



COMMUNE D'ESTAVAYER

Canton de Fribourg

SECTEUR FONT

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'approbation

Enquête publique et Enquête publique complémentaire

Juin et Décembre 2021

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	4
Art. 1 But.....	4
Art. 2 Cadre légal.....	4
Art. 3 Nature juridique	4
Art. 4 Champ d'application	4
Art. 5 Dérogations	4
Art. 6 Composition	4
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	5
Titre premier : prescriptions générales	5
Art. 7 Secteurs à prescriptions particulières	5
Art. 8 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol.....	5
Art. 9 Biens culturels, bâtiments protégés.....	5
Art. 10 Périmètre archéologique	6
Art. 11 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager	6
Art. 12 Périmètre de protection de la nature	7
Art. 13 Prescriptions particulières relatives aux eaux	7
Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres	7
Art. 15 Dangers naturels	8
Art. 16 Évacuation des eaux non polluées	9
Art. 17 Site pollué	9
Art. 18 Énergies renouvelables.....	10
Art. 19 Voie historique IVS	10
Art. 20 Périmètres de protection du paysage et de l'environnement du site construit.....	10
Art. 21 Périmètre de protection de l'ensemble construit	11
Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones	12
Art. 22 Zone centre village (ZCV)	12
Art. 23 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)	15
Art. 24 Zone d'intérêt général I (ZIG I).....	17
Art. 25 Zone d'intérêt général II (ZIG II).....	17
Art. 26 Zone libre (ZL)	18
Art. 27 Zone agricole (ZA)	18
Art. 28 Zone viticole (ZV)	18
Art. 29 Aire forestière (AF)	18
Art. 30 Zone de réserve naturelle du PAC Rive sud du lac de Neuchâtel (ZPAC)	18
TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS.....	20
Art. 31 Dépôts de matériaux à l'extérieur	20
Art. 32 Garantie	20



Art. 33	Stationnement.....	20
Art. 34	Arborisation.....	20
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES.....		20
Art. 35	Contraventions.....	20
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES		21
Art. 36	Abrogation.....	21
Art. 37	Entrée en vigueur	21

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

¹ Le présent règlement communal d'urbanisme contient des dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal.

² Il définit les droits et les obligations en matière d'affectation du sol, de police des constructions, d'architecture, de protection du paysage et d'énergie.

³ Il est lié aux plans nécessaires à son application.

Art. 2 Cadre légal

Les bases légales 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 et les plans directeurs cantonaux et régionaux.

Art. 3 Nature juridique

¹ Le plan d'affectation des zones et le règlement ont force obligatoires pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers.

² Le plan directeur communal et le programme d'équipement lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LATEC).

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables sur l'ensemble du territoire communal. Elles s'appliquent à tous les objets tombant sous le coup de l'art. 135 LATEC.

Art. 5 Dérogations

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

Art. 6 Composition

Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :

a) Le rapport explicatif et de conformité	FONT	2021
b) Le plan directeur communal	FONT	10.03
c) Le programme d'équipement	FONT	2021
d) Le plan communal des énergies	FONT	11.03
e) Le plan d'affectation des zones		
et ses plans de détails des sites construits protégés Borgeau et Visinant	FONT	22.03
f) Le présent règlement	FONT	RCU 2021

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 7 Secteurs à prescriptions particulières

¹Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants :

- Zone centre village (ZCV) Art. 22
- Zone résidentielle à faible densité (ZRFD) Art. 23
- Zone d'intérêt général I (ZIG I) Art. 24
- Zone d'intérêt général II (ZIG II) Art. 25
- Zone libre (ZL) Art. 26
- Zone agricole (ZA) Art. 27
- Zone viticole (ZV) Art. 29
- Aire forestière (AF) Art. 29
- Zone de réserve naturelle PAC Rives sud du lac de Neuchâtel (ZPAC) Art. 30

² Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans la deuxième partie du règlement.

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

¹Ces 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).

² Leur transformation n'est possible que dans le volume originel. Un maximum de trois logements est permis par bâtiment.

³ La demande de permis doit être accompagnée d'un concept de stationnement respectant l'article 33 du présent règlement.

⁴ La demande de permis doit également démontrer comment les autres équipements et conditions liées au type d'occupation sont respectés (place de jeux, espace vert, arborisation etc.)

⁵Lors de divisions ou d'adaptations parcellaires, le bâtiment existant non soumis à l'IBUS doit être réévalué et selon son statut peut être modifié.

