

COMMUNE DE GROLLEY

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier D'ENQUÊT PUBLIQUE

RCU novembre 2017 et mai 2018



Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez

E-mail : info@urbasol.ch

Téléphone : 026 466 22 33

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

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

Art. 2

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p.18

^{Base} ~~Cadre~~ légale

Le cadre légal de ce règlement est constitué de 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 cantonal d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière.

Art. 3 Champ d'application

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

Art. 4 Dérogations

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

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 5 Secteurs soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

Le PAZ indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des art. 62 ss LATeC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés d'accès, ou pour des motifs d'intérêt général.

Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières

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

Art. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol

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

Art. 8 Immeubles protégés

¹Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 de la Loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), sont protégés. Ils sont indiqués au PAZ. Le règlement contient, en Annexe 1 du RCU, la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

²Selon l'art. 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

³La volumétrie, les façades et les ouvertures existantes des silos sis sur la parcelle RF 969 sont protégés à partir de la hauteur totale prescrite dans la zone d'activités. Seules des installations liées à la sécurité (escaliers de secours notamment) ou à l'exploitation peuvent être érigés sur la hauteur totale des silos. Leur impact visuel sera limité au maximum.

Catégorie 3 : La protection s'étend

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

Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :

- d) aux éléments décoratifs des façades ;

- e) aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

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

⁴En application de l'art. 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, ...)

⁵La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières. Celles-ci sont jointes au présent règlement (Annexe 2 du RCU).

⁶Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable, selon les dispositions de l'art. 88 ReLATeC.

⁷Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

⁸Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'art. 75 LATeC s'applique.

~~²La réglementation de l'art. 22 RCU « Zone de protection de la Cité » prévaut sur les règles définies au présent art. 8 RCU.~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p. 18

Art. 9

Périmètre soumis à des mesures d'harmonisation

Les périmètres soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces périmètres sont indiqués au PAZ. Il s'agit du périmètre du secteur « Le Rapillon » situé au village de Corsallettes et du secteur du « château ».

A. Nouvelles constructions

¹En zone agricole, la construction est autorisée aux conditions suivantes; *en plus des conditions des art. 16ss et 24ss LAT.*

- a) par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façade et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé ;
- b) l'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé, depuis le domaine public ;
- c) seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence. Les prescriptions relatives au périmètre de protection s'appliquent.

²Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, en zone à bâtir les conditions suivantes s'appliquent en plus :

- d) la hauteur au faîte de la construction ne doit pas excéder la hauteur de façade à la gouttière du bâtiment protégé ;
- e) la construction est implantée à la distance minimale des limites de la parcelle qui ne sont pas communes à la parcelle sur laquelle est situé le bâtiment protégé. Si pour des raisons objectivement fondées, l'implantation de la construction ne peut pas respecter ces prescriptions, des mesures paysagères sous la forme de

plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.

B. Transformation de bâtiments

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

C. Demande préalable

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

D. Contenu des dossiers de demande de permis

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies du bâtiment protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction et depuis le domaine public.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

Art. 10

Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de valeur A ou B au recensement ainsi qu'à l'intérieur du secteur à prescriptions spéciales de la zone de centre. Le Service des biens culturels peut donner une dérogation pour les bâtiments protégés.

² La pose d'installations solaires dans la zone de centre à prescriptions particulières doit répondre aux conditions suivantes :

- Les panneaux sont placés prioritairement sur les toitures d'annexes à un bâtiment principal,
- Les panneaux sont regroupés en une seule surface,
- Les panneaux sont placés prioritairement en bordure du toit sur toute la longueur du pan de toit ou sous la forme d'une bande qui s'harmonise avec l'ensemble du toit par une bonne proportion,
- Les côtés de la surface des panneaux sont parallèles aux côtés de la surface du pan du toit. Au moins deux des côtés de la surface des panneaux coïncident avec des bords du pan de toit,
- Les panneaux sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de surface et couleur semblable à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques,
- Les châssis des panneaux sont d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux.

³ La pose de panneaux solaires peut être interdite sur des édifices protégés qui présentent une grande importance au titre de la protection des biens culturels, qui sont particulièrement représentatifs pour le lieu, tel que par exemple, l'église ou qui présentent une toiture dont la géométrie est complexe.

⁴ Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspect liées à la conservation du caractère du site le justifient.

⁵ Les prescriptions qui précèdent s'appliquent également aux bâtiments protégés.

⁶ La réalisation de telles installations se fera conformément à la brochure édictée par l'Etat de Fribourg : « Recommandations concernant l'intégration architecturales des installations solaires ».

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

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

Art. 11 Périmètres archéologiques

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

²Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC et 138 LATEC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATEC sont réservés.

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

Art. 12 Objets IVS

¹Les tronçons protégés par l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) sont mentionnés au PAZ.

²L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

Catégorie 2 : la protection s'étend :

a) au tracé ;

b) aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

Catégorie 1 : la protection s'étend en plus aux éléments suivants :-

c) au gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;

d) au revêtement ;

e) aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

³L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

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

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

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

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

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

18

Art. 14 Espace réservé aux cours d'eau

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

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

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

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

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

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

¹Conformément à la Loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 116 LR.

²Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

³La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 m, si le PAZ ou un PAD ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

⁴La distance minimale de construction à un boisement est définie par le tableau mentionné en Annexe 4 du RCU. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

Art. 16 Secteurs de dangers naturels

¹Le PAZ mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

²Selon les cas, la Commune, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peut exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

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

A. Zone de danger résiduel

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

B. Zone de danger faible

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

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

C. Zone de danger moyen

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

- a) des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- b) une étude complémentaire est établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précise la nature du danger et arrête 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. Zone de danger élevé

¹La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- a) les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- b) 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 ;
- c) 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.

²Peuvent 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:

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

- b) les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- c) les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- d) 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.

³La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 17 Eaux souterraines

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

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

³Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention des eaux non polluées font l'objet d'une étude particulière. Un rapport détaillé est joint au dossier de demande de permis de construire.

Art. 18 Sites pollués

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au PAZ est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la Loi cantonale du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (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 de l'Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés (OSites).

Art. 19 Périumètre d'énergies renouvelables

Le périmètre d'énergies renouvelables (ER) comprend l'ensemble du territoire communal. Les règles définies sont les suivantes :

Nouvelles constructions

Les nouveaux bâtiments couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en se raccordant au réseau de chauffage à distance (CAD) ou en utilisant des énergies renouvelables.

Bâtiments existants

Au plus tard lors du remplacement du producteur de chaleur, les bâtiments couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en se raccordant au réseau de chauffage à distance (CAD), dans les limites du développement du réseau, ou en utilisant des énergies renouvelables.

Le remplacement d'un brûleur n'est pas considéré comme un remplacement de producteur de chaleur.

Art. 20 Vues protégées

Les vues mentionnées au plan d'affectation des zones sont protégées. Des fiches détaillées sont annexées au présent règlement (annexe 5).

Pour toute construction située à proximité de ces vues, la consultation préalable du Conseil communal est obligatoire.

Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

Art. 21 Zone de centre (ZC)

1. Destination

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p. 18

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

existantes

2. Ordre des constructions

: non contigu

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

: 1.00
0.30 pour le stationnement

4. Indice d'occupation du sol (IOS)

: 0.40

5. Distance à la limite (DL)

: h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h)

: 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières

7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)

: 10.00m

8. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: III

9. Demande préalable

Pour les secteurs ne comportant pas de planification de détail (PAD), toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

10. Prescriptions particulières

A : Liées à l'ensemble de la zone

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Le genre, l'implantation, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

² Dans le cas de constructions avec toitures plates, la hauteur totale autorisée correspond à la hauteur de la façade à la gouttière. Dans le cas de constructions avec attiques, la hauteur totale peut être utilisée pour autant que l'attique ne représente pas plus de 50% de la surface d'un étage.

B : Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS¹ Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent pour les secteurs mentionnés au PAZ.

11. PAD obligatoire

³ Le plan d'affectation des zones indique un périmètre à PAD obligatoire.

⁴ Le PAD « Pré du Château » répondra aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Prise en compte de la vue protégée (V1) mentionnée au PAZ et de la fiche détaillée annexée au RCU,
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), en site propre, pour accéder à l'école,
- Réaliser une étude de trafic qui permettra de définir notamment les mesures nécessaires à prendre en termes de gestion de la charge de trafic, d'accès et de stationnement,
- Planification d'un accès destiné au développement du secteur nord du village, gestion de l'accès sur la route cantonale,
- Réglementation favorisant une mixité de l'habitat et l'intégration de diverses possibilités d'activités (commerces et services),
- Respect de la topographie, limitation des mouvements de terre,
- Infiltration et rétention des eaux pluviales, valorisation du cours d'eau,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en auto partage, etc.). Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.),
- Concept paysager global permettant de gérer les différentes transitions spatiales et de minimiser l'impact des constructions,
- Planification d'une place pour collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

Art. 22 Zone péricentrale (ZPéric)**1. Destination**

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

Voir décision d'aprobation de la DAEC du

2. Ordre des constructions

: non contigu

26 JAN. 2022

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

: 0.80

0.30 pour le stationnement

f.3

4. Indice d'occupation du sol (IOS)

: 0.40

5. Distance à la limite (DL)

: $h/2$, minimum 4.00 m.

6. Hauteur totale (h) pour toits à pans

: 10.00 m.

7. Hauteur totale (h) pour toits plats

: 9.00 m.

8. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: III

9. Demande préalable

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

10. Prescriptions particulières :

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS1 La distance de construction est fixée à 20.00 m de l'axe de la route cantonale. Les ouvertures sur les locaux sensibles au bruit (LSU) ne sont autorisées que sur les façades sud. La longueur maximale d'un bâtiment est limitée à 30.00 m. L'aspect des bâtiments doit s'intégrer aux bâtiments caractéristiques situés le long de la route cantonale. Des arbres d'avenue disposés à des équidistances de 25.00 m et à une distance de 5.00 m du bord de la route sont impératifs. Les règles particulières d'aménagement sont mentionnées à l'annexe 6 du présent RCU (plan et règlement).

