

COMMUNE DE LULLY

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Dossier d'approbation

Février 2021

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

¹ Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions.

² Les objectifs recensés aux art. 1 et 3 LAT ainsi que 1 LATeC font partie intégrante des buts du présent règlement, notamment en ce qui concerne la protection de l'agriculture et de l'environnement, des sources en particulier.

Art. 2 Cadre légal

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 du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que de toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales 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 articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 5 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 spéciales ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Art. 6 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 plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATeC).

Art. 7 Immeubles protégés

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

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

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

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

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

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs 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 (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

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

³ La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (Annexe 2).

⁴ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.

⁵ Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

⁶ Sur 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'article 75 LATeC s'applique.

Art. 8 Installations solaires

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Au surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires de l'Etat de Fribourg est applicable.

Art. 9 Périmètres archéologiques

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

² Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.

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

Art. 10 Objets IVS

¹ Les tronçons protégés des voies de communication historiques d'importance nationale sont mentionnés au plan d'affectation des zones.

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

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 aux éléments suivants :

- au gabarit (largeur) et profil en travers (talus),
- au revêtement
- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.)

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

Art. 11 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

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

² Les haies, les groupes d'arbres, les vergers, les allées ou rangées d'arbres, les arbres isolés ainsi que la végétation riveraine mentionnés au PAZ doivent être conservés en l'état actuel (étendue, répartition, diversité), entretenus et remplacés ou complétés le cas échéant.

³ L'abattage ou la coupe rase sont interdits. Toutefois le Conseil communal peut déroger à cette règle dans les cas suivants :

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

⁴ Les mesures de compensation écologiques de l'autoroute A1 mises en place sont protégées. Leur entretien fait l'objet d'un suivi par le groupe interservices de l'Etat. Il s'agit des mesures No LC-1 (Pra des Vernes), LC-2 (Bois de la Faye), LC-5 (Berges de l'Arignon), FC-10 (Viaduc de Lully).

Art. 12 Espace réservé aux eaux

Espace réservé aux eaux

¹ L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

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

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

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

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

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

Art. 13 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

¹ Conformément 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.

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

³ La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

⁴ La 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. 14 Secteurs de dangers naturels

¹ Le 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.

² Selon 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. Secteur de danger résiduel

Le secteur 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. Secteur de danger faible

Le secteur 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. Secteur de danger moyen

Le secteur 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. Secteur de danger élevé

¹ Le secteur 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.

² 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:

- 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.

E. Secteur de danger indicatif

Le secteur de danger indicatif 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. 15 Eaux souterraines

Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au plan d'affectation des zones. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

Art. 16 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).

Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

Art. 17 Zone de protection du site construit (ZPSC)

1. Destination

La zone 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.

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.

- | | | | |
|----|---|---|--|
| 2. | Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. | Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.80 |
| | | : | 0.20 pour les parkings souterrains |
| 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) | : | 8.50 m |
| 8. | Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |
| 9. | Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone: | | |

¹ Dans les aires inconstructibles mentionnées au plan de détail, aucune construction n'est autorisée.

² 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 à l'annexe 3 du présent règlement s'appliquent.

³ 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. La longueur maximale d'un bâtiment est fixée à 27.00 m. Seuls les toits traditionnels à pans, d'une pente comprise entre 27 et 35 degrés, sont autorisés. La couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge naturelle, non engobées. Les plans de détails des centres des villages de Lully et de Seiry mentionnent des fronts d'implantations obligatoires et des orientations de façades à respecter. Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du présent règlement s'appliquent.

⁴ Les bâtiments de peu d'importance sont autorisés, ils respecteront les limites d'alignements routiers et les orientations de façades mentionnés dans les plans de détail des centres des villages. Leurs dimensions en plan ne dépasseront pas 6.00 m x 6.00 m. La hauteur totale ne dépassera pas 3.50 m. Pour des motifs d'intégration, ils pourront comporter des toitures plates. Dans ce cas, la hauteur totale ne dépassera pas 2.80 m.

⁵ 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 à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

⁶ Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'aux conditions qui suivent : Des travaux d'entretien sur des bâtiments dont les matériaux et les teintes en façade et toitures ne sont pas conformes aux prescriptions qui suivent ne peuvent être autorisés que si les éléments concernés sont rendus conformes.

⁷ 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.

⁸ 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.

