



Plan d'aménagement local

**REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

Dossier d'enquête publique

Septembre 2018

Pour traiter: Sylvie Mabillard / Marie Davet / Rafael Bon  
**urbaplan fribourg**

16174-RCU VF-180911.docx

**lausanne**

av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99  
lausanne@urbaplan.ch

**fribourg**

bd de pérolles 31  
1700 fribourg  
t 026 322 26 01  
fribourg@urbaplan.ch

**genève**

rue de berne 32  
cp 2265 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66  
geneve@urbaplan.ch

**neuchâtel**

rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80  
neuchatel@urbaplan.ch

# SOMMAIRE

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. DISPOSITIONS GENERALES                                                       | 6  |
| Article 1 Buts                                                                  | 6  |
| Article 2 Cadre légal                                                           | 6  |
| Article 3 Champ d'application                                                   | 6  |
| Article 4 Dérogations                                                           | 6  |
| II. PRESCRIPTIONS DES ZONES                                                     | 7  |
| PRESCRIPTIONS GENERALES                                                         | 7  |
| Article 5 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol             | 7  |
| Article 6 Energie                                                               | 7  |
| Article 7 Périmètre de protection du site construit                             | 8  |
| Article 8 Biens culturels immeubles                                             | 9  |
| Article 9 Périmètre de protection des abords du Pré du Château-du-Bois          | 10 |
| Article 10 Chemins historiques                                                  | 10 |
| Article 11 Périmètres de protection archéologiques et périmètres archéologiques | 11 |
| Article 12 Boissements hors forêt                                               | 11 |
| Article 13 Dangers naturels                                                     | 12 |
| Article 14 Espace réservé aux eaux                                              | 13 |
| Article 15 Limites de constructions                                             | 14 |
| Article 16 Périmètres à plan d'aménagement de détail obligatoire                | 15 |
| Article 17 Sites pollués                                                        | 15 |
| Article 18 Zone de protection des eaux souterraines                             | 15 |
| PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES                                               | 16 |
| Article 19 Zone de centre 1 (ZC1)                                               | 16 |
| Article 20 Zone de centre 2 (ZC2)                                               | 18 |
| Article 21 Zone de centre 3 (ZC3)                                               | 20 |
| Article 22 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)                        | 21 |
| Article 23 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)                      | 22 |
| Article 24 Zone résidentielle à faible densité III (RFD III)                    | 23 |
| Article 25 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)                           | 24 |
| Article 26 Zone mixte (ZM)                                                      | 25 |
| Article 27 Zone d'activités (ACT)                                               | 26 |
| Article 28 Zone d'intérêt général (ZIG)                                         | 27 |
| Article 29 Zone du Pré du Château-du-Bois (ZCB)                                 | 29 |
| Article 30 Zone libre (ZL)                                                      | 30 |
| Article 31 Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)                                | 31 |
| Article 32 Périmètre de protection de la nature (PPN)                           | 33 |
| Article 33 Zone agricole (ZA)                                                   | 34 |
| Article 34 Zone réservée                                                        | 34 |
| Article 35 Aire forestière                                                      | 34 |
| III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS                            | 35 |
| Article 36 Dépôt de matériaux à l'extérieur                                     | 35 |
| Article 37 Garantie                                                             | 35 |
| Article 38 Stationnement                                                        | 35 |
| Article 39 Expertise                                                            | 37 |
| Article 40 Exécution                                                            | 37 |
| IV. DISPOSITIONS PENALES                                                        | 38 |
| Article 41 Sanctions pénales                                                    | 38 |
| V. DISPOSITIONS FINALES                                                         | 39 |
| Article 42 Abrogation                                                           | 39 |
| Article 43 Entrée en vigueur                                                    | 39 |
| VI. APPROBATION                                                                 | 40 |

## ANNEXES

1. Annexe relative à l'art. « Périmètre de protection du site construit »
2. Liste des biens culturels protégés
3. Annexe relative à l'art. « Biens culturels immeubles »
4. Annexe relative à l'art. « Limites des constructions »
5. Liste des essences indigènes

## LISTE DES ABREVIATIONS

|         |                                                                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LAT     | Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979                                                                       |
| OAT     | Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000                                                                |
| LATeC   | Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions<br>du 2 décembre 2008                                           |
| ReLATEC | Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire<br>et les constructions du 1 <sup>er</sup> décembre 2009 |
| LPBC    | Loi cantonale sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991                                                             |
| RELPC   | Règlement d'exécution de la loi cantonale sur la protection des biens culturels<br>du 17 août 1993                                 |
| LPNat   | Loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage du 12 septembre 2012                                                    |
| LR      | Loi cantonale sur les routes du 15 décembre 1967                                                                                   |
| RELRL   | Règlement d'exécution de la loi cantonale sur les routes du 7 décembre 1992                                                        |
| LSites  | Loi cantonale sur les sites pollués du 7 septembre 2011                                                                            |
| OSites  | Ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998                                                         |
| OPB     | Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit                                                                              |
|         |                                                                                                                                    |
| PAD     | Plan d'aménagement de détail                                                                                                       |
| PAL     | Plan d'aménagement local                                                                                                           |
| PAZ     | Plan d'affectation des zones                                                                                                       |
| PED     | Permis d'équipement de détail                                                                                                      |
| PGEE    | Plan général d'évacuation des eaux                                                                                                 |
|         |                                                                                                                                    |
| CDN     | Commission des dangers naturels                                                                                                    |
| DAEC    | Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions                                                                |
| SAEF    | Service archéologique de l'Etat de Fribourg                                                                                        |
| SeCA    | Service des constructions et de l'aménagement du territoire                                                                        |
| SEn     | Service de l'environnement                                                                                                         |
| SNP     | Service de la nature et du paysage                                                                                                 |
| SBC     | Service des biens culturels                                                                                                        |

## I. DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 Buts

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

### Article 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est :

- > 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 cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) ;
- > le règlement d'exécution du 1<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC) ;
- > ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

### Article 3 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables sur l'ensemble du territoire communal aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATEC.

### Article 4 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147ss LATEC. La procédure prévue aux articles 101ss ReLATEC est réservée.

## II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

### PRESCRIPTIONS GENERALES

#### Article 5 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol

Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments pour lesquels l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) n'est pas applicable. Les conditions de l'art. 80 al.5 ReLATEC sont applicables.

#### Article 6 Energie

##### 1. Bonus

Un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour les différentes zones à bâtir est accordé sous respect des conditions fixées par l'art. 80 al. 6 du ReLATEC.

##### 2. Installations solaires

La procédure liée aux installations solaires est régie uniquement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DAEC est applicable.

##### 3. Raccordement au CAD

Conformément aux secteurs indiqués au plan d'affectation des zones :

- > obligation de raccordement au chauffage à distance, à l'exception des habitations individuelles et jusqu'à 3 logements en zone de centre 1, 2, et en zone d'intérêt générale (à l'exception des art. 672 et 674 RF) ;
- > les constructions publiques doivent répondre aux critères correspondant à l'octroi du label Minergie –P ou Minergie –A ou à des critères équivalents, conformément à l'art. 23 al. 1 du règlement sur l'énergie du 05.03.2001 (adopté le 31.10.2016), en zone d'intérêt général.

Conformément à l'art. 9 de la loi sur l'énergie du 09.06.2000 (version entrée en vigueur le 01.08.2013), le raccordement à un chauffage à distance ou à une centrale de chauffage commune ne peut être rendu obligatoire pour un bâtiment dont les besoins en chauffage et en eau chaude sont couverts à 75% au moins par des énergies renouvelables.

## **Article 7            Périmètre de protection du site construit**

- 1. Objectifs**

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 stricte des prescriptions qui suivent.
- 2. Transformation des 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 contenues en annexe 1 du règlement s'appliquent.
- 3. 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 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 contenues en annexe 1 du règlement s'appliquent.
- 5. Constructions qui altèrent le caractère du site**

Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'à la condition qui suit.