Art. 9 Biens culturels, bâtiments protégés

¹ Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient à l'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 sont définis selon trois catégories.

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.

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, ...).

³ L'étendue des mesures de protection a été développée sous forme de prescriptions particulières jointes à l'annexe 2 du présent règlement.

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

⁵ Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un immeuble protégé ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis du service des biens culturels doit être requis. La demande de permis doit être accompagnée des documents suivants :

- a) Documentation photographique des façades de l'immeuble;
- b) Relevé de l'état existant des parties de la construction touchées par le projet (plans et coupes);
- c) Documentation photographique des parties de la construction touchées par le projet;
- d) Descriptif des travaux envisagés. En fonction des travaux envisagés, le relevé des aménagements extérieurs existants avec l'indication des murs, de la nature des surfaces et de la végétation. Ce relevé est accompagné de profils représentatifs.

⁶ Elle doit être précédée d'une demande préalable.

Art. 10 Périumètre archéologique

¹ Une demande préalable selon l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

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

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

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

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

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

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

Art. 12 Périmètre de protection de la nature

¹ Ces périmètres sont destinés à la protection des sites naturels suivants :

Inventaire cantonal

- Site de reproduction de batraciens d'importance cantonale (Objet no FR 231) « Le Péchau »

Inventaire communal

- BIL 1 – Chemin creux, impasse des Piaux
- BIL 2 – Petit plan d'eau, sentier du Rin
- BIL 3 – Talus sec, le Clot

² Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de celui que pourrait nécessiter le maintien et l'entretien du biotope et une activité agricole propre à la sauvegarde du site, sans effet nuisible sur celui-ci.

Art. 13 Prescriptions particulières relatives aux eaux**Espace réservé aux eaux**

Volr décision d'appro-
bation de la DIME du

24 SEP. 2025

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

² À 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

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévues par les articles 69ss 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. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres**Distances aux routes**

¹ Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction, sous réserves des visibilitées et indications au plan de détail du site construit protégé.

² Un plan en annexe 4 du présent règlement précise les limites de construction, conformément à l'article 118 LR. Les distances aux routes cantonales et communales sont fixées par l'article 116 LR. Les limites de construction sont parallèles et équidistantes à l'axe de la chaussée.

Votre décision d'après
l'ordonnance de la DIME de

24 SEP. 2025

Alignements obligatoires

³ Dans le cadre des plans de détails des sites construits protégés, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

Distance à la forêt

⁴ La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi forestière cantonale.

Distances aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

⁵ La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ne le déterminent pas différemment.

Voir annexe 5.

Voir décision d'approbation de la DIME du

24 SEP. 2025

p. 3

Art. 15**Dangers naturels****Contexte**

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels.

² Les dispositions propres à chaque zone de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

³ On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

Mesures générales

⁴ Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse :

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

⁵ Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

A. Secteur de danger résiduel

⁶ Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles, le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

B. Secteur de danger faible

⁷ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation: le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent:

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

Après décision d'urgence
Prévoir de la CIME au

24 SEP. 2022

C. Secteur de danger modéré

⁸ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

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

D. Secteur de danger élevé

⁹ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

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

¹⁰ Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents :

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

E. Secteur indicatif de danger

¹¹ Ce secteur atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

¹² 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. 16 Évacuation des eaux non polluées

L'évacuation des eaux non polluées doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune d'Estavayer, secteur Font.

Art. 17 Site pollué

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. 18 Énergies renouvelables**Installations de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire**

Voir décision d'approbation de la DIME du

24 SEP. 2025

p. 6-7

¹ L'ensemble du territoire communal d'Estavayer – secteur Font- à l'obligation de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (ER) comme vecteur énergétique de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire (ECS), conformément à la Loi sur l'énergie (LEn) de l'État de Fribourg. Toute nouvelle construction, rénovation complète, agrandissement supérieur à 20% de la surface de plancher ou remplacement du producteur de chaleur, le système de chauffage doit utiliser essentiellement des énergies renouvelables (au moins 75%).

² Le remplacement d'un brûleur de chaudière n'est pas considéré comme un remplacement de producteur de chaleur.

³ Le vecteur énergétique sous forme de mazout est interdit. Les chaudières au mazout existantes doivent être remplacées lors du remplacement du producteur de chaleur.

⁴ Des dérogations peuvent être octroyées pour des cas particuliers (telles que des installations de secours ou des installations provisoires).