10. Prescriptions particulières sectorielles 1 :

Dans le but de protéger la silhouette du village, le plan de détail du centre village de Seiry définit des secteurs constructibles pour lesquels la hauteur totale maximale est fixée à 6.00 m.

Art. 18 Zone de centre village (ZCV)**1. Destination**

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.

- | | |
|--|--|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.70
: 0.20 pour les parkings souterrains |
| 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) | : 9.00m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 9. Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone: | |

¹ Les nouvelles constructions ou transformations doivent tenir compte du caractère de la zone et des bâtiments protégés ou caractéristiques pour le site. La longueur maximale d'un bâtiment est fixée à 27.00 m

² Seuls les toits traditionnels à pans, d'une pente comprise entre 25 et 35 degrés, sont autorisés. La couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge naturelle, non engobées.

³ Les bâtiments de peu d'importance sont autorisés. Leurs dimensions en plan ne dépasseront pas 6.00 m x 6.00 m. La hauteur totale ne dépassera pas 3.50 m. Pour des motifs d'intégration, ils pourront comporter des toitures plates. Dans ce cas, la hauteur totale ne dépassera pas 2.80 m.

⁴ Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

10. Prescriptions particulières sectorielles 2 :

¹ Dans le but de gérer la transition avec la zone de protection du site bâti, le plan de détail du centre village de Lully fixe des secteurs dans lesquels les nouvelles constructions auront une hauteur totale (h) maximale de 11.00m.

² 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.

Art. 19 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées, selon les dispositions des art. 55 et 56 ReLATeC.

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 en cas de toiture à pans
: 7.00 m en cas de toit plat |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

Art. 20 Zone mixte (ZM)**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation collective, aux services (voirie, déchetterie) à l'artisanat.

L'habitation représentera au maximum le 50% de la surface de plancher par bâtiment.

- | | |
|--|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 10.00 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.50 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 9. Prescriptions particulières | |

La zone étant vouée à migrer progressivement vers une zone résidentielle moyenne densité, les nouvelles activités qui s'implanteront ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

Art. 21 Zone de préparation et traitement de matériaux (ZPTM)**1. Destination**

Cette zone est destinée à l'implantation d'installations de préparation, de traitement et de recyclage de matériaux de construction pour le bâtiment et le génie civil.

Elle doit permettre la pratique des activités exclusivement en liaison avec ces installations, entretien, surveillance, dépôt de matériaux, locaux administratifs ou destinés aux travailleurs.

Toute résidence, sans exception, est interdite dans cette zone.

Les installations nécessaires au traitement des eaux et des boues produites par les activités précitées ainsi que le stockage du carburant nécessaire au fonctionnement des machines et des véhicules y sont autorisés.

- | | |
|--|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 1 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.25 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 11.00 m. |
| 6. Hauteur totale (h) | : 29.00 m. |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV |
| 8. Prescriptions particulières | |

¹ En cas de cessation de l'activité admise par la destination de chacun des secteurs, les terrains seront restitués à l'agriculture, au frais du propriétaire des fonds.

² L'accès à cette zone est assuré par le chemin AF bordant la limite. On assurera le nettoyage des véhicules avant leur entrée sur le réseau routier public.

³ On assurera un entretien, le cas échéant, un renforcement de la végétation riveraine bordant la route cantonale en conformité avec le plan y relatif, faisant partie intégrante du présent article.

⁴ Les dépôts de matériaux, de machines, d'installations mobiles sont autorisés dans cette zone pour autant qu'ils soient en relation avec la destination de celle-ci.

Art. 22 Zone d'activités à prescriptions spéciales (ZACT – PS)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre, au dressage, à l'élevage de chevaux et à toutes autres activités en relation avec le cheval (camps de vacances, tourisme équestre, etc.).

Les activités liées à la production agricole et sylvicole (préparation et vente de sapins de Noël, vente de produits de la ferme,...) sont admises dans la mesure où elles conservent un caractère accessoire par rapport aux activités équestres.

- | | |
|---|------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.75 |
| 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) | : 12.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 8. Prescriptions particulières | |

¹ Aucun accès supplémentaire sur la route cantonale n'est admis.

² Les nouvelles constructions et installations (y compris les fumières) devront être situées à l'intérieur du périmètre constructible défini par le PAZ.

³ Le bâtiment de l'ancienne ferme doit être conservé, il peut être transformé dans le volume existant.