Les bâtiments dont l'aspect de la toiture et des façades n'est pas conforme au caractère dominant des bâtiments qui composent le site ne peuvent être transformés que s'ils sont rendus conformes.
- 6. 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.
- 7. Demande préalable**

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC et art. 88 ReLATeC.

## Article 8 Biens culturels immeubles

### 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 2 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

### 2. Etendue de la protection

**Catégorie 3** La protection s'étend aux éléments suivants :

- > 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 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 des 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, ...).

Le plan d'affectation des zones indique les autres objets protégés tels que croix de chemin, oratoires, fontaines. Ces objets doivent être conservés et entretenus.

### 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

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et l'art. 88 ReLATeC est obligatoire.

Les travaux peuvent être précédés de sondages sur les indications du SBC, qui prend en charge leur coût. Si nécessaire, il établit une documentation historique.

## Article 9 Périumètre de protection des abords du Pré du Château-du-Bois

- 1. Objectif** Ce périmètre de protection, indiqué au plan d'affectation des zones, a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés du Château-du-Bois.
- 2. Nouvelles constructions** Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone à laquelle le périmètre se superpose, les nouvelles constructions sont autorisées aux conditions suivantes :
- a) Pour le secteur Château du Bois, les anciens bâtiments doivent être réhabilités avant toute nouvelle construction.
  - b) L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murs et revêtement de sol.
  - c) Les constructions seront travaillées en volumes contrastant avec les bâtiments protégés du Château-du-Bois.
  - d) 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 des bâtiments protégés.
  - e) Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement subordonnées au bâtiment protégé. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder de plus de 20 cm la hauteur à la corniche nord du bâtiment du Pensionnat des Sœurs de St-Charles de Lyon (n° ECAB 52).
- 3. Transformations de bâtiments existants** En cas de transformation des bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions alinéas c) et d) s'appliquent.
- 4. Aménagements extérieurs** Les aménagements extérieurs caractéristiques du parc (arbres, haies, cheminements, tonnelle, fontaines) doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires. Les arbres et haies peuvent être taillés selon les règles de l'art. Les éléments paysagers supprimés par de nouvelles constructions doivent être remplacés.
- 5. Demande préalable** Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

## Article 10 Chemins historiques

- 1. Définition** Le plan d'affectation des zones mentionne les chemins historiques protégés.
- Catégorie 2** La protection s'étend :
- > au tracé ;
  - > aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.
- Catégorie 1** La protection s'étend en plus :
- > au gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;

- > au revêtement ;
- > aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc).

- |                        |                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Aménagements</b> | Les aménagements nécessaires pour assurer la sécurisation, la fonction de desserte et l'accès des chemins sont admis.                                                                     |
| <b>3. Entretien</b>    | L'entretien des chemins historiques protégés est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. |
| <b>4. Procédure</b>    | La procédure de demande préalable selon l'art. 137 LATEC est obligatoire.                                                                                                                 |

## **Article 11      Périmètres de protection archéologiques et périmètres archéologiques**

- |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Périmètre de protection archéologique</b>  | <p>Le plan d'affectation des zones indique les périmètres de protection archéologiques au sens de la LATEC.</p> <p>Dans ces périmètres, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport (DICS).</p> |
| <b>2. Périmètre archéologique</b>                | A l'intérieur des périmètres archéologiques mentionnés sur le PAZ, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la LPBC et art. 138 LATEC. Les art. 35 LPBC et 72-76 LATEC sont réservés.                                                                                          |
| <b>3. Procédure</b>                              | Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, le requérant prend contact préalablement avec le SAEF.                                                                                                                                                    |
| <b>4. Obligation d'avis en cas de découverte</b> | La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).                                                                                                                                                                                                                                     |

## **Article 12      Boisements hors forêt**

- |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Protection des boisements hors forêt</b> | <p>Hors zone à bâtir, tous les boisements hors forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, vergers, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par l'art. 22 LPNat.</p> <p>En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés.</p> |
| <b>2. Entretien</b>                            | Les objets protégés doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>3. Suppression</b>                          | Conformément à l'article 22 LPNat, la suppression des 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.                                                                    |
| <b>4. Compensation</b>                         | En cas de dérogation aux mesures de protection et conformément aux articles 20 et 22 de la LPNat, la commune doit exiger des mesures de compensation, à savoir la reconstitution ou bien le remplacement de l'élément naturel concerné avec des plantations                                                                                          |

d'essences indigènes selon l'annexe 5 du présent règlement. Si ces compensations en nature ne sont pas possibles, une compensation financière peut être envisagée.

### **Article 13 Dangers naturels**

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels (instabilités de terrain et crues).

#### **1. Références**

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.

#### **2. Objets sensibles**

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.

#### **3. Secteurs de dangers**

Tous les projets de construction localisés dans un secteur de danger :

- > doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC ;
- > sont soumis au préavis de la CDN.

##### **a) Secteur de danger résiduel**

Ce secteur 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.

##### **b) Secteur de danger faible**

Ce secteur de danger 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.

##### **c) Secteur de danger modéré**

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 demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

d) Secteur de danger élevé Ce secteur de danger 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.

e) Carte indicative des dangers 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.

#### **Article 14 Espace réservé aux eaux**

##### **1. Espace réservé aux eaux**

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

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20.00 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux.

L'espace minimal réservé peut être augmenté si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.

Si l'espace minimal réservé d'un cours d'eau est fixé par défaut à 20.00m, la Section Lacs et cours d'eau détermine localement l'espace réservé pour les projets qui lui sont soumis.

Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 m 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 aux articles 25 LCEaux, 56 RCEaux et 41c Oeaux.

## **2. Distance**

La distance d'une construction ou d'une installation à partir de la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4.00 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 exercer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

## **3. 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 prévue par les articles 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales des articles 16 ss et 24 ss LAT, 34 ss OAT et 41c Oeaux sont applicables.

### **Article 15 Limites de constructions**

#### **1. Routes**

Les limites de construction aux routes (art. 115 et 116 LR) sont considérées comme limites minimales de construction. Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme et/ou d'esthétique. 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, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

#### **2. Forêt**

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 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 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

#### **3. Boisements hors forêt**

La distance minimale d'une construction ou d'une installation par rapport à un boisement hors forêt protégé se calcule sur la base de l'annexe 4 du présent règlement, dans la mesure où les prescriptions du PAZ ou d'un plan d'aménagement de détail ne la déterminent pas d'une façon particulière.

## **Article 16 Périmètres à plan d'aménagement de détail obligatoire**

Le plan d'affectation des zones indique les périmètres dans lesquels un plan d'aménagement de détail (PAD) est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés de desserte, ou pour des motifs d'intérêt général.

Les buts et les principes applicables pour les PAD encore à établir figurent au règlement de la zone concernée.

A l'exception des démolitions, de l'entretien et des réparations indispensables, les transformations et les modifications d'affectation de bâtiments existants à l'intérieur des périmètres soumis à PAD ne sont possibles que si leur nature et leur importance ne sont pas préjudiciables à des réalisations futures.

## **Article 17 Sites pollués**

Chaque projet de transformation ou de 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 Lsites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites.

## **Article 18 Zone de protection des eaux souterraines**

Les zones et périmètres de protection des eaux souterraines légalisés et provisoires sont reportés à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones et périmètres sont gérés par leurs règlements respectifs, approuvés par la DAEC (Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions).

## PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

### Article 19 Zone de centre 1 (ZC1)

#### 1. Destination

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLAtEC  
Services privés et publics  
Artisanat  
Constructions agricoles existantes

Les habitations individuelles existantes sont conformes et peuvent être transformées et agrandies. Les dispositions de la zone sont applicables.

#### 2. Degré de sensibilité au bruit

III

#### 3. Ordre de constructions

Non contigu

#### 4. Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 1.20

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

29 SEP. 2021

P.6-8

Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LAtEC.

80% des places de stationnement doivent être réalisées de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.