PPS2 La distance de construction est fixée à 12.00 m de la limite du fond des CFF. Les parties habitables des constructions seront implantées à une altitude minimale de 617.30 m. L'aménagement d'un chemin piétonnier en gravier gras et la mise en valeur du ruisseau sont impératifs. Ces aménagements sont garantis par une servitude foncière. Les règles particulières d'aménagement sont mentionnées à l'annexe 6 du présent RCU (plan et règlement).

PPS3 La distance de construction est fixée à 12.00 m de la limite du fond des CFF. Les parties habitables des constructions seront implantées à une altitude minimale de 617.50 m. L'aménagement d'un chemin piétonnier en gravier gras et la mise en valeur du ruisseau sont impératifs. Ces aménagements sont garantis par une servitude foncière. Les règles particulières d'aménagement sont mentionnées à l'annexe 6 du présent RCU (plan et règlement).

Art. 23 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)**1. Destination**

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

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

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

2. Ordre des constructions

: non contigu

26 JAN. 2022

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

: 1.00

0.30 pour le stationnement

4. Indice d'occupation du sol (IOS)

: 0.35

5. Distance à la limite (DL)

: h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h)

: 13.00 m

7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)

: 10.00 m

8. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: II

9. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

¹ L'habitation individuelle selon l'art. 55 ReLATeC est autorisé :

- Là où cette typologie existe,
- Sur les parcelles dont la forme et la dimension de ne permettraient pas de respecter la typologie prescrite,
- Sur les parcelles libres situées à l'intérieur d'un tissu bâti constitué d'habitations individuelles.

² La surface de planchers (SP) maximale destinée aux activités ne dépassera pas le 25% de la SP totale. Les surfaces artisanales existantes dans la zone peuvent être développées dans les volumes existants.

³ Dans le cas de constructions avec toitures plates, la hauteur totale autorisée correspond à la hauteur de la façade à la gouttière. Dans le cas de constructions avec attiques, la hauteur totale peut être utilisée pour autant que l'attique ne représente pas plus de 50% de la surface d'un étage.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS ¹ La distance de construction est fixée à une distance minimale de 20.00 m de l'axe de la route communale.

Des mesures techniques seront prises pour les bâtiments existants afin que les locaux sensibles au bruit (LUSB) soient conformes à l'OPB.

10. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones indique deux périmètres à PAD obligatoire.

² Le PAD « Pra-Maudry » répondra aux objectifs suivants :

- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 30% de la surface du terrain constructible.
- Intégration des constructions au site construit et paysager, gestion de la transition avec la zone agricole. Intégration d'éléments de végétation de manière à adoucir l'impact des constructions.

- Mise en place de mesures réglementaires permettant une harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), gérer la liaison vers le centre village (gare et école). Planification d'une liaison de mobilité douce permettant le raccordement du secteur à la zone sportive,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en auto partage, etc.).
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.). Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité,
- Planification d'une place pour collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

³ Le PAD « Au Paquier » » répondra aux objectifs suivants :

- Prise en compte des dangers de crues et mise en place de mesures constructives permettant de supprimer les risques,
- Intégration des constructions au site construit et paysager, gestion des transitions entre les différents types de zones à bâtir, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Définition de mesures d'implantation et de principes architecturaux permettant de minimiser les nuisances de bruit provenant des secteurs voisins. Prise en compte de l'étude de bruit annexée au rapport 47 OAT,
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), gérer la liaison vers le centre village (gare et école),
- Réaliser une étude de trafic qui permettra de définir notamment les mesures nécessaires à prendre en termes de gestion de la charge de trafic, d'accès et de stationnement,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en auto partage, etc.).
- Respect de la topographie, limitation des mouvements de terre,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.). Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité,
- Planification d'une place pour collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

Art. 24 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles.

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

- | | |
|--|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 8.50 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

9. Prescriptions particulières

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

^{PPS1} A l'intérieur du secteur "Le Sansuvy", seules les petites constructions jusqu'à 15 m² d'emprise au sol (abris, couverts à bois, cabanes de jardin, etc.) peuvent être érigées dans le périmètre à prescriptions particulières.

Art. 25 Zones d'intérêt général (ZIG)**1. Destination**

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

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : Bâtiments et équipements socioculturels, culturels, culturels, sportifs, administration, parking.
- ZIG 2 : Bâtiments et équipements à but sportif,
- ZIG 3 : Bâtiments et équipements des services techniques communaux et intercommunaux (STEP, déchetterie, locaux de voirie, etc.)

2.	Ordre des constructions	: non contigu	Voir décision d'association de la DAEC du
3.	Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	: 1.20	26 JAN. 2022
4.	Indice d'occupation du sol (IOS)	: 0.60	p. 3
5.	Distance de base (DL)	: h/2, minimum 4.00 m	
6.	Hauteur totale (h)	: 13.00 m	
7.	Degré de sensibilité au bruit	: III ZIG 1, 2 : IV ZIG 3	

8 Demande préalable

Pour la ZIG 1, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

Art. 26 Zone mixte (ZM)**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitat et aux activités de services et artisanales de faible nuisance.

Les surfaces destinées aux activités représenteront au minimum le 40% de la surface de plancher totale de chaque bâtiment.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022³

p. 3

Ordre des constructions

: non contigu

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

: 1.00

0.30 pour le stationnement

4. Indice d'occupation du sol (IOS)

: 0.35

5. Distance à la limite (DL)

: h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h)

: 9.00 m

8. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: III

9. Demande préalable

Pour les secteurs ne comportant pas de planification de détail (PAD), toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

10. Prescriptions particulières :

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS¹ Les ouvertures sur les locaux sensibles au bruit (LSU), situées en façade sud seront situées à une distance minimale de 35.00 m de l'axe de la route cantonale. Les ouvertures sur les façades est et ouest seront situées à une distance minimale de 24.00 m de l'axe de la route cantonale. La mise en place d'éléments architecturaux de constructions tels que balcons avec parapet phonique, espaces encastrés permettant des ouvertures orientées perpendiculairement à la direction de la source de bruit, peuvent être prévus dans le cadre de l'étude du PAD.

11. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones indique un secteur où un PAD est obligatoire.

² Le PAD « Route de la Broye » répondra aux objectifs suivants :

- L'accès principal au secteur est prévu sur le Chemin de la Grotte. L'accès sur la route cantonale sera adapté aux normes VSS en vigueur.
- Planification d'une route de desserte permettant le raccordement des futures constructions le long de la limite nord, parallèlement au Ruisseau du Village,
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), en site propre et planification d'un cheminement piétonnier le long du Ruisseau du Village, pour accéder à l'école,
- Planification d'accès aux bâtiments, le long de la Route de la Broye. Ces accès doivent être destinés aux véhicules des clients des entreprises ainsi qu'aux piétons. Eventuelle restructuration du réseau routier existant (Route de la Broye).
- Intégration des constructions au site construit et paysager, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,

- Prise en compte de l'étude de bruit annexée au RCU (annexe 7) et mise en place de mesures constructives permettant le respect des valeurs de planification fixées par l'OPB.
- Concept paysager permettant de gérer la transition spatiale et de minimiser l'impact des constructions, depuis la Route de la Broye,
- Gestion de la topographie et des mouvements de terre nécessaires à une utilisation optimale du secteur,
- Infiltration et rétention des eaux pluviales, valorisation du cours d'eau,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.). Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité,
- Planification d'une place pour collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

Art. 27 Zone d'activités (ZACT)**1 Destination**

Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales, aux entreprises de distribution, aux dépôts liés aux activités et aux services.

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

- | | | |
|--|--|--|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu | Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du |
| 3. Indice de masse (IM) | : 9 m³/m² 5 | 26 JAN. 2022 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.65 | p. 3 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m | |
| 6. Hauteur totale (h) | : 15.00 m | |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV | |
| 8. Demande préalable | | |

Pour les secteurs ne comportant pas de planification de détail (PAD), toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

9. Prescriptions particulières :

A : Liées à l'ensemble de la zone

Les toitures plates des constructions destinées aux activités administratives ou de services seront végétalisées. Lors de la rénovation d'une toiture, la végétalisation est exigée pour autant qu'elle ne demande pas de renforcement de la structure porteuse.

B : Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS1 Ce secteur peut être affecté à une déchetterie artisanale (stockage, tri et revalorisation des déchets). Compte tenu de sa situation très en vue depuis la voie CFF, les constructions, les aménagements et les dépôts seront réalisés manière structurée.

Art. 28 Domaine militaire

Ce secteur est régi par les dispositions des articles 126-130 LAAM.

Art. 29 Zone d'activités équestres (ZAE)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations nécessaires à la pension, à location, au dressage et à l'élevage de chevaux ainsi qu'à la formation de cavaliers (salle de cours, buvette, dortoirs, etc.).

Des logements liés aux activités sont autorisés ; ceux-ci devront être exclusivement habités par le personnel de l'exploitation et leurs familles (directeur du manège, écuyers, apprentis, stagiaires). Le plan spécial GROL 50.02 à l'annexe 7 du RCU s'applique.

- | | |
|--|------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.50 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m. |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.50 m. |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 10.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

Art. 30 Zone de protection du château du Village (ZP Village)**1. Destination**

La zone de protection du château et de la ferme du château est caractérisée par des restrictions particulières s'appliquant à toute construction ou transformation de l'état existant.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra s'harmoniser avec le caractère du lieu et respecter la position dominante du château.

Une attention particulière devra être portée afin que la qualité paysagère du site soit préservée. Les aménagements extérieurs seront réalisés de la manière à ce que leur impact visuel soit le plus limité possible.

2. Demande préalable

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

Art. 31 Zone de protection du Château de Rosière (ZP Rosière)**1. Destination**

Cette zone est destinée à la protection et à la mise en valeur des bâtiments protégés et du parc arborisé qui est une composante du site.

Elle est réservée à l'habitation, aux logements et aux activités existantes et aux activités de types hôtellerie, restauration et de services.

- | | |
|--|------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.70 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m. |
| 6. Hauteur totale (h) | : Hauteur existante |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : Hauteur existante |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 9. Prescription particulières | |

¹ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

² Les bâtiments protégés existants peuvent être transformés dans leur volume existant et/ou légèrement agrandis pour autant que le caractère particulier du site ne soit pas péjoré. La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal.

