LPBC³, 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 ;

¹ Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels

	▪ à l'organisation générale des espaces intérieurs. ▪ Pour les objets (croix, fontaines oratoires, etc.) l'objet doit être laissé en place et conservé.
Catégorie 2	La protection s'étend en plus : ▪ aux éléments décoratifs des façades ; ▪ aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
Catégorie 1	La protection s'étend en plus : ▪ aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors,...).

- b. En application de l'art. 22 LPBC³, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composants du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs,...).

3 Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe 3 du règlement.

4 Procédure

a. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès de la Commune.

b. Sondage et documentation

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

Art. 9 Périmètre archéologique

Une demande préalable selon les art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du Service archéologique de l'Etat de Fribourg est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 72 à 76 LATeC et 35 LPBC sont réservés.

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

Art. 10 Chemin IVS protégé

Le plan d'affectation des zones mentionne les chemins IVS² protégés. La liste des objets IVS protégés avec la catégorie de protection est jointe en annexe 4 au présent règlement. L'entretien est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors des travaux sur les chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

Catégorie 2	La protection s'étend aux éléments suivants :
	▪ tracé ; ▪ aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

Art. 11 Boisement hors-forêt protégé

1 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 du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

2 En zone à bâtir

Les boisements hors-forêt figurant au plan d'affectation des zones sont protégés.

3 Dérogations

Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt 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. 12 Secteur de protection de la nature

Ce secteur est destiné à la protection de sites ou biotopes qui doivent être conservés intacts. Il s'agit des sites ou biotopes suivants :

- SP1 : prairie et pâturage sec d'importance cantonale « Les Echelles »
- SP2 : prairie et pâturage sec d'importance cantonale « Praz Denier »
- SP3 : prairie et pâturage sec d'importance cantonale « Creux des Arses »
- SP4 : marais et prairie humide d'importance locale.
- SP5 : zone alluviale d'importance nationale n°64 « Broc » et réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs d'importance nationale n°125 « Lac de la Gruyère à Broc ».

Les buts de la protection consistent notamment en :

² Inventaire des voies historiques suisses

- la conservation et le développement de la flore et de la faune spécifiques ainsi que des éléments écologiques indispensables à leur existence ;
- la conservation des particularités, de la structure et de la dynamique propres au biotope ;
- une agriculture et une sylviculture respectant les principes du développement durable.

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural, aucune modification du régime hydrique ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires :

- au maintien, à l'entretien et à l'amélioration du biotope,
- à une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site,
- à la recherche scientifique,
- à la découverte du site dans un but didactique.
- ~~• à l'amarrage de bateaux à la chaîne selon le plan directeur des rives du Lac de la Gruyère.~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
6 MARS 2019

Art. 13 Prescriptions particulières relatives aux eaux

1 Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux³ et 56 RCEaux⁴) et fédérales (art. 41a et b OEaux⁵), figure dans le plan d'affectation des zones.

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

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

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace nécessaire aux cours d'eau est de 4.00 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc. sont permis entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction à la condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

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

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

³ Loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux)

⁴ Règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux)

⁵ Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) du 28 octobre 1998

Art. 14 Secteurs exposés aux dangers naturels

1 Contexte

Les secteurs exposés aux dangers naturels sont reportés sur le plan d'affectation des zones.

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

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

2 Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

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

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

3 Secteur de danger élevé

Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Dans ce secteur sont interdites:

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

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

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant;

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
- 6 MARS 2019

- 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 al. 1 let. j ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

4 Secteur de danger moyen

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

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

5 Secteur de danger faible

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation :

Des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet. Pour ces objets, les services compétents peuvent demander une étude complémentaire.

6 Secteur indicatif de danger

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

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

Art. 15 Sites pollués

Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 LSites⁶. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites⁷.

⁶ Loi du 7 septembre 2011 sur les sites pollués

⁷ Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés

Art. 16 Zone de protection des eaux souterraines

Les zones de protection des eaux souterraines sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones sont gérées par le règlement pour les zones de protection des eaux approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

2.2 Prescriptions spéciales pour chaque zone

Art. 17 Zone village (ZV)

1 Destination

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

2 Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1.30.