#### 5. Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.50

#### 6. Hauteur

Hauteur totale h = max. 12.00 m

Le long de la route cantonale et de la route de Corminboeuf, les surfaces des rez-de-chaussée des nouvelles constructions sont réservées aux activités de service.

Le long de la route de Lossy, l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre l'intégration de services. A cet effet, les nouvelles constructions ou les reconstructions doivent prévoir une hauteur vide entre sol et dalle de min. 2.80 m et un accès direct à niveau depuis la route.

#### 7. Distance à la limite

$h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale)

#### 8. Architecture

Les nouveaux bâtiments ou les transformations de bâtiments existants ne doivent nuire ni à l'aspect et au caractère du voisinage, ni à l'ensemble de la zone.

L'implantation et l'orientation des constructions doivent tenir compte de la structure du site bâti. L'architecture des constructions doit prendre en compte le caractère dominant des constructions qui caractérisent le site.

#### 9. Périmètre de protection

A l'intérieur du périmètre de protection indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables en plus de celles ci-dessus :

> Hauteurs : h = max. 10.00m, hf à la gouttière = max. 7.00

10. Prescriptions particulières

19.1 La construction de locaux à usage sensible au bruit est interdite.

11. PAD en vigueur

n°1 « Champ Barra » Pour le secteur « Champ Barra », indiqué sur le plan d'affectation des zones, les prescriptions relatives au PAD « Champ Barra » sont applicables.

## Article 20 Zone de centre 2 (ZC2)

1. Destination Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLAtEC  
Activités de services, commerciales et artisanales.  
Les grands générateurs de trafic ne sont pas admis.
2. Degré de sensibilité au bruit III
3. Ordre de constructions Non contigu
4. Indice brut d'utilisation du sol IBUS = max. 1.70  
  
Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LAtEC.
- Voir décision d'approbation de la DAEC du  
**29 SEP. 2021**  
*P.6-8*
- 80% des places de stationnement doivent être réalisées de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.
5. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.45
6. Hauteur Hauteur totale h = max. 19.00 m
7. Distances à la limite h/2, min. 4.00 m (h = hauteur totale)
8. PAD obligatoire n°2 « La Gotta »
- a. Objectifs A l'intérieur du périmètre inscrit sur le plan d'affectation des zones, l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Les objectifs de ce PAD sont les suivants :
- > autoriser les constructions contiguës ;
  - > fixer l'implantation des immeubles et l'affectation des espaces extérieurs ;
  - > définir de manière obligatoire les alignements ou les bandes d'implantation des façades ainsi que le dimensionnement des fronts bâtis afin de mieux s'intégrer dans le contexte existant ;
  - > rendre le raccordement au CAD obligatoire ;
  - > planifier un réseau des espaces naturels favorisant la biodiversité (plantations d'essence indigène uniquement, selon l'annexe 5) et assurant des espaces publics de qualité ;
  - > compléter le réseau de déplacements cycliste et piéton par des infrastructures conviviales et sécurisées ;
  - > assurer des connexions avec la gare de Belfaux ;
  - > prendre en compte des nuisances sonores dans la répartition des affectations des futurs immeubles sur la base d'une étude acoustique, dans le respect de l'OPB ;
  - > assurer l'insertion du trafic motorisé généré par le secteur sur le réseau routier ;
  - > proposer au minimum 90% des places de parc en souterrain ;
  - > permettre une augmentation de 0.15 de l'IOS si les places de stationnement sont réalisées de manière partiellement souterraines ;
  - > définir des périmètres dans lesquels l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre l'intégration de services. A cet effet, les nouvelles constructions ou les reconstructions incluses dans ces périmètres doivent prévoir une hauteur vide

entre sol et dalle de min. 2.80 m et un accès direct à plein pied depuis l'espace extérieur.

**b. Hauteurs**

20.1 Hauteur totale h = max. 28.00 m

20.2 Hauteur totale h = max. 16.00 m

## Article 21 Zone de centre 3 (ZC3)

1. Destination Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC  
Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC  
Activités compatibles avec la zone

2. Degré de sensibilité au bruit III

3. Ordre des constructions selon l'ordre existant

4. Indice brut d'utilisation du sol pas applicable

5. Indice d'occupation du sol pas applicable

6. Hauteur selon l'état existant

7. Distance à la limite selon l'état existant

8. Restrictions particulières De nouvelles constructions sont interdites.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

29 SEP. 2021

P.15

Les bâtiments existants, les annexes et dépendances faisant partie de l'ensemble sont utilisables dans leur volume actuel. Ils ne peuvent être attribués qu'à des fonctions qui respectent les structures des bâtiments existants et qui soient compatibles avec le caractère particulier du ou des bâtiments. Des transformations des bâtiments sont possibles dans les volumes existants. Les caractéristiques des aménagements extérieurs doivent être conformes aux bâtiments.

Les éléments caractéristiques du site naturel, tels que murs, arbres, haies, etc. doivent être entretenus aux frais des propriétaires du fonds, de manière à ce que leur maintien soit assuré. Ces éléments ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité ou en cas de maladie.

9. Procédure Pour toute modification de l'état existant des lieux ou des bâtiments, la demande préalable selon la LATEC est obligatoire.

## Article 22 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)

- |                                     |                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Destination                      | Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC<br>Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation     |
| 2. Degré de sensibilité au bruit    | II                                                                                                                                                                         |
| 3. Ordre des constructions          | Non contigu                                                                                                                                                                |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 0.80                                                                                                                                                           |
| 5. Indice d'occupation du sol       | IOS = max. 0.40                                                                                                                                                            |
| 6. Hauteurs                         | Hauteur totale h = max. 9.00 m                                                                                                                                             |
| 7. Distance à la limite             | h/2, min. 4.00 m (h = hauteur totale)                                                                                                                                      |
| 8. Prescriptions particulières      |                                                                                                                                                                            |
| 22.1 « En Verdaux »                 | Hauteur totale h = 8.50 m<br><br>Hauteur de façade à la gouttière pour la face nord hf = 3.50 m<br><br>Orientation des faîtes E-O<br><br>Toitures à deux pans obligatoires |
| 22.2 « Le Pontet »                  | Hauteur totale h = 8.00 m<br><br>Orientation des faîtes N-E – S-O<br><br>Toitures à deux pans ou plate obligatoires                                                        |

Voir décision d'appro-  
bation de la DAECS

29 SEP. 2021

P.4-5

## Article 23 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)

- |                                     |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Destination                      | Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC<br>Habitations individuelles groupées au sens de l'art. 56 ReLATEC<br>Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation |
| 2. Degré de sensibilité au bruit    | II                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3. Ordre des constructions          | non contigu                                                                                                                                                                                                                               |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 0.80 pour les habitations individuelles<br>IBUS = max. 1.10 pour les habitations groupées                                                                                                                                     |
| 5. Indice d'occupation du sol       | IOS = max. 0.40                                                                                                                                                                                                                           |
| 6. Hauteur maximale                 | Hauteur totale h = max. 9.00 m                                                                                                                                                                                                            |
| 7. Distance à la limite             | $h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale)                                                                                                                                                                                                  |

décision d'appro-  
bation de la DAEC du

29 SEP. 2021

P4

## Article 24 Zone résidentielle à faible densité III (RFD III)

1. Affectation Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC  
Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation

2. Degré de sensibilité au bruit II  
III applicable au secteur indiqué au plan d'affectation des zones (Crausaz)

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

29 SEP. 2021

P.15

3. Ordre des constructions Non contigu

4. Indice brut d'utilisation du sol IBUS = max. 0.70

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

29 SEP. 2021

P.5

5. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.30

6. Hauteur maximale Hauteur totale h = max. 9.00 m  
Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 7.00 m

7. Distance à la limite h/2, min. 4.00 m (h = hauteur totale)

### 8. Prescriptions particulières

24.1 « Le Jordil » Les nouvelles constructions sont autorisées uniquement dans l'aire d'implantation désignée au PAZ.