³ Le parc arborisé est une composante importante du site. Il doit être entretenu et préservé. Un concept paysager sera établi avant toute nouvelle intervention sur le site. Cette exigence porte sur l'ensemble de la parcelle.

10. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de PAD obligatoire uniquement en cas de nouvelle construction.

² Le PAD « Château de Rosière » doit être établi si un projet de construction pour un nouveau bâtiment est envisagé. Il répondra aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Valorisation de la végétation existante : arbres et jardins,
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), gérer la liaison vers le centre village (arrêt de bus, gare et école),
- Qualité et gestion des accès et des circulations (voitures, piétons),
- Qualité et gestion des espaces et aménagements extérieurs (espaces communs, espaces privés),
- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en auto partage, etc.),
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.). Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité.

Art. 32 Zone libre (ZL)**Destination**

Cette zone est non constructible. Les mesures de protection contre le bruit sont autorisées.

Art 33

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p. 18

Art. 34**Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)**

Cette zone est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux. L'art. 13 RCU est applicable.

14

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p. 18

Aire forestière (AF)

L'aire forestière est ~~délimitée~~ et protégée ~~conformément à~~ la législation sur les forêts.

définie

par

Art. 35**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. Règles de construction

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

3. Procédure

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p. 18

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

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

4. Degré de sensibilité au bruit : III

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 36 ~~Dépôts de matériaux~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p. 18

~~1 Les dépôts de matériaux 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.~~

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

Art. 37 Garantie

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

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

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

Art. 38 Stationnement des véhicules

1 Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement. Les dispositions des normes VSS (SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013 et SN 640 065 du 1^{er} août 2011) seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les deux-roues.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p. 16-17

~~2 En dérogation au paragraphe précédent, il est demandé : pour les habitations individuelles, un minimum de 2 places par unité de logement et pour les habitations collectives, un minimum de 1.5 places par unité de logement, plus 10% de cases supplémentaires à l'usage des visiteurs.~~

3 L'indice brut d'utilisation du sol destiné au stationnement ne peut pas être reporté sur une autre parcelle.

Art. 39 Arborisation

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

2 La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre d'essence majeure par appartement. Pour les immeubles locatifs, il est demandé la plantation d'un arbre pour trois appartements. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

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

⁴ En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m du bord de chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m du bord de chaussée. Les dispositions de la Loi d'application du code civil (LACC) sont aussi applicables.

Art. 40 Aménagements extérieurs

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

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

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 10 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.75 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 10 % et inférieure ou égale à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.20 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.

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

Art. 41

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

Art. 42

Matériaux, couleurs

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

accord

Règlement communal sur les émoluments administratifs

Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs, approuvé conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 43 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 44 Abrogation

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

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,
- Le plan d'aménagement de détail « Au Village Est ».
- Le plan d'aménagement de détail « Au Village Ouest »

Art. 45

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

26 JAN. 2022

p.18

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.*

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (F0) n°45 du 10 novembre 2017 et n° 20 du 18 mai 2018.

Adoption par le Conseil communal de Grolley:

Grolley, le

23 juillet 2018



Le syndic :

La secrétaire :

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

Fribourg, le

26 JAN. 2022

Le Conseiller d'Etat, Directeur :



Annexes RCU

Recensement des biens culturels
Commune de Grolley

—
2017



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels SBC
Amt für Kulturgüter KGA

—
Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport **DICS**
Direktion für Erziehung, Kultur und Sport **EKSD**

Recensement des biens culturels immeubles

Commune de Grolley / Secteur Grolley

Inventaire

Statut actuel de l'immeuble avec étendue de la mesure de protection : 1 / 2 / 3

Recensement

Importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse: historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation : A / B / C

Protection

Proposition d'étendue de protection après révision du recensement : 1 / 2 / 3 / 

Bien culturel recensé détruit ou disparu

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Coordonnées géo. X/Y	Inventaire	Recens.	Proposition de protection
Centre, Rue du	8	Maison de Joseph Jaquet	2571545/1186893	2	C	3
Centre, Rue du	9-11	Centre commercial	2571515/1186843		C	3
Château Bois, Route du	1	Ferme	2572048/1186969	0	B	2
Château, Route du	Mur	Mur d'enceinte du domaine de Chollet	2571905/1186981		A	3
Château, Route du	1	Manoir de François-Jacques de Chollet	2571862/1186952	1	A	1
Château, Route du	2	Ferme du domaine de Cholet	2571838/1186912	2	A	1
Château, Route du	3	Grange et remise à cochers du domaine de Chollet	2571830/1186950	1	A	1
Château, Route du	5	Ferme	2571782/1187118		C	3
Croix, Route de la	Cr	Croix	2571615/1186297		-	3
Eglise, Place de l'	Cr	Croix	2571912/1186964		-	3
Eglise, Place de l'	1	Église St-Jean-Baptiste	2571976/1187012	2	A	1
Eglise, Place de l'	1 T1	Monument funéraire de la famille de Gottrau et de Chollet	2571976/1187012		C	3
Eglise, Place de l'	1 T2	Dalle funéraire d'Albertine de Chollet née Chollet-Wild (+1890)	2571963/1187006		C	3
Eglise, Place de l'	1 T3	Dalle funéraire de Louis de Chollet (+1843), Nanette de Chollet née de Schaller (+1856), Louise de Chollet (+1846) et Charles de Chollet (1817-1858)	2571963/1187005		C	3
Eglise, Place de l'	1 T4	Dalle funéraire de Joseph de Chollet (1813-1892)	2571964/1187003		C	3
Eglise, Place de l'	2	Cure	2571936/1187011	2	B	2
Eglise, Place de l'	3	Fruiterie, école puis laiterie	2571974/1186989	2	B	2
Eglise, Place de l'	6	Maison de Louis et Théodore Page	2571993/1187048	3	C	3
Eglise, Route de l'	Cr	Croix	2571915/1186947		-	3
Eglise, Route de l'	Fo	Fontaine	2571957/1186969		C	3
Eglise, Route de l'	2	Auberge, école puis administration communale	2571945/1186951	3	C	3
Fribourg, Route de	Cr	Croix	2572801/1186933		C	3
Fribourg, Route de	1	Ferme Jaquet-Rudaz	2571973/1186920	2	B	3
Fribourg, Route de	20	Maison d'Emile Page	2572215/1186927		C	3
Gare, Route de la	Cr	Croix de mission	2571620/1186907		C	3
Gare, Route de la	2	Café de la Gare	2571670/1186905	2	B	3
Gare, Route de la	2 Ens	Enseigne du Café de la Gare	2571679/1186911		C	3

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Coordonnées géo. X/Y	Inventaire	Recens.	Proposition de protection
Grotte, Chemin de la	Gr	Oratoire-grotte de Lourdes	2571251/1187218	0	-	3
Gueravet, Route du	Cr	Croix	2570699/1187505		-	3
Noutes, Les	11	Maison de Denis et Micheline Ramseyer	2571127/1186444	0	C	3
P.A.A., Route du	10	Réfectoire de la caserne	2571159/1186891		C	3
P.A.A., Route du	12	Caserne	2571127/1186911		C	3
P.A.A., Route du	25	Silo à malt de la brasserie Beauregard	2570961/1186708	0	A	△
P.A.A., Route du	179	Atelier de réparation du parc automobile de l'armée	2570604/1186776	0	A	2
P.A.A., Route du	180	Halle pour voitures du parc automobile de l'armée	2570442/1186532		C	3
P.A.A., Route du	181	Halle pour voitures du parc automobile de l'armée	2570527/1186675		C	3
P.A.A., Route du	182	Halle pour blindés du parc automobile de l'armée	2570597/1186575		C	3
Pré du Château, Au	Po	Pont sur la ligne CFF	2572795/1186509		B	3
Rosière, Chemin de la	Fo	Fontaine du domaine de Rosière	2572932/1186738		C	3
Rosière, Chemin de la	101	Dépendances et maison du jardinier du domaine de Rosière	2572967/1186773	2	B	2
Rosière, Chemin de la	103	Maison de campagne de Nicolas Kern à Rosière	2572942/1186727	2	A	2
Rosière, Chemin de la	105	Ferme du domaine de Rosière	2572854/1186682	2	B	2
Sansuvy, Le	1	Ferme	2572327/1187102	3	C	3
Sansuvy, Le	2	Logis de la ferme	2572326/1187062	0	C	-
Tilleul, Impasse du	7-9	Ferme d'Albert Schroeter Jaquet	2572238/1187006	0	C	3
Village, Route du	Cr	Croix de mission	2572318/1186991		C	3
Village, Route du	4	Ferme des frères Claude et Christophe Chatton	2572090/1187033	3	C	3
Village, Route du	8	Châtelet de Jospeh Jaquet en 1818	2572117/1187046	3	B	3
Village, Route du	11	Ferme Cuennet	2572159/1187103	3	C	3
Village, Route du	18	Grenier et maison Cuennet	2572200/1187077	2	B	2