3 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.50.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4.00 mètres.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 11.00 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB⁸.

7 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées à l'intérieur du périmètre du site construit.

8 Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire

Le secteur délimité sur le plan d'affectation des zones est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail selon les art. 62 ss LATeC.

Le PAD a pour but de trouver une solution urbanistique de qualité afin d'assurer une bonne insertion du quartier dans son environnement (constructions traditionnelles, présence proche de bâtiments mis sous protection), ainsi que de régler les distances des constructions à la route cantonale (OPB) et la répartition de la densité bâtie.

⁸ Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit.

Art. 18 Zone résidentielle faible densité (RFD)

1 Destination

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

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

2 Indice brut d'utilisation du sol

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

- à 0.80 pour les habitations individuelles;
- à 1.00 pour les habitations individuelles groupées.

3 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4.00 mètres.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 8.50 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

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

7 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées à l'intérieur du périmètre du site construit.

Un secteur à restriction de bâtir, destiné à préserver l'environnement proche de l'église, a été délimité sur le plan d'affectation des zones. Le secteur sera planté d'arbres fruitiers. Aucun accès carrossable aux nouvelles constructions ne sera admis dans le secteur. L'aménagement d'une place de jeux pour enfants est admis pour autant que le caractère du verger soit préservé.

Art. 19 Zone résidentielle moyenne densité (RMD)

1 Destination

La zone résidentielle moyenne densité est destinée à l'habitation collective définie à l'art. 57 ReLATeC.

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

2 Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1.30.

3 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 6.00 mètres.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12.50 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB⁹.

Art. 20 Zone touristique (ZT)

1 Objectif

Assurer un développement touristique régional avec la création d'un complexe touristique.

2 Destination

La zone touristique est destinée à un ensemble hôtelier, para-hôtelier, de restauration, de vacances, de santé, de sport et de loisirs ainsi qu'aux activités qui y sont liées. Les habitations sont également autorisées, selon les prescriptions particulières définies à l'alinéa 9 du présent article du RCU.

3 Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1.30.

4 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.50.

⁹ Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986

5 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4.00 mètres.

6 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 13.50 mètres au maximum.

7 Nombre de niveaux

Le nombre d'étages est limité à 4.

8 Degré de sensibilité au bruit

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

9 Prescriptions particulières

Au maximum le 50 % de la surface constructible de la zone est admis pour la construction d'appartements, dont le nombre est limité à 28 au maximum. Le solde de la surface constructible est réservé au complexe et installations touristiques. Les dispositions de la Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) du 20 mars 2015 et de l'Ordonnance sur les résidences secondaires du 1^{er} janvier 2016 sont réservées.

Art. 21 Zone d'activités (ACT)

1 Destination

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
6 MARS 2019

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

Seuls les logements, les dépôts ainsi que les services et commerces liés à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

2 Indice de masse

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

3 Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.50.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4.00 mètres.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12.50 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 22 Zone d'intérêt général (IG)

1 Destination

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

N°	Occupation	IBUS	IOS	DL	HT
IG 1	église; cimetière, cure, place de stationnement	non appl.	non appl.	1/2 hauteur, mais au minimum 4,00 mètres	non appl.
IG 2	édilité communale et équipements y relatifs	1.00	0.50		8.50 m
IG 3	administration communale	1.30	0.50		11.00 m
IG 4	déchetterie	non appl.	non appl.		non appl.

2 Degré de sensibilité au bruit

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

3 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées à l'intérieur du périmètre du site construit.

Un secteur à restriction de bâtir, destiné à préserver l'environnement proche de l'église et la place adjacente, a été délimité sur le plan d'affectation des zones.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
6 MARS 2019

Art. 23 Zone de gravière (GR)

1 Destination

La zone de gravière est destinée à l'exploitation de matériaux graveleux.

2 Prescriptions

Dans cette zone, seules les installations liées à l'exploitation des gisements sont autorisés. Toute construction est soumise à une obligation de permis de construire et devra disparaître lors de la remise en état du terrain. Une évaluation de la possibilité de créer un site de reproduction des batraciens sera établie avant la remise en état. Au besoin, une partie du périmètre pourra être destinée à un secteur superposé de protection de la nature.