## Article 25 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

### 1. Destination

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC

Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation

### 2. Degré de sensibilité au bruit

II

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC

### 3. Ordre de constructions

Non contigu

29 SEP. 2021

### 4. Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 1.10

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC

29 SEP. 2021

Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.

80% des places de stationnement doivent être réalisées de manière souterraine et/ou partiellement souterraine.

### 5. Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.40

### 6. Hauteur

Hauteur totale h = max. 12.00 m

### 7. Distance à la limite

$h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale)

### 8. Prescriptions particulières

#### 25.1 « La Sauge »

La plantation d'arbres de haute futaie d'essence indigène selon l'annexe 5 du présent règlement est obligatoire.

#### 25.2 « En Verdaux »

Hauteur totale h = max. 16.00 m

Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 12.50 m

Orientation des faîtes E-O

Toiture à 2 pans obligatoire

#### 25.3 « La Sauge 2 »

Hauteur totale h = max. 16.00 m

## Article 26 Zone mixte (ZM)

1. Destination Activités artisanales et de services liées à une habitation.  
10% de la surface de chaque parcelle doit être dédiée aux activités.  
Constructions agricoles existantes

2. Degré de sensibilité au bruit III

3. Ordre des constructions non contigu

4. Indice brut d'utilisation du sol IBUS = max. 1.10

5. Hauteur Hauteur totale h = max. 10.00 m

6. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.50

7. Distance à la limite h/2, min. 4.00 m

8. PAD en vigueur

n°3 « Pra Novi » Dans le périmètre inscrit sur le plan d'affectation, les prescriptions relatives au PAD « Pra Novi » sont applicables.

Voir décision d'affec-  
tation de la DAEC 21

29 SEP. 2021

P.6

29 SEP. 2021

Destination

P.16

## Article 27 Zone d'activités (ACT)

Activités commerciales, artisanales et de service, y compris les surfaces de dépôt nécessaires.

Un seul logement de gardiennage est admis par activité à l'intérieur des volumes bâtis.  
Les centres commerciaux à fort impact territorial ne sont pas admis.

|                                  |                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Degré de sensibilité au bruit | III                                                                                                                                                        |
| 3. Ordre des constructions       | non contigu                                                                                                                                                |
| 4. Indice de masse               | IM = max. 3m3/m2                                                                                                                                           |
| 5. Indice d'occupation du sol    | IOS = max. 0.65 pour des bâtiments dont h < 7.00 m<br>IOS = max. 0.50 pour des bâtiments dont h est de 7.00 m à 10.00 m<br>IOS = max 0.40 dont h > 10.00 m |
| 6. Indice de surface verte       | Iver = min. 0.15                                                                                                                                           |
| 7. Hauteur                       | Hauteur totale h = max. 12.00 m                                                                                                                            |
| 8. Distance à la limite          | h/2, min. 4.00 m                                                                                                                                           |
| 9. Prescriptions particulières   |                                                                                                                                                            |

### 27.1 Hauteur totale h = 13.50 m

Selon l'importance de la construction projetée et quelles que soient les conséquences possibles pour la commune, le Conseil communal se réserve le droit d'exiger, de cas en cas, des garanties de la part des entreprises s'installant dans la zone d'activités.

Des mesures paysagères (plantations d'arbres d'essences indigènes) doivent être prises afin d'atténuer l'effet visuel des constructions depuis la route de Lossy.

Les toitures doivent être végétalisées.

## Article 28 Zone d'intérêt général (ZIG)

**1. Destination** Bâtiments, installations et équipements d'utilité publique au sens de l'art. 116 LATeC, et leurs aménagements extérieurs.

### Secteur I :

- > école,
- > halle de gymnastique,
- > bâtiments communaux (services, édilité etc.).

### Secteur II

- > infrastructures et bâtiments religieux.

### Secteur III :

- > terrains de sport, places de jeux et de loisirs et espaces verts.

### Secteur IV :

- > déchetterie.

**2. Degré de sensibilité au bruit** II

**3. Ordre des constructions** non contigu

**4. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.20

**5. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.40

**6. Hauteur** Hauteur totale h = max. 16.00 m

**7. Distance à la limite** h/2 min. 4.00m

**8. Autres prescriptions** Seules les plantations d'essences figurant dans l'annexe 5 sont autorisées.

**9. Prescriptions particulières**

28.1 Hauteur limitée à 1 niveau (R)

28.2 Hauteur limitée à 2 niveaux (R+1)

28.3 Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des places de jeux.

**10. PAD obligatoire n°4 « En  
Là »**

**a. Objectifs** A l'intérieur du périmètre inscrit sur le plan d'affectation des zones, l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Les objectifs de ce PAD sont les suivants :

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

29 SEP. 2021

P.13

- > fixer l'implantation des immeubles et l'affectation des espaces extérieurs ;
- > définir de manière obligatoire les alignements ou les bandes d'implantation des façades ainsi que le dimensionnement des fronts bâtis afin de mieux s'intégrer dans le contexte existant ;

- > rendre le raccordement au CAD obligatoire ;
- > planifier un réseau des espaces naturels favorisant la biodiversité (plantations d'essence indigène uniquement, selon l'annexe 5) et assurant des espaces publics de qualité ;
- > compléter le réseau de déplacements cycliste et piéton par des infrastructures conviviales et sécurisées ;
- > assurer des connexions avec la gare de Belfaux ;
- > prendre en compte des nuisances sonores dans la répartition des affectations des futurs immeubles sur la base d'une étude acoustique, dans le respect de l'OPB ;
- > assurer l'insertion du trafic motorisé généré par le secteur sur le réseau routier ;
- > proposer au minimum 90% des places de parc en souterrain ;
- > permettre l'exploitation et l'entretien des forêts du secteur en inscrivant une servitude d'accès d'une largeur de 5 m en lisière de forêt.

**b. Délai pour la réalisation** La surface concernée sera rendue à la zone agricole et le PAD obligatoire annulé sans autre procédure si les travaux n'ont pas débuté dans les cinq ans à compter de l'entrée en force de la décision d'approbation du présent règlement.

29 SEP. 2021

P.9-10

Article 29 Zone du Pré du Château-du-Bois (ZCB)

1. Destination Logements adaptés (75%), équipements et services liés ouverts au public (25%)
2. Degré de sensibilité au bruit III
3. Ordre des constructions selon l'ordre existant  
non contigu pour les nouvelles constructions
4. Indice brut d'utilisation du sol  
IBUS = max. 1.25  
Un IBUS complémentaire de 0.45 est attribué pour les surfaces exclusivement desti-  
nées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens  
de l'art. 131 LATEC.  
Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
29 SEP. 2021  
P.6-8  
Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine ou partiel-  
lement souterraine.
5. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.45
6. Transformations et modifica-  
tions Les prescriptions de l'art. 8 et 9 RCU et des annexes 2 et 3 sont réservées.  
La démolition de constructions ou annexes nuisant à la composition d'ensemble du  
Château-du-Bois ou qui sont sans importance architecturale ou historique est autorisée.  
L'ajout d'éléments visant à mettre en valeur la substance actuelle des bâtiments est  
autorisé.
7. Nouvelles constructions Les prescriptions de l'art. 9 RCU sont réservées.  
Les toitures plates sont autorisées.
8. Hauteur Les points culminants des toits n'excéderont pas de plus de 20 cm la cote d'altitude de  
la corniche nord du bâtiment du Pensionnat des Sœurs de St-Charles de Lyon (n°ECAB  
52, altitude 620.01 msms).  
La hauteur des 4 façades principales extérieures des nouveaux bâtiments n'excédera  
pas 14.00 m par rapport au terrain naturel. Les superstructures sont admises, sous  
réserve d'une bonne intégration, leur hauteur peut être de 1.00 m au maximum.
9. Distance à la limite  $h/2$ , min. 4.00m (h = hauteur totale)  
La distance augmentée au sens de l'art. 83 al.1 ReLATEC n'est pas applicable.