⁴ Le bâtiment du manège peut être transformé dans le volume existant ou démoli. Dans le cas d'une démolition et reconstruction, les nouveaux bâtiments tiendront compte de la structure du bâti de la zone de centre village. Dans les deux cas, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

Art. 23 Zone d'activités spéciales (ZACT S)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations liés aux activités horticoles. Les logements, les dépôts, les activités de services et commerciales liées à l'activité sont admis.

- | | |
|---|------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 |
| 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) | : 11.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

Art. 24 Zone d'activités I (ZACT I)**1. Destination**

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

Seules les habitations nécessaires à l'exploitation y sont autorisées.

- | | |
|---|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 5 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.60 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m |
| 7. Hauteur de façade à la gouttière (hf) | : 12.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV |

9. Prescriptions particulière

Des constructions hors gabarits peuvent être tolérées si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie ou le déroulement fonctionnel de la fabrication l'exigent.

10. Densité de personnes

¹ L'entreprise Marmy Viandes en Gros SA est une installation assujettie à l'OPAM.

² La construction d'objets sensibles, avec une densité de personnes élevée doit être évitée dans la zone d'activités I (ZACT I). Les objets jugés critiques ne peuvent pas être construits sans que la preuve de la faisabilité au niveau du risque selon l'OPAM ait été faite. Par objets sensibles, avec une densité de personnes élevée, on entend par exemple : école, hôtels, centre de commerce, home pour handicapés, etc.

Art. 25 Zone d'activités II (ZACT II)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux activités artisanales, aux bureaux et dépôts.

Seules les habitations nécessaires à l'exploitation y sont autorisées.

- | | |
|---|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 4 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m |
| 7. Hauteur de façade à la gouttière (hf) | : 11.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV |
| 9. Prescriptions particulières | |

En limite de zone agricole, une arborisation devra être réalisée. Elle sera choisie parmi les essences indigènes et de station, d'entente avec le Conseil communal.

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

La zone d'activités équestres est destinée à la pratiques d'activités équestres diverses. Ces activités consistent, dans le cas particulier, en la détention de chevaux en pension, leur débouillage, leur entraînement dans l'enceinte d'un paddock, d'un carré de sable et/ou d'une halle ainsi qu'à l'accueil ponctuel des randonneurs.

Seuls les installations, équipements, aménagements et logements liés aux activités équestres y sont autorisés.

- | | |
|--|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 3 m ³ /m ² |
| 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) | : 9.50 m. |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 8. Prescriptions particulières | |

¹ Le secteur mentionné au PAZ est inconstructible.

² En cas de cessation des activités équestres, ces terrains seront réaffectés à la zone agricole.

Art. 27 Zone de carrière (ZCAR)**1. Destination**

La zone de carrière est réservée à l'extraction et à l'exploitation d'un gisement de pierre de la Molière.

Seuls les bâtiments et installations en relation avec cette affectation et nécessaires à l'exploitation sont autorisées.

Les conditions du permis d'exploiter sont réservées.

Les installations autorisées dans le cadre de l'exploitation seront démontées et évacuées au terme de celle-ci.

2. Degré de sensibilité au bruit (DS) : IV**Art. 28 Zone d'intérêt général 1, 2, 3, 4 (ZIG 1, 2, 3, 4)****1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public.

- | | |
|---|------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00 |
| 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) | : 13.00 m |
| 7. Hauteur de façade à la gouttière (hf) | : 10.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

Dans les ZIG 2 et ZIG 4, 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.

Art. 29 Zone d'intérêt général 5 (ZIG 5)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations du centre d'accueil « La Traversée ».

- | | |
|---|------------------------------|
| 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 façade (hf) | : 7.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit | : II |

pour décision d'approbation
Président de la Commission

17 JUN 2025

Art. 30 Zone spéciale d'intérêt régional (ZSIR)**1. Destination**

La zone spéciale d'intérêt régional, spécifique au secteur de la colline du Bois de la Faye, est destinée à l'aménagement de l'aire ravitaillement autoroutière (RN1) de la Broye.

Cette zone est destinée à accueillir les bâtiments, installations et aménagements liés à l'aire de ravitaillement autoroutière – au sens de l'Ordonnance fédérale du 3 décembre 1973 concernant les Directives techniques et recommandations relatives à la construction et à l'exploitation des installations annexes situées au bord des routes nationales –, ainsi qu'à ses extensions au titre d'équipements et aménagements d'intérêt régional pour l'hébergement, la restauration, les activités de rencontre, de réunion et de conférence, les activités de loisir, les divertissements, la culture, le tourisme et le commerce de détail d'une surface de vente maximum de 1000 m².