Recensement des biens culturels immeubles

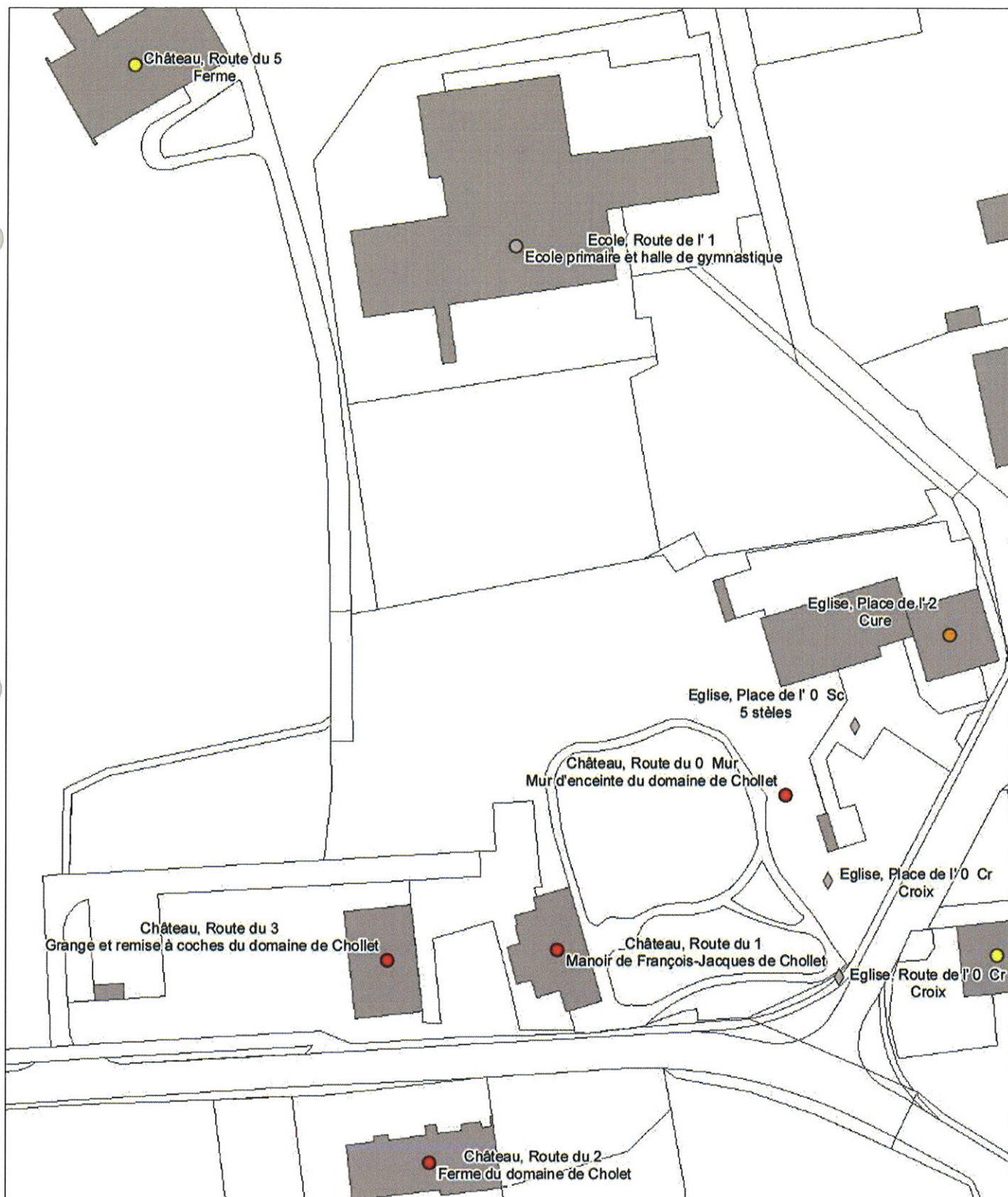
Commune de Grolley / Secteur Corsallettes

Inventaire	Recensement	Protection
Statut actuel de l'immeuble avec étendue de la mesure de protection : 1 / 2 / 3	Importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse: historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation : A / B / C	Proposition d'étendue de protection après révision du recensement : 1 / 2 / 3
		# Bien culturel recensé détruit ou disparu

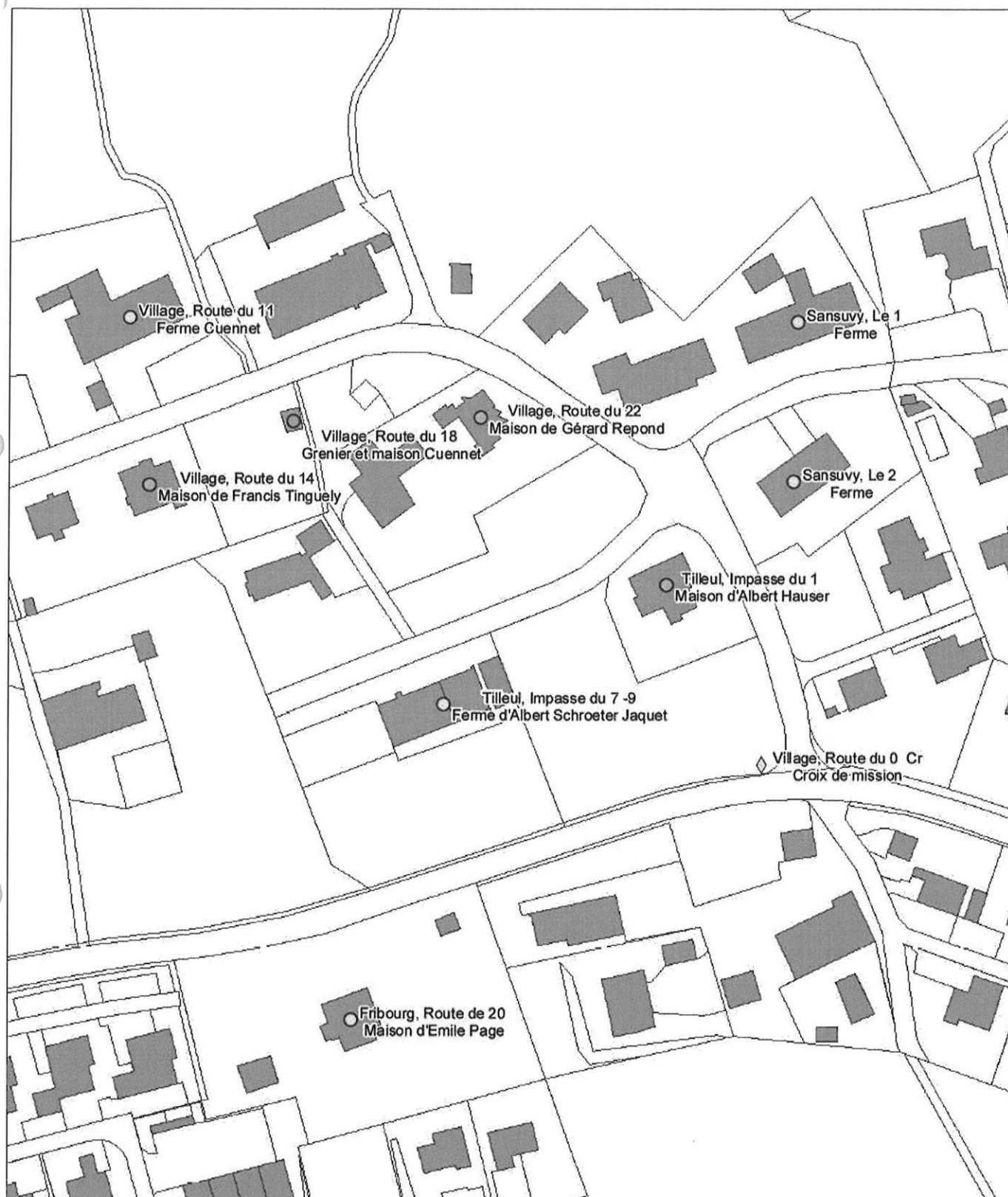
Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Coordonnées géo. X/Y	Inventaire	Recens.	Protection
Corsalettes, Route de	12	Maison d'Antonio et Augusta Riva	2571013/1188172	3	C	3
Corsalettes, Route de	14	Ferme	2571035/1188188	3	C	3
Corsalettes, Route de	19	Maison	2571060/1188242	3	C	3
Haut-Lac, Route du	Cr	Croix	2571281/1188204		-	3
Riaux, Les	Gr	Oratoire-grotte de Lourdes	2571465/1188545	0	C	3

Cartes

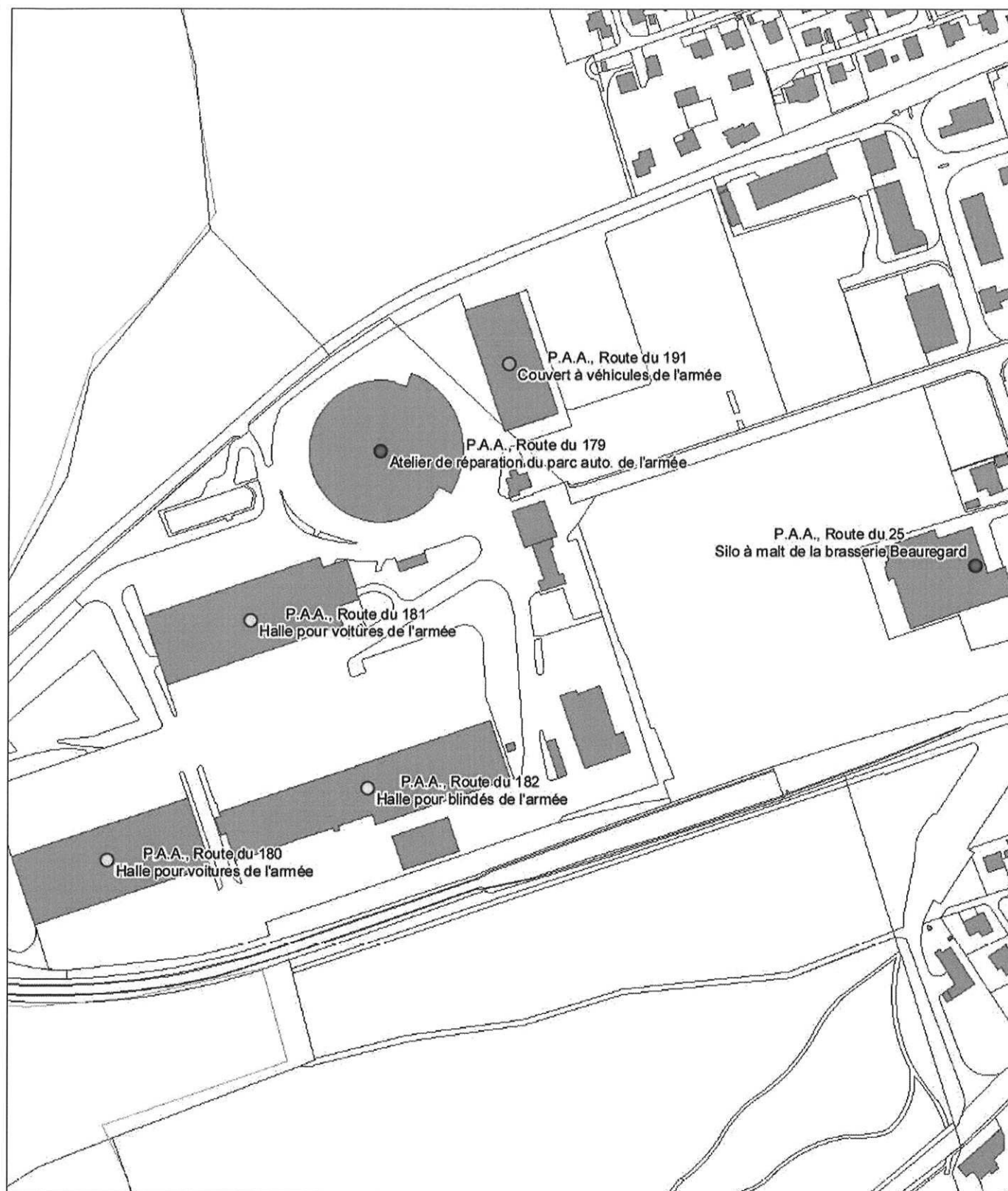
- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ● Immeuble, valeur A | ● Immeuble, valeur B | ● Immeuble, valeur C | ● Immeuble, valeur - |
| ◆ Objet divers, valeur A | ◆ Objet divers, valeur B | ◆ Objet divers, valeur C | ◆ Objet divers, valeur - |