#### 10. Autres prescriptions

Les modifications de terrain supérieures à 1.50 m du terrain naturel ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet d'aménagements extérieurs de qualité.

En cas de nouvelles constructions sur l'emplacement de l'actuel bassin non protégé, le projet devra veiller à en maintenir une trace.

#### 11. Prescriptions particulières

- 29.1 Ce secteur est réservé à des constructions partiellement souterraines qui ne dépasseront pas la cote d'altitude 610.88.
- 29.2 Hauteur limitée à 1 niveau (R)
- 29.3 Hauteur limitée à 2 niveaux (R+1)

### **Article 30      Zone libre (ZL)**

#### 1. Destination

Zone destinée à la sauvegarde et à la création d'espaces de verdure à l'intérieur de la zone à bâtir afin d'assurer la structuration paysagère.

#### 2. Prescriptions

Seules les constructions et installations compatibles avec le caractère de la zone sont admises.

## Article 31 Périumètre d'habitat à maintenir (PHM)

- |                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Destination</b>                                | Le hameau de Cutterwil est caractérisé par deux groupes de constructions d'origine rurale formant une unité. La création d'un « périmètre d'habitat à maintenir » vise à garantir le maintien de sa population, la continuation des petites activités artisanales ou de service et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2. Degré de sensibilité au bruit</b>              | III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>3. Nature et champ d'application</b>              | <p>Dans le périmètre du hameau, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la DAEC. (art. 16a, 22 al. 2 LAT 34 OAT).</p> <p>Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 33 OAT.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4. Changement d'affectation et transformation</b> | <p>Le changement de destination et la transformation partielle à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales, artisanales ou de service, de constructions, telles que l'habitation rural, grange, écurie, étable, sont autorisées, à condition toutefois que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; elles se fassent dans le volume original, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie ;</li><li>&gt; les petites activités commerciales, artisanales ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives</li></ul> <p>Le changement de destination à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halles d'engraissement, dépôts, n'est pas autorisé.</p> |
| <b>5. Constructions nouvelles</b>                    | Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole ou celles dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 16a, 22 al.2, 24 LAT, 34 OAT).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6. Démolition et reconstruction</b>               | La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres, est autorisée aux conditions figurant sous « Changement d'affectation et transformation » applicable par analogie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>7. Règles particulières</b>                       | <p>Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment d'origine :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; La typologie des façades (structures, matériaux) devra être sauvegardée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leurs emplacements s'harmonisent avec celles existantes.</li><li>&gt; L'orientation principale du faîte du toit doit être conservée. Pour respecter l'aspect de la toiture originelle, les ouvertures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite.</li><li>&gt; La couverture devra s'harmoniser avec celles du hameau.</li></ul>                                                                                           |
| <b>8. Aménagement extérieurs</b>                     | Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement rural du hameau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

#### **9. Eléments de végétation**

La végétation existante constitue un élément complémentaire du site construit méritant protection. À ce titre, elle doit être conservée.

L'article 12 du RCU concernant les boisements hors forêt est applicable.

#### **10. Procédure**

Tout projet de construction ou de transformation compris dans les périmètres du hameau doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC.

## Article 32 Périmètre de protection de la nature (PPN)

**1. Destination** Ce périmètre est destiné à la protection intégrale du Vallon de la Sonnaz. La valeur de ces sites est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

**2. Secteurs de protection** Le Vallon de la Sonnaz est subdivisé en quatre secteurs :

**Secteur A** Ce secteur ne nécessite pas de mesures particulières d'entretien.

**Secteur B**

|                              |                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sonnaz :                     | entretien                                                                                                                                                                                        |
| Berges :                     | entretien d'une zone tampon qui ne peut être une terre ouverte (min. 3 m depuis le sommet de chaque berge du ruisseau et du canal) sans fumure ni produits pour le traitement des plantes (PTP). |
| Bosquets riverains et haie : | entretien                                                                                                                                                                                        |
| Lisières de forêt :          | entretien et reconstitution d'une lisière étagée                                                                                                                                                 |
| Forêt :                      | exploitation en tenant compte des intérêts paysager et écologique de la forêt                                                                                                                    |
| Prés et pâturages :          | Prendre en compte les intérêts écologiques, paysager et de la protection des eaux lors de l'exploitation agricole (tendre vers une exploitation extensive)                                       |

**Secteur C**

|                      |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sonnaz :             | entretien                                                                                                                                                                                      |
| Berges :             | constituer une zone tampon qui ne peut être une terre ouverte (min 3 m depuis le sommet de chaque berge du ruisseau et du canal) sans fumure ni produits pour le traitement des plantes (PTP). |
| Bosquets riverains : | entretien                                                                                                                                                                                      |

**Secteur D** Petit plan d'eau      entretien

### 3. Dispositions applicables à tous les secteurs

**a) Exécution des mesures de protection** Les propriétaires sont chargés de l'entretien des objets protégés : les bosquets riverains, les prairies, les haies, les lisières de forêt, les forêts et le biotope boisé.

La commune peut se substituer aux propriétaires et à leur frais, dans le cas où les mesures ne sont pas respectées.

D'éventuelles indemnités pour l'entretien des objets naturels sont fixées par convention entre la commune et les propriétaires, dans la mesure où celles-ci ne seraient pas prises entièrement en charge par le canton.

**b) Interdictions** Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires :

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

### **Article 33      Zone agricole (ZA)**

- 1. Destination**      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. Degré de sensibilité au bruit**      III
- 3. Constructions, agrandissements, transformations et constructions nouvelles**      Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.
- Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).
- La demande préalable est recommandée.

### **Article 34      Zone réservée**

Cette zone est réservée au sens des art. 33 et 34 de la loi sur les routes (LR).

### **Article 35      Aire forestière**

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

### III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

#### Article 36 Dépôt de matériaux à l'extérieur

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

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

#### Article 37 Garantie

Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étape 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.

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

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

#### Article 38 Stationnement

##### 1. Nombre de cases de stationnement

Pour toute construction, agrandissement ou changement d'affectation, le propriétaire est tenu d'aménager sur son bien-fonds un nombre de cases de stationnement calculé sur la base des valeurs fixées par la norme VSS SN 640 281 de 2013 pour chaque type d'affectation. La valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure à la fin de tous les calculs.

##### 2. Stationnement des vélos

Le nombre de cases de stationnement pour vélos est dimensionné conformément à la norme VSS SN 640 065 de 2011 et respecte les exigences de sécurité, de protection contre le vol et les intempéries de la norme VSS SN 640 066 de 2011.

##### 3. Gestion du stationnement pour les automobiles

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

29 SEP. 2021

P.15

La gestion des cases de stationnement, respectivement leurs conditions d'utilisation (ayants-droit, durée autorisée, tarification, etc.), doivent être définies et justifiées en cohérence avec leur destination et sur la base du concept de stationnement.

Toutes les cases mises à disposition du public peuvent être soumises à des mesures de gestion du stationnement (ou régime de stationnement au sens de la norme VSS SN 640 282 de 2009), y compris sur domaine privé.

##### 4. Accessibilité

Les prescriptions de la norme SIA SN 521 500 de 2009 relatives aux constructions sans obstacles sont applicables. Pour le stationnement des visiteurs, les cases réservées aux personnes handicapées sont comptées en supplément de celles prévues selon la norme VSS. L'aménagement d'au minimum une place de stationnement réservée aux personnes handicapées est obligatoire pour les bâtiments collectifs.

- 5. Stationnement des deux-roues motorisés** Une offre complémentaire peut être prévue pour les deux-roues motorisés, sans dépasser 5% de l'offre totale (après réductions éventuelles) des aménagements nécessaires aux automobiles.
- 6. Complémentarité d'usage** En cas de complémentarité de plusieurs usages à l'intérieur d'un périmètre restreint, l'offre de stationnement peut être mutualisée. Il s'agit de mettre en commun les différents besoins et de les réduire par l'optimisation de leur répartition dans le temps.
- 7. Plan de mobilité** En cas de nouvelle construction, de transformation ou de changements d'affectation, les entreprises de plus de 30 employés sont tenues d'établir un plan de mobilité.
- Le Conseil communal définit le cahier des charges du plan de mobilité.