Des logements de service peuvent être intégrés dans les bâtiments d'exploitation

- | | | |
|----|------------------------------------|--------------------------------------|
| 2. | Indice de masse (IM) | : 0.5 m ³ /m ² |
| 3. | Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.10 |
| 4. | Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 6.00 m |
| 5. | Hauteur totale (h) | : 12.00 m |
| 6. | Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

Art 31 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

Cette zone est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux. L'art. 12 RCU « Espace réservé aux eaux » est applicable.

Art. 32 Zone de verger (ZVE)

Cette zone est non constructible. Elle est destinée à maintenir, voire renforcer le paysage traditionnel de la région.

Art. 33 Aire forestière (AF)

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

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 1 JUIN 2022

p.3

Art. 34 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

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 recommandée.

4. Degré de sensibilité au bruit : III

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 35 Dépôts de matériaux

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

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

Art. 36 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. 37 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.

² Chaque logement comportera au minimum une place de stationnement.

Art. 38 Arborisation

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

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

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

Art. 39 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 6 mois après la délivrance du permis d'occuper.

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

- 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. 40 Antennes

¹ Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

² Le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

Art. 41 Matériaux, couleurs

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

Art. 42 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 « La Lécherollaz »,
- Le plan d'aménagement de détail « Moulin au Rey).
- Le plan d'aménagement de détail « Les Mas »
- Le plan d'aménagement de détail « La Frinzalla »

Art. 45 Entrée en vigueur

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

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

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique, pendant 30 jours, par parution dans les feuilles officielles (FO) N° 20, 45 et 32, du 17 mai 2013, 8 novembre 2013 et 8 août 2014.

Les adaptations demandées dans la décision de la DAEC du 27 janvier 2016 ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle No 47 du 24 novembre 2017.

Les adaptations demandées dans la décision d'approbation de la DAEC du 14 octobre 2020 sont mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle No 8 du 26 février 2021.

Adoption par le Conseil communal de Lully:

Lully, le 12 avril 2021

Le syndic :

La secrétaire :

**Approbation par:**

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

Fribourg, le 1 JUIN 2022

Le Conseiller d'Etat, Directeur :



1. Liste des bâtiments protégés

Annexe 1 : Liste des bâtiments protégés

Légende

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 de nouvelle mesure de protection après révision du recensement bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	1, 2, 3, 0 #

Localité	Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Art RF	Recensement	Catégorie de protection
Bollion	Bollion, Route de	15	Moulin de la Losanna	7140	C	0
Bollion	Bollion, Route de	23A	Séchoir à tabac	7139	C	0
Bollion	Bollion, Route de	43	Ancienne poste	7034	-	0
Bollion	Bollion, Route de	47	Ferme	7038	C	-
Bollion	Bollion, Route de	50	Ancien café du Tilleul	7020	C	0
Bollion	Bollion, Route de	50*	Enseigne du café du Tilleul	7020	-	0
Bollion	Oratoire, Chemin de l'		Carrière des Mas	7166	-	0
Bollion	Oratoire, Chemin de l'		Oratoire Notre-Dame-des-Mas	7097	-	0
Bollion	Pierra, Chemin de la	29	Ferme de la Pierre d'Yvonand	7103	B	2
Bollion	Rochette, La		Croix de chemin	7078	C	3
Bollion	Rochette, La	2	Ancien magasin et dépôt de sel	7083	-	0
Bollion	Rochette, La	2A	Ancien local de coulage	7083	C	0
Bollion	Rochette, La	5	Ancienne ferme	7079	C	0
Bollion	Village, Route du	19	Ancienne ferme	7029	C	0
Bollion	Village, Route du	23	Maison paysanne	7032	C	0
Bollion	Village, Route du	33	Ferme	7044	C	0
Bollion	Village, Route du	35	Ferme	7043	-	0
Bollion	Village, Route du	37A	Séchoir à tabac	7042	C	0
Bollion	Village, Route du	39A	Séchoir à tabac	7041	C	0
Bollion	Village, Route du	41A	Séchoir à tabac	7125	C	0
Lully	Châtillon, Route de		Oratoire Notre-Dame-des-Vernes	3117	C	3