La hauteur totale des constructions provisoires est fixée à 12.50 mètres au maximum.

3 Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 24 Zone spéciale entreprises électriques fribourgeoises (EEF)

1 Destination

La zone est exclusivement réservée aux installations programmées par les Entreprises Electriques Fribourgeoises. En aucun cas elle ne pourra être affectée à d'autres fins.

Art. 25 Zone agricole (AGR)

1 Destination

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

2 Prescriptions

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

3 Degré de sensibilité au bruit

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

4 Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la DAEC¹⁰.

La demande préalable est recommandée.

5 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre avec des mesures d'harmonisation du patrimoine bâti sont réservées à l'intérieur du périmètre.

Art. 26 Aire forestière (FOR)

L'aire forestière est soumise à la législation sur les forêts.

¹⁰ Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

3 Prescriptions de construction

Art. 27 Ordre des constructions

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

Art. 28 Distances

1 Distance aux routes

Les distances minimales aux routes se conforment aux limites de construction définies dans un plan de routes selon l'art. 32 LR¹¹ ou dans un plan d'aménagement de détail.

Lorsque les limites de construction ne sont pas déterminées, l'art. 118 LR est applicable.

2 Distance à la forêt

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

3 Distance aux boisements hors forêt

La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt est définie par le tableau en annexe 5 du présent règlement. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée 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.

4 Distance aux cours d'eau

Pour les distances relatives aux cours d'eau, se référer à l'article 11 "Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau" dans les prescriptions générales des zones.

5 Distance à la limite d'un fonds

Les distances aux limites sont fixées dans les prescriptions spéciales pour chaque zone. Les articles 82 et 83 ReLATeC sont réservés.

6 Réserves

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

¹¹ Loi du 15 décembre 1967 sur les routes

Art. 29 Lucarnes

La largeur totale des lucarnes selon l'art. 65 ReLATEC ne peut pas dépasser les 40% de la longueur de la façade correspondante, ou de l'élément de façade correspondant lorsque celle-ci comporte des décrochements.

Art. 30 Installations solaires

Les installations solaires sont régies exclusivement par le droit fédéral. 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. 31 Stationnement

Le nombre de places de stationnement est fixé par la norme VSS¹² SN 640 281 de 2013 pour les voitures de tourisme et la norme VSS SN n° 640 065 de 2011 pour les vélos.

Art. 32 Modification du terrain

L'art. 58 ReLATEC est applicable.

Art. 33 Murs, clôtures et plantations

Le long des routes, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux articles 93 à 97 LR.

¹² Union des professionnels suisses de la route.

4 Emoluments et dispositions pénales

Art. 34 Emoluments

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

Art. 35 Sanctions pénales

Celui ou celle qui contrevient aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

5 Dispositions finales

Art. 36 Abrogation

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

- Plans d'aménagements locaux des communes de Botterens (approuvé le 15 octobre 1997) et de Villarbeney (approuvé le 17 décembre 2003), ainsi que leurs adaptations mineurs successives.

Art. 37 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (sous réserves de l'effet suspensif d'éventuels recours).

Annexe 1 Périmètre de protection du site construit

Prescriptions particulières

1 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.

b. Percements

De nouveaux percements peuvent être 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.
- Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) doivent être réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

c. Toitures

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

- L'orientation du faîte 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 cuites 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 du 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 1/12 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 ¼ 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 toit.
- 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'ils soient adaptés 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.

2 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.

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 les plus proches, 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 protégés les plus proches.

d. Toitures

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

e. Façades

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

f. Matériaux et teintes

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

3 Aménagements extérieurs

- a. Pour une pente moyenne du 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° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,8 m.
- c. Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- d. Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1:3 (1=hauteur, 3=longueur).