#### **Article 39      Expertise**

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire d'objets particuliers ainsi que pour le contrôle d'implantation des bâtiments, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes.

Les frais sont à la charge du maître de l'ouvrage ; celui-ci doit en être préalablement informé.

#### **Article 40      Exécution**

Pour des immeubles d'habitation collective, les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'habiter.

Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevés dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'habiter.

Dans le cas où l'état des parcelles bâties ou non bâties porte préjudice aux parcelles limitrophes, le Conseil communal peut en exiger l'entretien.

## IV. DISPOSITIONS PENALES

### **Article 41      Sanctions pénales**

Celui ou celle qui contrevient aux prescriptions du présent règlement est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LArTeC.

## V. DISPOSITIONS FINALES

### Article 42 Abrogation

Le règlement communal d'urbanisme et le plan d'affectation des zones approuvés le 21 octobre 1998, ainsi que leurs modifications sont abrogés.

Les plans d'aménagement de détail suivants sont abrogés :

- > La Sauge, approuvé le 16 janvier 1973 ;
- > Champ Bonjard, approuvé le 6 juillet 2005 ;
- > En Verdaux, approuvé le 10 janvier 1978 et modifié le 8 août 1980 ;
- > Le Pontet, approuvé le 17 septembre 1979 ;
- > Pré-St-Maurice, approuvé le 17 avril 1984, modifié le 26 mars 1991 et le 24 mai 2006.

Le règlement communal « Règlement de la zone de protection du Vallon de la Sonnaz », approuvé le 21 octobre 1998, est abrogé.

### Article 43 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) sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

## VI. APPROBATION

### 2. Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n° : 38

du : 21.09.2018

### 3. Adopté par le Conseil communal de Belfaux

dans sa séance du : 27.05.2019

  
Syndic / Syndique



  
Secrétaire

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

le : 29. SEP. 2021

  
Le Conseiller d'Etat, Directeur



---

1. Annexe relative à l'art. « Périmètre de protection du site construit »

2. Liste des biens culturels protégés

3. Annexe relative à l'art. « Biens culturels immeubles »

4. Annexe relative à l'art. « Limites des constructions »

5. Liste des essences indigènes

---



# 1. ANNEXE RELATIVE A L'ART. « PERIMETRE DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT »

Vison d'appro-  
te a DAEC du

29 SEP. 2021

P.15

## 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**
- > Les anciennes ouvertures sont conservées ; celles qui ont été 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 de 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 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 du vide de lumières de la 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 vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par 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 du toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairées 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 les 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'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.

**f) Agrandissements** 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 ;
- > La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10% de la surface au sol du bâtiment principal ;
- > L'agrandissement doit être réalisé sur la façade la moins visible du domaine public, en aucun cas sur l'une des façades principales du bâtiment ;
- > Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

## 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, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur à la corniche et la hauteur au faîte.

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

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

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

**f) Toitures** Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

### 3. Aménagements extérieurs

- a) Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à  $6^\circ$ , 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  $6^\circ$  et inférieure ou égale à  $9^\circ$ , 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  $9^\circ$ , 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).



## 2. LISTE DES BIENS CULTURELS PROTEGES

Légende

<sup>1</sup>Valeur au recensement

<sup>2</sup>Catégorie de protection

| Rue                 | N° | Cmlpt | Art. RF | Objet                                           | R <sup>1</sup> | P <sup>2</sup> |
|---------------------|----|-------|---------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Autafond, Route d'  | 8  |       | 508     | Ancienne maison d'école intercommunale          | B              | 2              |
| Autafond, Route d'  | 59 | A     | 822     | Grange-étable                                   |                | 3              |
| Centre, Route du    | 0  | Cr    | 201     | Croix de mission                                | C              | 3              |
| Centre, Route du    | 0  | PI    | 201     | Place de l'église                               | B              | 3              |
| Centre, Route du    | 4  |       | 221     | Horlogerie                                      | C              | 3              |
| Centre, Route du    | 6  |       | 220     | Café de l'Etoile                                | C              | 3              |
| Centre, Route du    | 6  | ~o    | 220     | Enseigne du Café de l'Etoile                    | C              | 3              |
| Centre, Route du    | 7  |       | 270     | Auberge des XIII-Cantons                        | A              | 1              |
| Centre, Route du    | 7  | [+]   | 270     | Peinture de Saint Martin                        | C              | 3              |
| Centre, Route du    | 7  | ~o    | 270     | Enseigne de l'auberge des XIII-Cantons          | C              | 3              |
| Centre, Route du    | 10 |       | 201     | Eglise Saint-Etienne                            | A              | 1              |
| Centre, Route du    | 10 | Ci    | 201     | Ancien cimetière                                | C              | 3              |
| Centre, Route du    | 11 |       | 272     | Auberge du Mouton                               | A              | 1              |
| Centre, Route du    | 11 | ~o    | 272     | Enseigne de l'auberge du Mouton                 | B              | 3              |
| Centre, Route du    | 15 |       | 262     | Immeuble et laiterie d'Auguste de Müller        | B              | 2              |
| Centre, Route du    | 18 |       | 204     | Manoir dit de Buman                             | A              | 1              |
| Centre, Route du    | 18 | B     | 204     | Four du manoir dit de Buman                     | A              | 2              |
| Centre, Route du    | 18 | C     | 204     | Tour-grenier du manoir dit de Buman             | A              | 2              |
| Centre, Route du    | 18 | P&J   | 204     | Parc et jardin du manoir dit de Buman           | A              | 3              |
| Centre, Route du    | 21 |       | 246     | Ferme                                           | B              | 2              |
| Centre, Route du    | 30 |       | 676     | Laiterie-fromagerie                             | A              | 1              |
| Centre, Route du    | 33 |       | 235     | Habitation                                      | B              | 3              |
| Centre, Route du    | 35 |       | 233     | Manoir de Lanthen-Heidt dit La Forge            | A              | 1              |
| Château, Chemin du  | 1  |       | 230     | Ferme Kaech                                     | B              | 2              |
| Château, Chemin du  | 2  | A     | 324     | Grange, volière et orangerie du manoir          | B              | 2              |
| Château, Chemin du  | 2  |       | 324     | Manoir de Montenach                             | A              | 1              |
| Château, Chemin du  | 2  | P&J1  | 324     | Parc du manoir de Montenach                     | A              | 3              |
|                     |    | Fo2   |         | Fontaine du jardin à la française               | B              | 3              |
|                     |    | Fo3   |         | Fontaine du parc du manoir                      | B              | 3              |
|                     |    | Fo4   |         | Fontaine du jardin à l'anglaise                 | B              | 3              |
| Château, Chemin du  | 2  | F     | 324     | Pavillon de jardin du manoir et chapelle privée | A              | 3              |
| Château, Chemin du  | 2  | G     | 324     | Pavillon de jardin du manoir de Montenach       | A              | 3              |
| Château, Chemin du  | 2  | D     | 324     | Buanderie du manoir de Montenach                | A              | 3              |
| Château, Chemin du  | 2  | P&J2  | 324     | Jardin à la française du manoir de Montenach    | A              | 3              |
| Château, Chemin du  | 2  | P&J3  | 324     | Jardin à l'anglaise du manoir de Montenach      | A              | 3              |
| Château, Chemin du  | 2  | A*    | 324     | Orangerie                                       | B              | 2              |
| Château, Chemin du  | 3  | A     | 232     | Grenier                                         | C              | 3              |
| Château, Chemin du  | 3  | C     | 232     | Forge                                           | B              | 2              |
| Cutterwil, Route de | 0  | Cr2   | 151     | Croix                                           | C              | 3              |
| Cutterwil, Route de | 18 |       | 148     | Ferme                                           | A              | 1              |
| Cutterwil, Route de | 27 |       | 32      | Ecole primaire                                  | B              | 2              |