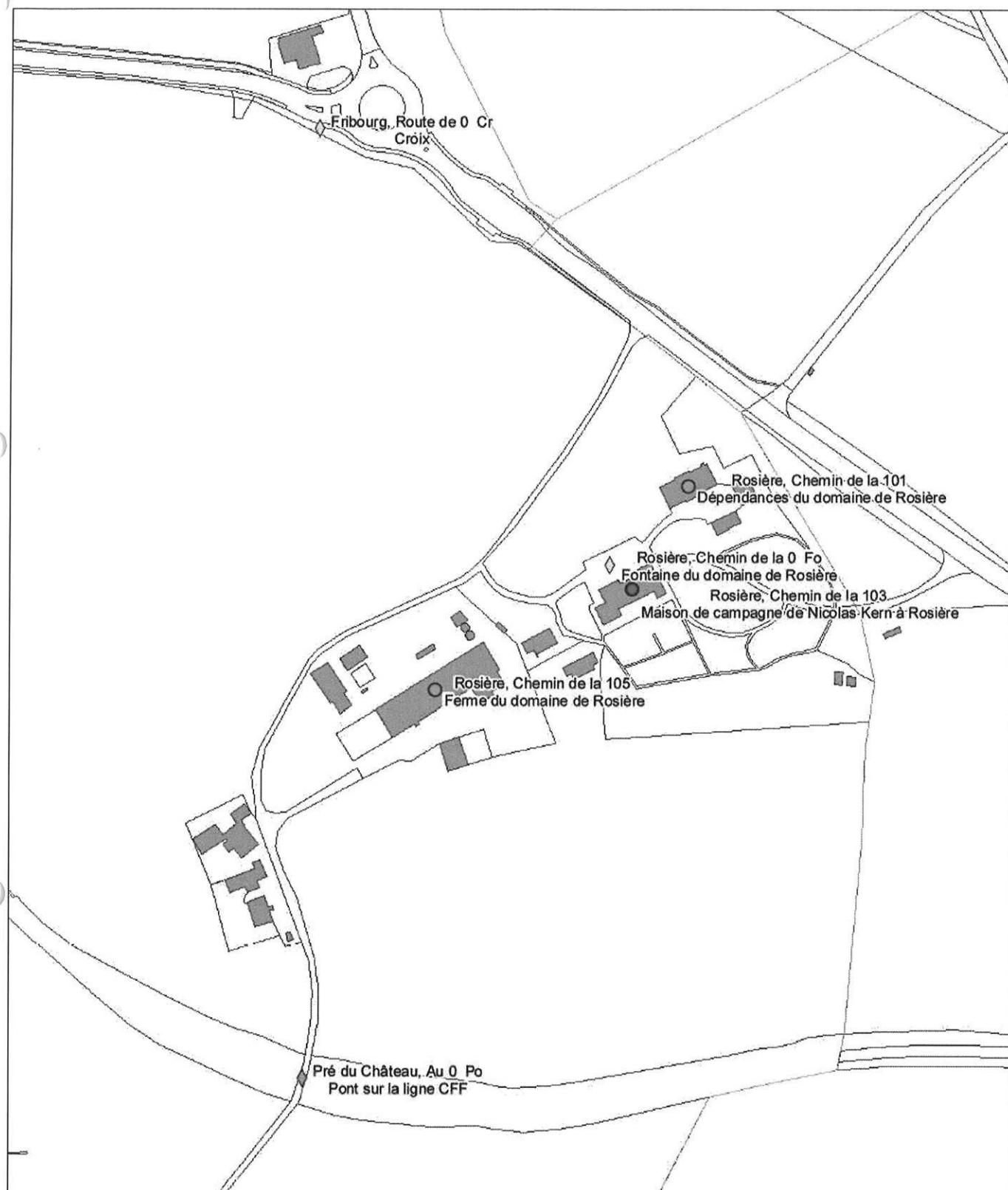


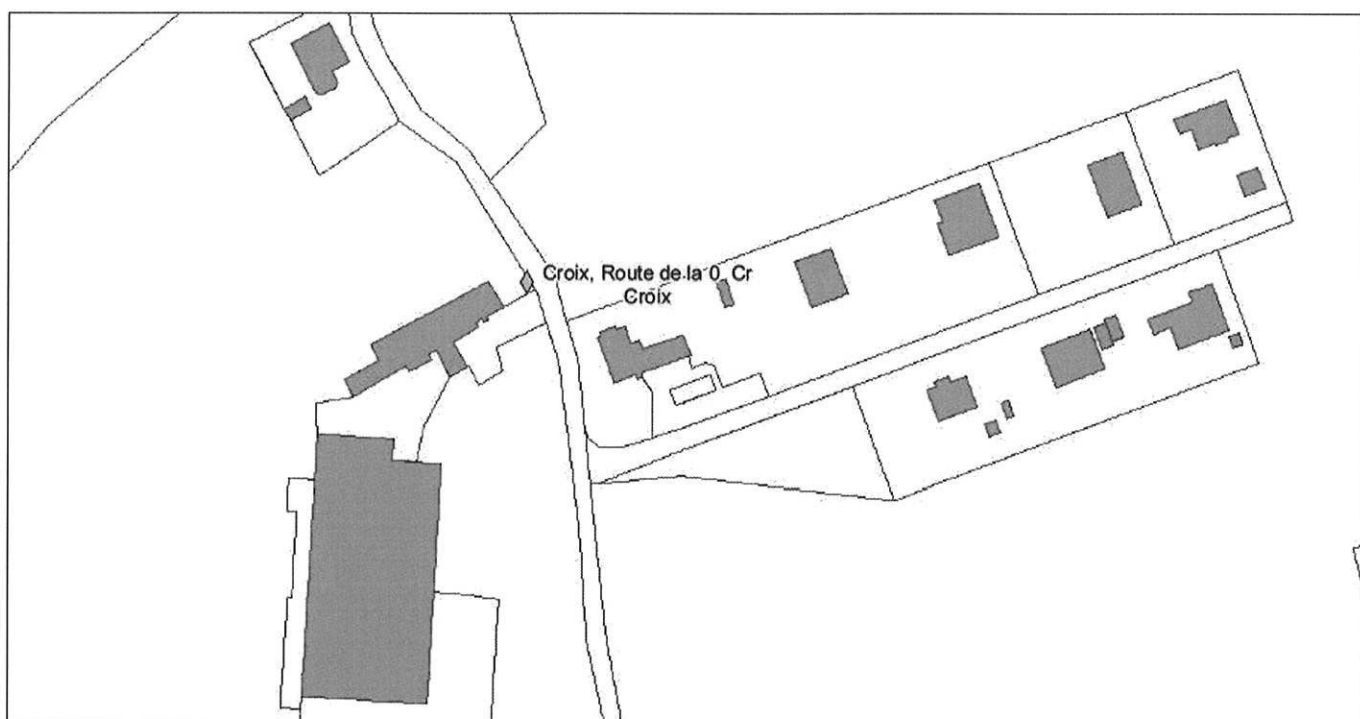


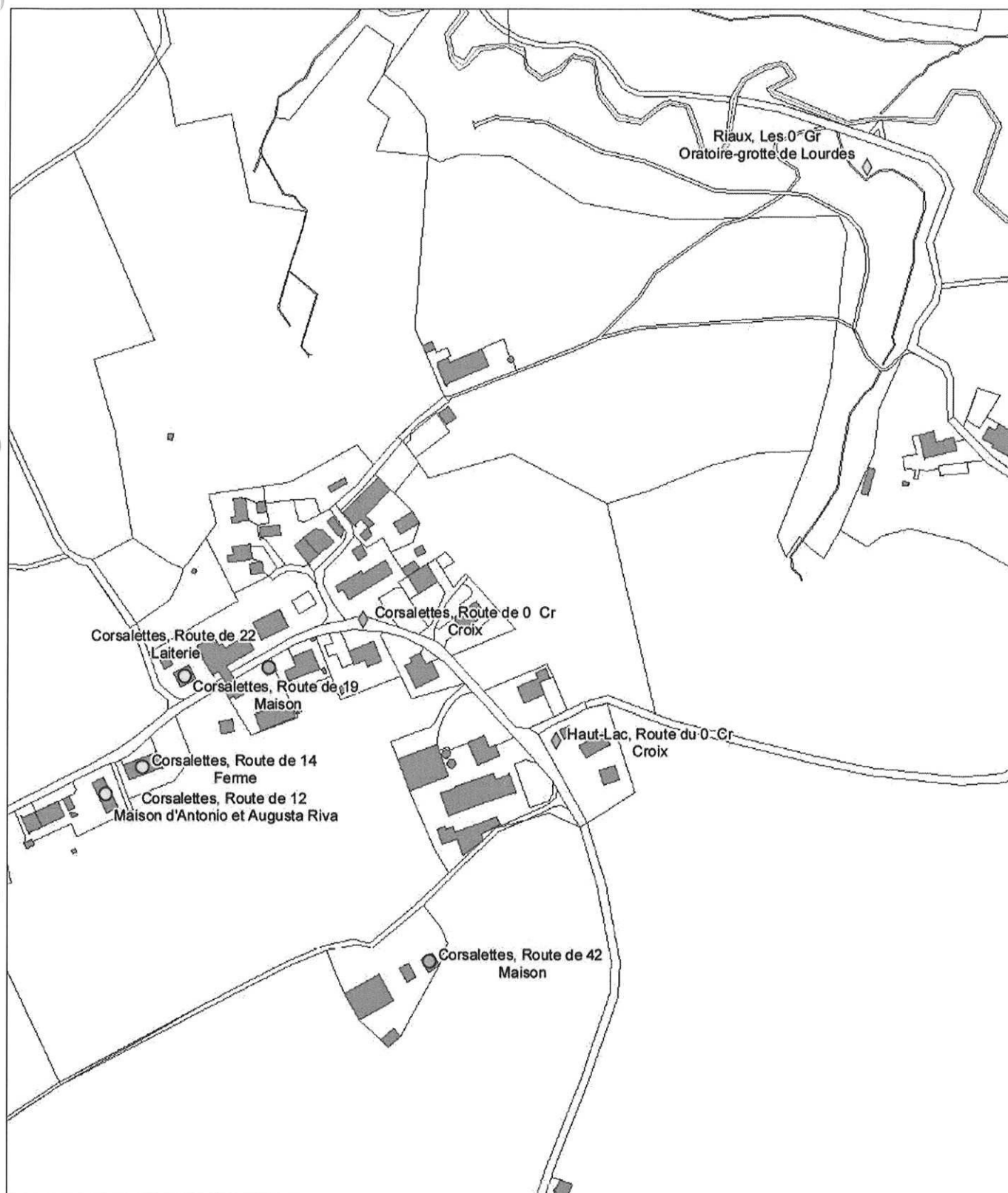












Statistiques

Secteur	Importance ISOS
Grolley	Régional
Corsalettes	Non évalué

	Immeubles			Valeur			
	Assurés	Recensés*	A protéger**	A	B	C	-
Grolley	707	57	32 (21)	8	10	27	12
Corsalettes		8	0	0	0	4	4
Total	707	65	32 (21)	8	10	31	16

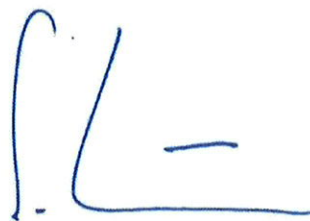
* y compris objets non assurés

** y compris objets non assurés / (uniquement immeubles assurés)

> près de 3% des immeubles assurés font l'objet d'une proposition de mise sous protection

Fribourg, le 29 août 2017

Stanislas Rück
Chef de Service



Aloys Lauper
Responsable du recensement



Prescriptions pour les bâtiments protégés

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

1. Volume

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

2. Façades

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

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

3. Toiture

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

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

4. Structure

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

5. Configuration du plan

En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements tiennent compte de la structure de la construction.

6. Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

7. Ajouts gênants

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

1 Eléments de décors extérieurs

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

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

2 Aménagements intérieurs

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

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

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

Revêtements et décors intérieurs

Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.

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

Prescriptions pour le périmètre à prescriptions particulières

1. Objectif

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

2. Transformations de bâtiments existants

a) Façades

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

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

b) Toitures

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

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