4 Agrandissements

Les bâtiments existants peuvent être agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :

- a. L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- b. L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- c. Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Annexe 2 Liste des bâtiments protégés

Adresse	N°ECAB	Objet	Art RF	Catégorie de protection
Secteur Villarbeney				
Baumes, Route des	7	Ferme	2524	2
Jordil, Impasse du	25	Habitation	2553	2
Villarbeney, Route de	65	Ferme	2582	2
Villarbeney, Route de	Cr1	Croix	135	3
Secteur Botterens				
Botterens, Route de	147	Ferme	2160	2
Botterens, Route de	81	Ferme	2021	2
Botterens, Route de	136	Cure	2080	2
Botterens, Route de	142	Habitation	2163	1
Botterens, Route de	142A	Remise	2163	1
Botterens, Route de	162	Ferme	2172	2
Botterens, Route de	155	Ferme	2152	2
Botterens, Route de	101	Habitation	2031	2
Botterens, Route de	121	Ferme	2034	2
Botterens, Route de	125	Ferme	2150	3
Botterens, Route de	81	Grange-étable	2021	3
Botterens, Route de	110	Habitation	2070	1
Botterens, Route de	132	Eglise	2078	1
Botterens, Route de	91	Ferme	2028	3

Botterens, Route de	164	Grange-étable	2173	3
Botterens, Route de	136	Parc & Jardin	2080	3
Botterens, Route de	Bo	Borne	2061	3
Botterens, Route de	T	Monument	2078	3
Botterens, Route de	Cr	Croix	2079	3
Botterens, Route de	Cv	Cave	2073	3
Botterens, Route de	Fo 1	Fontaine	2061	3
Botterens, Route de	Fo 2	Fontaine	2035	3
Botterens, Route de	Fo 4	Fontaine	2163	3
Botterens, Route de	97	Grange-étable	2130	3
Châtel, Chemin de	21	Ferme	2112	2
Châtel, Chemin de	10	Ferme	2067	1
Châtel, Chemin de	7	Ferme	2120	3
Combetta, Chemin de la	28	Grange-étable	2164	3
Combetta, Chemin de la	4	Four	2165	2

Annexe 3 Bâtiment protégé

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

1 Volume

- 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 de bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
- 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.
 - L'agrandissement doit être situé sur la façade la moins représentative et/ou la moins visible du domaine public. Il ne doit pas altérer de manière sensible les relations du bâtiment au contexte.
 - L'agrandissement doit être réalisé sous forme traditionnellement utilisée à l'époque de la construction du bâtiment. Par les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.
 - 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.

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 utiles principales¹³ 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 du caractère des façades concernées.
- b. Si les percements cités sous l'alinéa précédent 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 70/12 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 fenêtres de toiture ne peut dépasser le $\frac{1}{15}$ 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 $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade correspondante.
- f. La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

¹³ Selon la norme SIA 416

4 Structure

La structure porteuse de la construction doit être conservée: murs et pans de bois, poutres 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.

8 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.

9 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.

¹⁰ 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 4 Liste des objets IVS protégés

No IVS	Type	Catégorie de protection
FR 716.1.3	régional, tracé historique avec substance	2

Annexe 5

Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt

La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt se mesure pour les arbres isolés à partir du tronc et pour les cordons boisés, haies et bosquets à partir de la ligne dessinant le pourtour de l'ensemble boisé en passant par les troncs d'arbres et arbustes les plus à l'extérieur de l'ensemble.

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondation	Type de boisement hors-forêt	Distance minimale de construction (en mètres)	
				Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5	4
			haie haute	5 m	5
			arbre	rdc + 2	rdc + 2
Bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 7	20
	constructions de minime importance	avec fondations	haie basse	6	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 2	20
		sans fondations	haie basse	4	4
			haie haute	5	5
			arbre	5	5
Infrastructures	stationnement	en dur	haie basse	4	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 2	20
		pas de revêtement	haie basse	4	15
			haie haute	5	15
			arbre	5	20
	routes		haie basse	4	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 2	20
	canalisations		haie basse	4	4
			haie haute	5	5
			arbre	rdc + 2	rdc + 2

rdc : rayon de la couronne de l'arbre

zb : zone à bâtir

za : zone agricole

haie basse : haie composée de buissons (jusqu'à 3 m de haut)

haie haute : haie avec des buissons et des petits arbres (plus haut que 3 m)