Lully	Colombière, La		Fontaine communale	3191	-	0
Lully	Cure, Route de la		Croix de mission	3063	C	3
Lully	Cure, Route de la		Croix de mission	3002	B	3
Lully	Cure, Route de la		Fontaine	3008	B	3
Lully	Cure, Route de la	3	Ancienne école primaire	3002	C	3
Lully	Cure, Route de la	12	Maison	3042	B	2
Lully	Cure, Route de la	15	Ferme	3006	C	3
Lully	Cure, Roue de la	17	Ferme	3008	-	0
Lully	Cure, Route de la	18	Maison	3056	B	2
Lully	Cure, Route de la	21	Ferme	3013	-	0
Lully	Cure, Route de la	26	Cure	3061	B	2
Lully	Cure, Route de la	34	Église Saint-Léger	3063	A	1
Lully	Lully, Route de	66	Ancien moulin du Bugnonet	3095	-	0
Lully	Moulin-au-Rey		Canal des usiniers	3067	B	3
Lully	Moulin-au-Rey	8	Ancien moulin au Rey et huilerie	3067	C	0
Lully	Moulin-au-Rey	10A#	Grange-étable	3066	-	0
Lully	Yau, Route du		Monument à saint Michel archange	3038	A	3
Lully	Yau, Route du	2	Ancienne cure du manoir (et salle paroissiale)	3037	C	3
Lully	Yau, Route du	4	Maison de gardien du manoir	3038	C	3
Lully	Yau, Route du	6	Manoir d'Estavayer-Lully	3038	B	2
Lully	Yau, Route du	6A	Dépendance et bûcher du manoir	3038	C	3
Lully	Yau, Route du	7	Villa Saint-Michel	3041	C	3
Lully	Yau, Route du	57	Ancien hôtel des Bains	3114	-	0
Lully	Yau, Route du	78	Ancienne ferme	3260	-	0
Seiry	Coulate, Route de la		Croix de chemin	8156	C	3
Seiry	Coulate, Route de la	62	Ancienne ferme	8065	C	3
Seiry	Coulate, Route de la	70	Maison paysanne	8064	-	0

Seiry	Coulate, Route de la	71	Ancienne ferme	8036	-	0
Seiry	Coulate, Route de la	73	Maison	8036	-	0
Seiry	Coulate, Route de la	75	Ancienne pinte des Travailleurs	8037	C	3
Seiry	Coulate, Route de la	91	Ferme	8034	B	2
Seiry	Coulate, Route de la	98A	Ancienne grange	8015	C	3
Seiry	Coulate, Route de la	99A	Grange-étable	8033	C	3
Seiry	Église, Route de l'		Croix de mission	8048	B	3
Seiry	Église, Route de l'		Fontaine et lavoir	8033	C	3
Seiry	Église, Route de l'		Fontaine	8043	C	3
Seiry	Église, Route de l'	2	Ferme	8029	B	2
Seiry	Église, Route de l'	3	Ferme	8041	C	3
Seiry	Église, Route de l'	11	Boulangerie-épicerie	8038	C	3
Seiry	Église, Route de l'	11A	Grange-étable	8038	C	3
Seiry	Église, Route de l'	15A	Ferme	8039	C	3
Seiry	Église, Route de l'	16	Ferme	8031	B	2
Seiry	Église, Route de l'	16A	Grenier	8031	C	3
Seiry	Église, Route de l'	29	Église Saint-Georges	8048	B	1
Seiry	Église, Route de l'	31	Cure	8049	C	3
Seiry	Église, Route de l'	35A*	Cloche de l'ancienne école primaire	8046	C	3
Seiry	Molière, Route de la		Croix de chemin	8145	B	3
Seiry	Molière, Route de la	2	Maison	8014	C	3
Seiry	Molière, Route de la	4	Ferme des frères Vez	8013	B	2
Seiry	Molière, Route de la	4A	Ancien four	8013	-	0
Seiry	Molière, Route de la	5	Maison	8028	-	0
Seiry	Molière, Route de la	6A	Ancienne habitation	8012	-	0