|                         |       |    |      |                                       |   |   |
|-------------------------|-------|----|------|---------------------------------------|---|---|
| Ecoliers, Chemin des    | 5     |    | 286  | Ecole primaire                        | B | 2 |
| Eglise, Route de l'     | 1     |    | 204  | Ferme                                 | B | 2 |
| Eglise, Route de l'     | 7     |    | 931  | Chapellenie                           | B | 2 |
| Eglise, Route de l'     | 12    |    | 201  | Cure                                  | B | 2 |
| Gare GFM, Place de la   | 2     |    | 228  | Gare de Belfaux-Village               | C | 3 |
| Jordil, Chemin du       | 12    |    | 851  | Ferme                                 | B | 2 |
| Jordil, Chemin du       | 12    | A  | 851  | Grenier                               |   | 3 |
| Lossy, Route de         | 4     |    | 222  | Habitation                            | B | 2 |
| Maison Neuve, Ch. de la | 39    |    | 74   | Habitation                            | B | 2 |
| Prés, Route des         | 40    |    | 673  | Ferme                                 | B | 2 |
| Prés, Route des         | 40    | B  | 673  | Grenier                               |   | 3 |
| Rosière, Route de la    | 50    |    | 807  | Manoir de Gady dit château du Bois    | B | 2 |
| Rosière, Route de la    | 52    |    | 807  | Pensionnat                            |   | 3 |
| Rosière, Route de la    | 54    |    | 807  | Aile N-E du manoir de Gady            | A | 1 |
| Rosière, Route de la    | 54    | *  | 807  | Chapelle de combles du pensionnat     | A | 1 |
| Rosière, Route de la    | 54    | G  | 1095 | Vestiaire et pavillon de jardin       |   | 3 |
| Rosière, Route de la    | 50-54 |    | 807  | Parc du manoir                        |   | 3 |
| Rosière, Route de la    | 58    |    | 806  | Ferme                                 | B | 2 |
| Stand, Chemin du        | 0     | Cr | 206  | Croix du cimetière                    | A | 3 |
| Stand, Chemin du        | 0     | Pu | 206  | Puits hallstattien                    | A | 3 |
| Stand, Chemin du        | 0     | Ru | 206  | Site de l'église du Pré-Saint-Maurice | A | 3 |
| Tiguelet, Impasse du    | 12    |    | 334  | Pilon                                 | B | 2 |

### 3. ANNEXE RELATIVE A L'ART. « BIENS CULTURELS IMMEUBLES »

#### 1. Prescriptions particulières pour la catégorie 3

- a) **Volume** Les constructions 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.

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.

- b) **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.

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.

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.

Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- > les enduits, badigeon 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 SBC sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.

Aucun mur ou façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du SBC.

**c) Toiture** L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables 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 70/120cm. 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 110cm ;
  - le type de lucarne est uniforme par pan de toit ;
  - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au maximum ;
  - 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 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 ¼ de la longueur de la façade correspondante ;
- f) la pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

**d) 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.

**e) 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.

**f) Matériaux** Si, en raison de leur état de conservation, des éléments 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 cons-

truction.

- g) 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 SBC.

**2. Prescriptions particulières  
pour la catégorie 2**

**a) Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent**

- b) 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.

- c) 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.

**3. Prescriptions particulières  
pour la catégorie 1**

**a) Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent**

- b) 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.



## 4. ANNEXE RELATIVE A L'ART. « LIMITES DES CONSTRUCTIONS »



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage  
Amt für Natur und Landschaft

### Boisements hors-forêt

#### Distances de construction aux boisements hors-forêt

| Type de construction              | Ouvrage                     | Revêtement / fondations | Type de boisement hors-forêt | Zb        | Za   |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------|------|
| Remblais / déblais / terrassement |                             |                         | haie basse                   | 2.5 m     | 4 m  |
|                                   |                             |                         | haie haute                   | 5 m       | 5 m  |
|                                   |                             |                         | arbre                        | rdc       | rdc  |
| bâtiments                         | bâtiments normaux et serres |                         | haie basse                   | 4 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | haie haute                   | 7 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | arbre                        | rdc + 5 m | 20 m |
|                                   | bâtiments                   | avec fondations         | haie basse                   | 4 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | haie haute                   | 7 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | arbre                        | rdc       | 20 m |
|                                   |                             | sans fondations         | haie basse                   | 4 m       | 4 m  |
|                                   |                             |                         | haie haute                   | 5 m       | 5 m  |
|                                   |                             |                         | arbre                        | 5 m       | 5 m  |
| infrastructures                   | stationnements              | en dur                  | haie basse                   | 4 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | haie haute                   | 7 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | arbre                        | rdc       | 20 m |
|                                   |                             | pas de revêtement       | haie basse                   | 4 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | haie haute                   | 5 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | arbre                        | 5 m       | 20 m |
|                                   | routes                      |                         | haie basse                   | 4 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | haie haute                   | 7 m       | 15 m |
|                                   |                             |                         | arbre                        | rdc       | 20 m |
|                                   | canalisations               |                         | haie basse                   | 4 m       | 4 m  |
|                                   |                             |                         | haie haute                   | 5 m       | 5 m  |
|                                   |                             |                         | arbre                        | rdc       | rdc  |

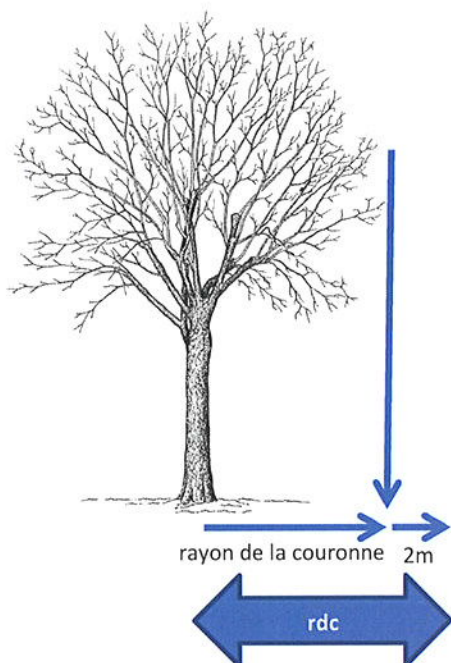
rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

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

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

La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

SNP - avril 2016



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

*Liens :*

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :  
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx\\_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « Comment planter et entretenir les haies »
- › Canton de Genève :
  - › Nature
  - › Création de haies vives
  - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › Protection des arbres lors de constructions