d) Matériaux et teintes

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

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

e) Ajouts gênants

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

3. Nouvelles constructions

a) Implantation et orientation des constructions

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

b) Volume

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

c) Hauteurs

La hauteur totale et la hauteur de façade ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches.

d) Façades

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

e) Matériaux et teintes

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

f) Toitures

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

4. Aménagements extérieurs

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

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

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

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

5. Dérogations

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

6. Demande préalable

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

7. Contenu des dossiers de demande de permis

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires :

- des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ;
- des photographies des bâtiments voisins situés dans la même zone.

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
	constructions de minime importance	avec fondations	haie basse	6 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
	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
infrastructures	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)

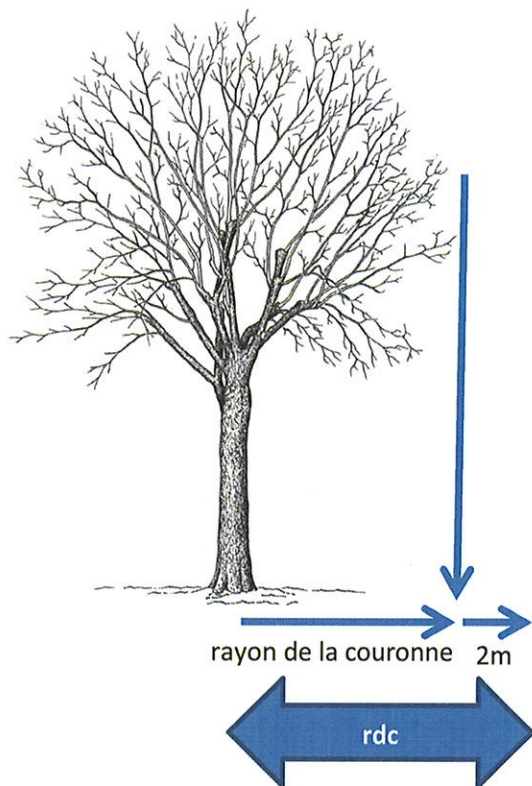
haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

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.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



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.

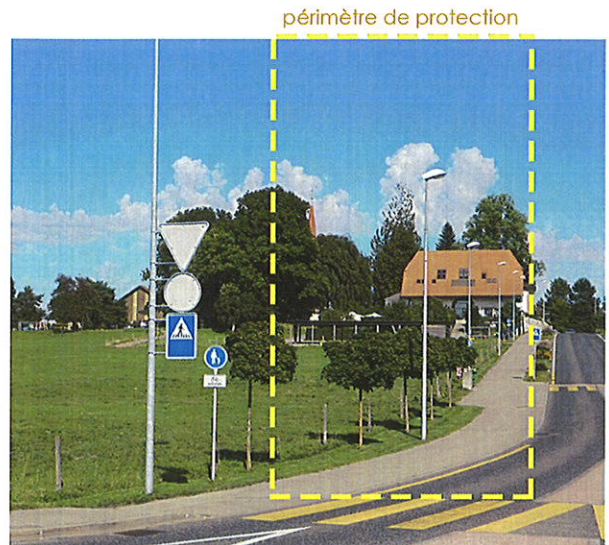
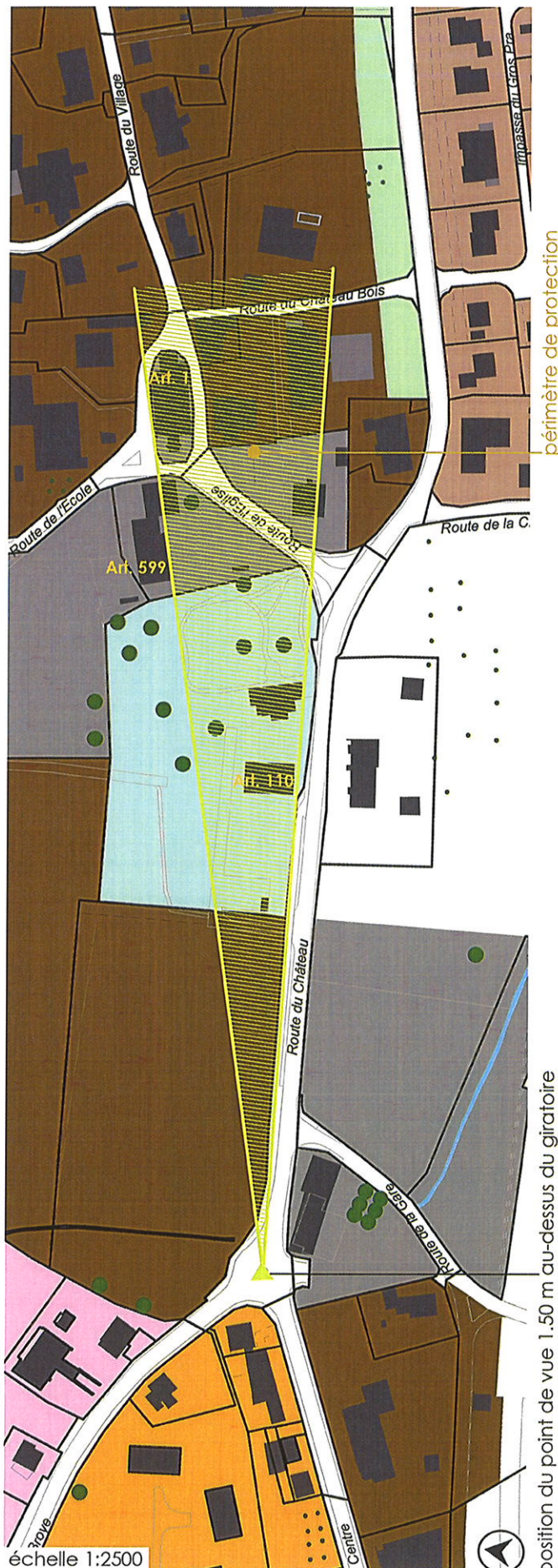
Liens :

- › 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](#)



Vue protégée n° 1

Route du Château : vue sur l'église

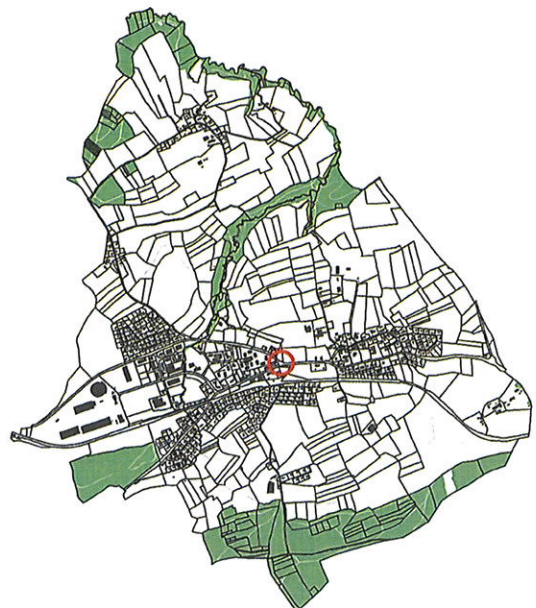


But de protection

Préserver la vue sur l'église de Grolley et la zone de protection du Château, à partir du giratoire.