Seiry	Molière, Route de la	8	Ferme	8011	C	3
Seiry	Molière, Route de la	10	Ancienne ferme	8010	C	3
Seiry	Molière, Route de la	10A	Remise	8010	-	0
Seiry	Molière, Route de la	14	Ancienne école primaire	8009	C	3
Seiry	Molière, Route de la	16A	Ancien grenier	8007	B	2
Seiry	Molière, Route de la	16B	Ancien grenier	8007	-	0
Seiry	Molière, Route de la	21A	Ancien grenier	8025	B	3
Seiry	Molière, Route de la	23	Maison	8247	B	2
Seiry	Molière, Route de la	25A	Ancienne grange	8023	-	0
Seiry	Molière, Route de la	31	Ferme	8022	-	0
Seiry	Molière, Route de la	37	Ferme	8018	B	2
Seiry	Molière, Route de la	39	Ferme	8020	B	2
Seiry	Molière, Route de la	41	Maison	8021	B	2
Seiry	Molière, Route de la	44	Maison paysanne	8005	-	0
Seiry	Montchuet, Chemin de		Carrière de grès coquillier	8188	B	3
Seiry	Montchuet, Chemin de		Croix	8188	A	3
Seiry	Montchuet, Chemin de	30	Maison paysanne	8188	-	0
Seiry	Rochemards		Carrière de Rochemards	8169	-	0
Seiry	Rochemards	20A	Forge	8169	C	0

Source : Service des Biens Culturel, État de Fribourg

Date du recensement : 30 juillet 2012

2. Prescriptions pour les bâtiments protégés

Annexe 2 : Prescription 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.

3. Prescriptions pour la zone de protection du site construit

Annexe 3 : Prescription pour la zone de protection du site construit**1. Objectif**

Les prescriptions relatives à la zone concernée ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.

2. Transformations de bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent changer de destination et être transformés à l'intérieur du volume existant sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

a) Façades

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

b) Percements

De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes :

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

c) Toitures

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

- L'orientation du 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 somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder 1/4 de la longueur de la façade concernée.

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. 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. Agrandissements

Sous réserve du respect des valeurs de l'indice brut d'utilisation du sol et de l'indice d'occupation du sol, les bâtiments existants peuvent être agrandis sous réserve du respect des conditions qui suivent.

- a) 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.
- b) 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.

4. Nouvelles constructions

- a) Implantation et orientation des constructions
L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter les règles définies aux plans de détail des centres villages de Lully et de Seiry.
- 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.

5. Aménagements extérieurs

- a) Les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.
- b) Les revêtements anciens de pierres naturelles doivent être conservés.
- c) L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés de pierre naturelle ou de ciment, de pavés ou grilles à gazon.
- d) Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
- e) 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.
 - Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.
 - Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.8 m.
 - Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
 - Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

6. 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'aux conditions qui suivent.

- a) 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.
- b) Des travaux d'entretien sur des bâtiments dont les matériaux et les teintes en façades et toitures ne sont pas conformes aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être autorisés que si les éléments concernés sont rendus conformes.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

4. Distance de construction aux boisements hors-forêt

Annexe 4 : Distance de construction aux boisements hors-forêt

Boisements hors-forêt

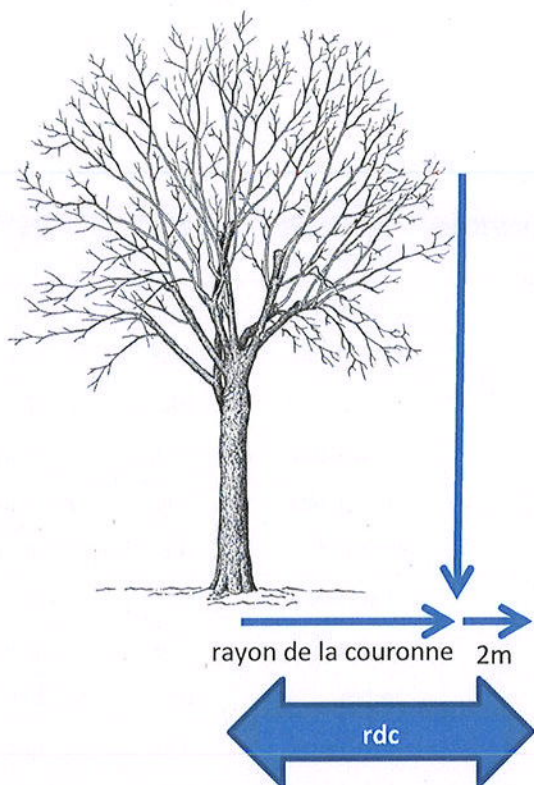
Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rdc	rdc
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc + 5 m	20 m
	constructions 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
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.



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](#)