SNP - avril 2016

## 5. LISTE DES ESSENCES INDIGENES

Source : Association des pépiniéristes suisses, 2014

\* A adapter à la station

| Plante                       | Nom français            | Hauteur<br>en m | Emplacement |          |       | Sol |       |        |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------|----------|-------|-----|-------|--------|
|                              |                         |                 | ensoleillé  | mi-ombre | ombre | sec | frais | humide |
| Arbres et arbustes indigènes |                         |                 |             |          |       |     |       |        |
| Acer campestre               | Erable champêtre        | 12.00           |             | X        |       |     | X     |        |
| Acer platanoides             | Erable plane            | 20.00           | X           |          |       |     | X     |        |
| Acer pseudoplatanus          | Erable sycomore         | 20.00           | X           |          |       |     | X     | X      |
| Alnus glutinosa              | Aulne noir              | 15.00           | X           | X        |       |     | X     | X      |
| Alnus incana                 | Aulne blanc             | 15.00           | X           | X        |       |     | X     | X      |
| Alnus viridis                | Aulne vert              | 2.00            |             | X        |       |     | X     | X      |
| Amelanchier rotundifolia     | Amélanchier             | 2.00            | X           |          |       |     | X     |        |
| Berberis vulgaris            | Epine-vinette, Berbéris | 2.00            | X           |          |       | X   | X     |        |
| Betula humilis               | Bouleau humble          | 3.00            | X           |          |       |     | X     | X      |
| Betula nana                  | Bouleau nain            | 1.00            | X           |          |       |     | X     | X      |
| Betula pendula               | Bouleau commun          | 20.00           | X           |          |       | X   | X     |        |
| Betula pubescens             | Bouleau pubescent       | 15.00           | X           |          |       |     | X     | X      |
| Buxus sempervirens           | Buis commun             | 3.00            | X           | X        | X     | X   | X     |        |
| Carpinus betulus             | Charmille               | 12.00           | X           | X        |       |     | X     |        |
| Castanea sativa              | Châtaignier commun      | 12.00           | X           |          |       |     | X     |        |
| Chamaecytisus purpureus      | Cytise                  | 0.80            | X           |          |       |     | X     |        |
| Colutea arborescens          | Baguenaudier            | 2.50            | X           |          |       | X   | X     |        |
| Cornus mas                   | Cornouiller mâle        | 5.00            | X           |          |       |     | X     |        |
| Cornus sanguinea             | Cornouiller sanguin     | 3.00            |             | X        |       |     | X     | X      |
| Coronilla emerus             | Coronille arbrisseau    | 1.50            | X           | X        |       |     | X     |        |
| Corylus avellana             | Noisetier               | 5.00            | X           | X        |       |     | X     |        |
| Cotinus coggygria            | Arbre à perruque        | 3.00            | X           |          |       | X   | X     |        |
| Crataegus laevigata          | Aubépine                | 6.00            | X           |          |       |     | X     | X      |
| Cytisus decumbens            | Cytise                  | 0.20            | X           |          |       | X   | X     |        |
| Daphne cneorum               | Daphné camélée          | 0.30            | X           |          | X     |     | X     |        |
| Daphne mezereum              | Daphné bois gentil      | 1.20            | X           | X        | X     |     | X     | X      |

| Plante                            | Nom français            | Hauteur<br>en m | Emplacement |          |       | Sol |       |        |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------|----------|-------|-----|-------|--------|
|                                   |                         |                 | ensoleillé  | mi-ombre | ombre | sec | frais | humide |
| <i>Euonymus europaeus</i>         | Bonnet d'évêque         | 3.00            | X           | X        |       |     | X     | X      |
| <i>Fagus sylvatica</i>            | Hêtre commun            | 20.00           | X           | X        |       |     | X     | X      |
| <i>Fraxinus excelsior</i>         | Frêne commun            | 20.00           | X           |          |       |     | X     | X      |
| <i>Genista tinctoria</i>          | Genêt des teinturiers   | 0.80            | X           |          |       |     | X     |        |
| <i>Hedera helix</i>               | Lierre                  | 20.00           | X           | X        | X     |     | X     |        |
| <i>Hedera helix</i> 'Arborescens' | Lierre en arbre         | 1.00            | X           | X        | X     |     | X     |        |
| <i>Hippophae rhamnoides</i>       | Argousier               | 4.00            | X           |          |       | X   | X     |        |
| <i>Ilex aquifolium</i>            | Houx commun             | 4.00            |             | X        | X     |     | X     | X      |
| <i>Juglans regia</i>              |                         | 15.00           | X           |          |       |     | X     | X      |
| <i>Laburnum alpinum</i>           | Cytise des Alpes        | 4.00            | X           |          |       |     | X     |        |
| <i>Ligustrum vulgare</i>          | Troène commun           | 3.00            | X           | X        | X     | X   | X     |        |
| <i>Lonicera xylosteum</i>         | Chèvrefeuille des haies | 3.00            |             | X        |       |     | X     |        |
| <i>Populus tremula</i>            | Peuplier tremble        | 25.00           | X           |          |       | X   | X     |        |
| <i>Prunus avium</i>               | Merisier                | 12.00           | X           |          |       |     | X     | X      |
| <i>Prunus padus</i>               | Cerisier à grappes      | 10.00           | X           | X        |       |     | X     | X      |
| <i>Prunus spinosa</i>             | Prunellier, Epine noir  | 4.00            | X           |          |       |     | X     |        |
| <i>Quercus robur</i>              | Chêne pédonculé         | 20.00           | X           |          |       |     | X     |        |
| <i>Rhamnus cathartica</i>         | Nerprun purgatif        | 4.00            | X           |          |       |     | X     |        |
| <i>Rhamnus frangula</i>           | Bourdaie                | 3.00            | X           | X        |       |     | X     | X      |
| <i>Ribes alpinum</i>              | Groseillier des Alpes   | 1.50            | X           |          |       |     | X     |        |
| <i>Salix aurita</i>               | Saule à oreillettes     | 2.00            | X           | X        |       |     | X     | X      |
| <i>Salix caprea</i>               | Saule marsault          | 5.00            | X           |          |       |     | X     |        |
| <i>Salix daphnoides</i>           | Saule daphne            | 7.00            | X           |          |       |     | X     | X      |
| <i>Salix helvetica</i>            | Saule suisse            | 1.00            | X           |          |       |     | X     | X      |
| <i>Salix purpurea</i>             | Saule pourpre           | 3.00            | X           | X        |       |     | X     |        |
| <i>Salix viminalis</i>            | Saule des vanniers      | 4.00            | X           |          |       |     | X     | X      |
| <i>Sambucus nigra</i>             | Sureau noir             | 6.00            | X           | X        | X     |     | X     |        |
| <i>Sambucus racemosa</i>          | Sureau rouge            | 4.00            | X           |          |       |     | X     | X      |
| <i>Sorbus aria</i>                | Alisier blanc           | 10.00           | X           | X        |       |     | X     |        |
| <i>Sorbus aucuparia</i>           | Sorbier des oiseaux     | 12.00           | X           |          |       |     | X     |        |
| <i>Sorbus domestica</i>           | Sorbier domestique      | 15.00           | X           |          |       | X   | X     |        |
| <i>Sorbus torminalis</i>          | Alisier torminal        | 6.00            | X           |          |       | X   | X     |        |

| Plante             | Nom français                    | Hauteur<br>en m | Emplacement |          |       | Sol |       |        |
|--------------------|---------------------------------|-----------------|-------------|----------|-------|-----|-------|--------|
|                    |                                 |                 | ensoleillé  | mi-ombre | ombre | sec | frais | humide |
| Tilia cordata      | Tilleul à petites feuilles      | 20.00           | X           |          |       |     | X     |        |
| Tilia platyphyllos | Tilleul à grandes feuilles      | 25.00           | X           |          |       |     | X     | X      |
| Viburnum lantana   | Viorne commune                  | 3.00            | X           | X        |       |     | X     |        |
| Viburnum opulus    | Viorne obier, Boule<br>de neige | 3.00            | X           |          |       |     | X     | X      |

#### Conifères indigènes

|                      |                      |       |   |   |   |   |   |   |
|----------------------|----------------------|-------|---|---|---|---|---|---|
| Larix decidua        | Mélèze commun        | 20.00 | X |   |   |   | X |   |
| Picea abies          | Epicéa commun        | 20.00 | X | X |   |   | X |   |
| Pinus cembra         | Arolle               | 8.00  | X |   |   |   | X |   |
| Pinus mugo           | Pin de montagne      | 4.00  | X |   |   |   | X |   |
| Pinus mugo ssp. mugo | Pin nain de montagne | 1.50  | X |   |   |   | X |   |
| Pinus sylvestris     | Pin sylvestre        | 15.00 | X |   |   | X | X |   |
| Taxus baccata        | If commun            | 7.00  | X | X | X |   | X | X |

#### Plantes grimpantes indigènes

|                      |                  |       |   |   |  |  |   |   |
|----------------------|------------------|-------|---|---|--|--|---|---|
| Clematis vitalba     | Clématite        | 15.00 | X | X |  |  | X | X |
| Humulus lupulus      | Houblon grimpant | 7.00  | X | X |  |  | X | X |
| Lonicera caprifolium | Chèvrefeuille    | 5.00  | X | X |  |  | X | X |