Prescriptions

Aucune construction ne doit entraver la perspective visuelle définie par le périmètre de protection. Les plantations seront également étudiées de manière à préserver cette vue. Les aménagements extérieurs laisseront une grande place à la verdure.





Vue protégée n° 2

Route de Fribourg : vue sur l'église

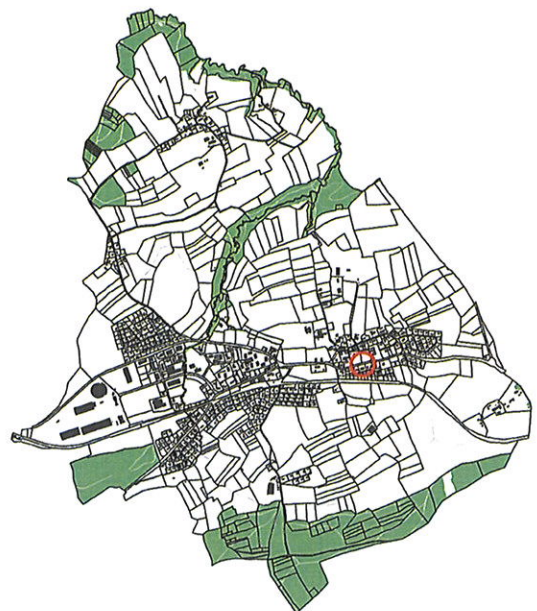


But de protection

Préserver une échappée caractéristique sur l'église de Grolley à partir de la route de Fribourg.

Prescriptions

Dans le périmètre de protection, aucune construction ni aucune plantation ne doit perturber la vue directe vers l'église.

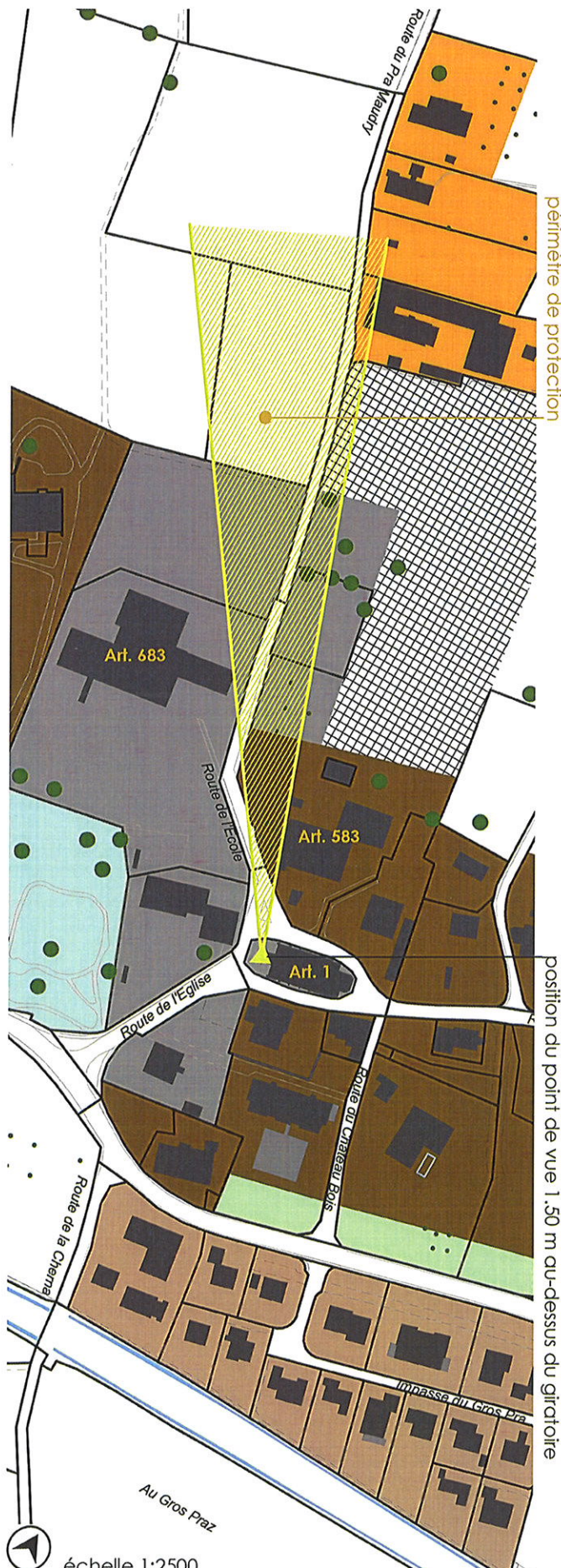


position du point de vue 1,50 m au-dessus du giratoire



Vue protégée n° 3

Vue à partir du portique de l'église



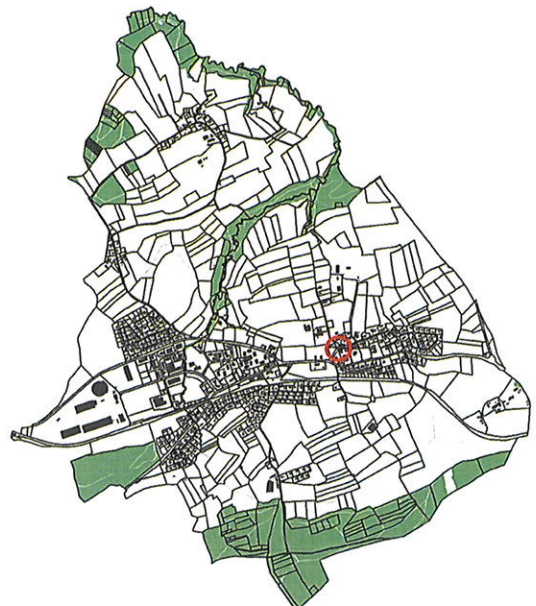
But de protection

Maintenir la vue sur le paysage environnant et lointain à partir du portique de l'église.

Prescriptions

Aucune construction ne doit entraver la perspective visuelle définie par le périmètre de protection.

Les plantations seront étudiées de manière à préserver la vue sur le paysage agricole.



Art. 4. REGLES DE CONSTRUCTIONS

4.1 Distances aux fonds voisins (plan 257.01)

- 4.1.1 Distance à la route cantonale : 15 m respectivement 20 m de l'axe pour les bâtiments principaux selon plan 257.01.
- 4.1.2 Distance 3.00 m du bord de la route cantonale pour places de parc.
- 4.1.3 Distance de construction vers le sud : 12.00 m à la limite du fond des CFF.
- 4.1.4 Distance aux fonds voisins : min. 5.00 m au périmètre du PAD.
- 4.1.5 Les constructions de moindre importance respecteront l'art. 64 RELATeC face aux fonds voisins du PAD.

4.2 Distances à l'intérieur du Plan de Quartier (plan 257.01)

- 4.2.1 Le Plan de Quartier fixe des périmètres d'évolution. Il ne fixe pas le parcellaire.
Les constructions principales respecteront les périmètres d'évolution du plan 257.01.
- 4.2.2 Distance à la route de quartier :
8.00 m à l'axe.
10.00 m à l'axe au Sud du secteur A2 et C1.
2.50 m à la limite de la route pour les couverts et annexes non habitables, sauf latéralement à l'accès principal entre les secteurs A1 et A2.
- 4.2.3 Distance à la limite à l'intérieur du PAD : 3.00 m
- 4.2.4 L'augmentation de la distance n'est pas applicable pour toute construction de moins de 40.00 m si la hauteur totale HT ne dépasse pas une horizontale à 7.00 m mesuré sur terrain naturel en façade nord. (plan n° 257.02)
- 4.2.5 Les distances prescrites par la Police du Feu et les lignes de visibilité dans les virages sont réservées.

4.3 Annexes des secteurs A, B et C

Les annexes non habitables sont soumises aux règles de l'art. 64 RELATeC et respecteront les périmètres d'évolution selon plan 257.01 et hauteurs maximales selon plan des gabarits 257.02.

Elles peuvent être réalisées à 1.00 m d'une limite interne au PAD, sur la limite avec l'aval des propriétaires du fond voisin. Les art. 4.1.5 et 4.2.2 sont réservés.

Entre le périmètre du secteur B2 et l'espace d'évolution du ruisseau, des cabanes de jardins sont autorisées, dimensions maximales 3.00 m x 3.00 m, HT 3.00 mesuré sur le terrain aménagé.

4.4. Hauteurs (plan n° 257.02)

- | | | | | |
|-------|------------|---|---------------|---|
| 4.4.1 | Secteur A | hauteur totale | HT max 8.50 m | mesuré sur terrain naturel |
| 4.4.2 | Secteur B | hauteur totale | HT max 8.50 m | mesuré sur terrain naturel |
| | | hauteur corniche | h max 7.00 m | mesuré sur terrain naturel |
| 4.4.3 | Secteur C1 | hauteur totale | HT max 8.50 m | mesuré sur terrain naturel |
| | | hauteur corniche | h max 7.00 m | mesuré sur terrain naturel en façade nord |
| 4.4.4 | Secteur C2 | hauteur totale | HT 7.00 m | mesuré sur terrain naturel |
| 4.4.5 | Annexes | hauteur max. selon 64 RELATeC.
Dans le secteur C1, les annexes à toitures accessibles, en prolongement du jardin, pourront avoir une hauteur à l'acrotère de 3.20 m.
La hauteur des annexes est mesurée horizontalement depuis le bord de la route attenante. | | |

Art. 5 DEPOT DE MARCHANDISES

Les dépôts de marchandises, matériaux, matériel, engins à l'extérieur sont interdits en bordure des voies publiques et en limite des zones résidentielles limitrophes.

Ils peuvent être tolérés dans la zone A à condition d'être aménagés discrètement et avec l'accord du Conseil Communal.

Art. 6 REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR "A" DU PAD

- 6.1 Les accès véhicules liés aux activités seront exclusivement assurés par l'allée bordant la route cantonale, selon plan 257.01. "ACCES ACTIVITES SECTEUR A"
- 6.2 Les locaux d'habitation sensibles au bruit ne s'ouvriront que sur la façade sud.
- 6.3 Les façades nord est et ouest ne peuvent prévoir de fenêtres ouvrantes que pour des locaux non sensibles au bruit et des surfaces affectées aux activités.
- 6.4 La longueur maximale d'un bâtiment est limitée à 30.00 m. La surlongueur n'est pas applicable.
- 6.5 Dans les secteurs A2 et A3 chaque projet ou réalisation doit impérativement affecter aux activités une part minimale de 30 % de surface de plancher.
- 6.6 L'aspect des bâtiments doit s'intégrer aux bâtiments anciens environnants et respecter les règles suivantes :
 - face nord rectiligne parallèle à la route, décrochement 1m tous les 15 m de longueur
 - corniche hauteur minimale 5 m.
 - toiture à 2 pans en tuiles, pente 20-35° ou 1 pan zinc titane pente 5°-10°. Faîte parallèle à la route cantonale
 - les constructions seront réalisées en maçonnerie crépie et en bois. Les éléments métalliques resteront limités à des éléments ajoutés légers (marquise, structure, coursive, etc...). Les façades en bardages métalliques ne sont pas autorisées.
 - les couleurs seront sobres, teintes claires. Les couleurs vives sont exclues en dehors des éventuelles enseignes publicitaires.

Art. 7 ARBORISATION, RUISSEAU, AMENAGEMENTS

- 7.1 Les arbres d'avenue représentés sur le plan 257.01 sont impératifs. Ils seront plantés et conservés.
- le long de la route cantonale à une distance de 5.00 m du bord de la route, avec des équidistances de 25.00m
 - en bordure de la route de quartier, avec des équidistances de 25.00 m.
 - sur la place sud.
- 7.2 a L'aménagement du chemin piétonnier est impératif. Il sera réalisé en gravier gras. La mise en valeur du ruisseau est subordonnée à la possibilité de mise en eau effective.
- Leur mise en forme sera déterminée par le Plan d'Aménagement de Détail (PED).
- Le long du ruisseau revalorisé et mis en eau, son espace d'évolution est défini par une distance de 8.00 m. à la limite du fond des CFF (plan 270.01). Le terrain sera maintenu dans un état naturel
- aucun remblai ni déblai
 - aucun aménagement en dur
 - arborisation basse et éparse
- 7.2 b Précaution par rapport au ruisseau :
- les pièces d'habitation auront un plancher au min. à l'alt. 617.30 secteurs B1-B2 et l'alt. 617.50 secteurs C1-C2.
 - le droit de passage d'un chemin piéton longeant le ruisseau est défini d'emprise variable à une distance de 1.00 m à 6.00 m de la limite du fond des CFF.
 - une barrière empêchant l'accès à la voie ferrée pourra être implantée sur la limite du fond des CFF
- 7.3 Les aménagements extérieurs sont régis par les dispositions légales communales et cantonales.
- 7.4 Dans le secteur C1, les remblais contre et sur les annexes pourront déroger à l'art. 22 RELATeC selon plan 257.02.
- 7.5. Le long de la route, dans les secteurs A1, A2 et A3, le plan autorise la disposition de places de parc entre les arbres d'avenue.

Art. 8 PROTECTION CIVILE

Le quartier doit réaliser environ 50 places de protection civile. La coordination pour leur réalisation sera assurée par la Commune.

257

Commune de Grolley

01

SECTEURS ET PERIMETRES

BUREAU D'ARCHITECTURE ANDRE VON ANTHEN SA - AVRY-BOURG 11 - 1754 AVRY
TEL. 026 / 470 20 66 - FAX 026 / 470 20 68 - E-MAIL: vonanthen.architecte@vo.ch

ECH. 1/500

date : 26.08.2007
modif : 03.03.2008

Propriétaires:

Art. 1222

Art. 358

Art. 359 & 360

Art. 361

Signatures:

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle n° du

Adopté par le Conseil communal
Grolley, le 17.09.2008

La Secrétaire:

Le Syndic:

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

Le Conseiller d'Etat, Directeur

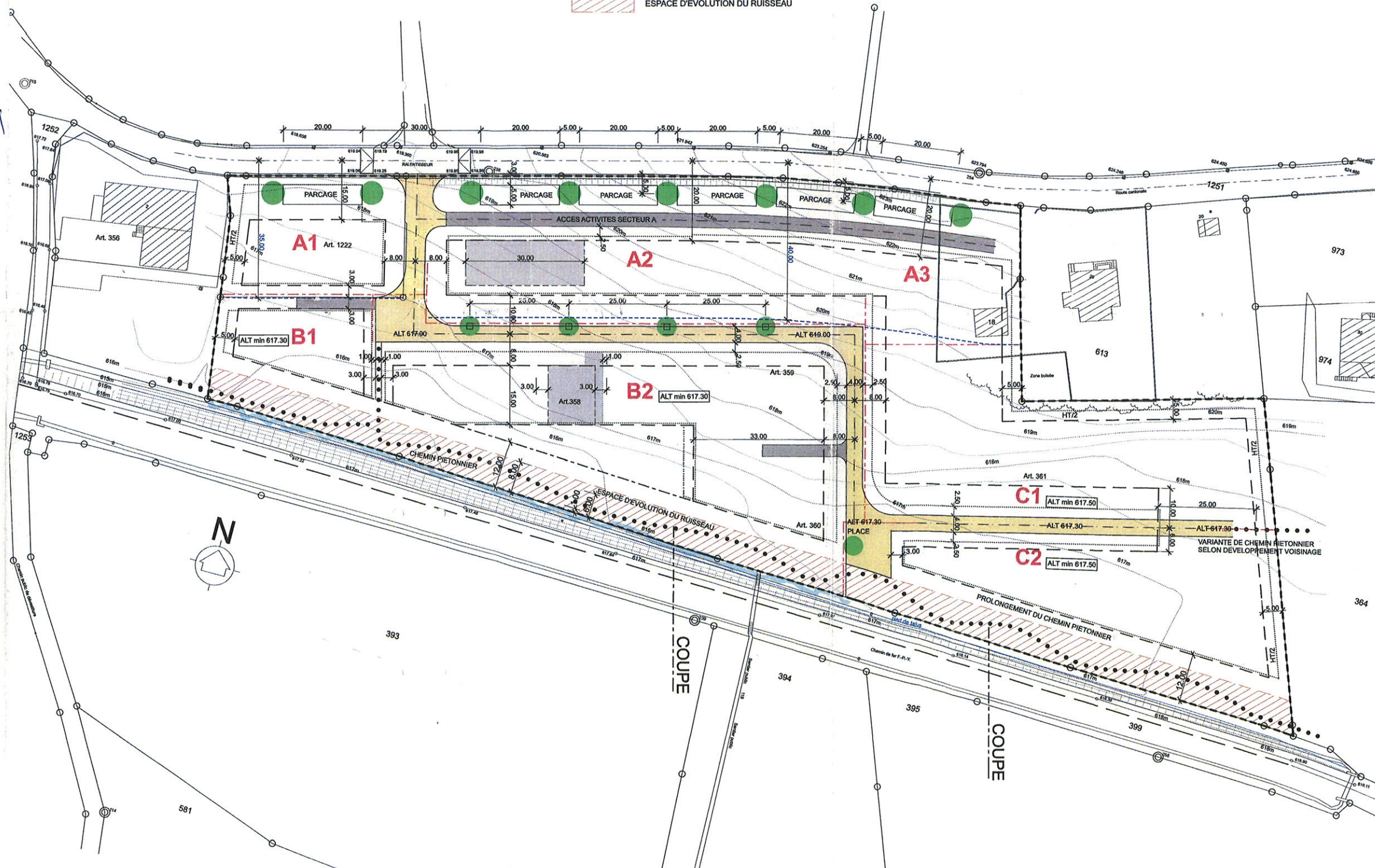
LEGENDE

ELEMENTS INDICATIFS

- COURBES DE NIVEAUX E=0,5 METRE
- COURBES ISOPHONES 50 dB noc./60 dB di.
- RUISSEAU
- ALT 617.00
- ALTITUDE DES ROUTES

ELEMENTS LEGALISES

- PERIMETRE PAD
- LIMITE DES SECTEURS
- PERIMETRE D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES
- PERIMETRE D'EVOLUTION DES ANNEXES ET PROTECTIONS PHONIQUES
- LIMITES DIMENSIONNELLES
- ROUTES D'ACCES
- ARBORISATION IMPERATIVE
- CHEMIN PIETONNIER
- ESPACE D'EVOLUTION DU RUISSEAU



Mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) n° 27 du 2 juillet 2004

Adopté par le Conseil Communal de la commune de Grolley, le 16 août 04

Le Secrétaire :

Le Syndic :

Approuvé par la Direction de l'aménagement,

de l'environnement et des constructions, le 14. DEC. 2004. . .

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

Voulin

COMMUNE DE GROLLEY / FR

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN

D'AFFECTATION DES ZONES Ech. 1/1000 GROL 50.02

PLAN SPECIAL

URBASOL SA

RTE MONT CARMEL 2

1762 GIVISIEZ



Légende

--- Périmètre d'implantation

- Habitation, dortoirs
 - Activités en relation avec l'équitation
 (scellerie, matériel équestre, etc ...)

- Zone protégée
 (espace réservé au cours d'eau)

- Manège couvert
 - Boxes
 - Dépôt (litière et fourrage)
 - Vestiaires, dortoirs et locaux annexes

- Accès, parkings, parcs

Voir décision d'appro-
 bation de la DAEC n°
 14 DEC. 2004

Aut n° 025/04.01.01/000

Géodétec SA
 Maurice Barbieri
 Rue Jacques-Gachoud 3
 1700 Fribourg

Givisiez, juin 2004

URBASOL SA
 Tél. 026/466 22 33

Mont-Carmel 2
 Fax 026/466 22 32

1762 GIVISIEZ
 E-mail urbasol@bluewin.ch