Installations solaires

~~⁵ La pose d'installations solaires est interdite sur les bâtiments protégés de catégorie 1. Leur pose se fera en priorité sur les annexes des bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.~~

~~⁶ Elle est également interdite sur l'ensemble du périmètre du secteur Borgeau inscrit au plan de détail du site construit protégé, à l'exception des bâtiments situés au sud de la route d'Yverdon et à l'ouest du Chemin des Couchettes. Ces bâtiments ne peuvent accueillir des panneaux solaires que sur les pans sud des toitures.~~

⁷ Sur l'ensemble du périmètre du secteur Visinant inscrit au plan de détail du site construit protégé, les installations solaires ne sont admises que sur les pans sud et sud-est des toitures.

⁸ Sur les autres bâtiments, les panneaux solaires doivent être suffisamment adaptés aux toits.

⁹ La pose d'installations solaires dans le périmètre des plans de détails des sites construits protégés ainsi que sur les bâtiments protégés fait l'objet d'une procédure d'enquête publique simplifiée. Pour les autres zones, l'annonce au Conseil communal suffit.

Art. 19 Voie historique 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. La catégorie de protection 1 s'étend :

- Au tracé ;
- Aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies ;
- 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. 20 Périmètres de protection du paysage et de l'environnement du site construit

¹ Le périmètre de protection du paysage et de l'environnement du site construit a pour objectif de conserver le caractère du paysage et des espaces environnants du site construit protégé.

Noté décision 11/10/03
Envoi de la lettre du

24 SEP 2003

Périmètre A

² Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de protection du paysage et de l'environnement du site construit A.

³ À l'intérieur de ce périmètre, aucune construction n'est autorisée.

⁴ Le plan d'affectation des zones identifie les **périmètres marécageux d'importance nationale** compris dans le périmètre A. Les sites marécageux identifiés sont protégés au sens des articles 4 et 5 de l'Ordonnance fédérale sur les sites marécageux.

Périmètre B

⁵ Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de protection du paysage et de l'environnement du site construit B.

⁶ À l'intérieur de ce périmètre, seules des constructions agricoles sont autorisées aux conditions suivantes :

- a) L'implantation des constructions dans le périmètre de protection doit être objectivement fondée. Le requérant devra prouver qu'il ne bénéficie pas d'une autre possibilité sur le territoire de la Commune d'Estavayer, secteur Font.
- b) L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le site construit protégé depuis le domaine public et les vues caractéristiques définies au plan directeur communal.
- c) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- d) Les matériaux doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec les matériaux traditionnels (bois, tuiles, maçonnerie crépi). Les revêtements métalliques réfléchissants sont interdits.
- e) Les couleurs des matériaux en toitures et façades sont choisies de manière à minimiser l'impact visuel des constructions sur le site et depuis le site. Les couleurs claires et saturées sont interdites.
- f) Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de constructions sur le site.

⁷ En cas de transformation des bâtiments existants, les prescriptions de l'alinéa 6 s'appliquent.

⁸ Les bâtiments non-conformes aux prescriptions de l'alinéa 6, lettre a) et b), ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien.

⁹ Avant tout projet, le propriétaire et son mandataire sont tenus d'organiser, d'entente avec le service du territoire de la Commune, une séance de coordination avec le SBC et l'urbaniste.

¹⁰ 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.

¹¹ Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné.

¹² La construction de silos-tours est interdite à l'intérieur du périmètre de protection de l'environnement du site construit.

Art. 21 Périmètre de protection de l'ensemble construit

¹ Un périmètre de protection de l'ensemble bâti (ISOS) comprenant les immeubles protégés a été délimité sur le plan d'affectation des zones.

² Ce périmètre a pour objectif la conservation du caractère de l'ensemble bâti concerné. À l'intérieur de ce périmètre :

- a) Aucune intervention modifiant l'intégrité ou le maintien des composantes du site architectural de Font n'est admise.

- b) Les bâtiments protégés sont indiqués au plan d'affectation des zones. Il s'agit des composantes essentielles de la structure et du caractère du site architectural de Font.
- c) L'étendue des mesures de protection est définie à l'article 9 du présent règlement en fonction de la valeur de l'immeuble au recensement (A, B, C), ainsi qu'à l'annexe 2 du présent RCU.
- d) Toutes les composantes du site (escaliers, murs et murets, fontaines, cimetière, aménagement paysager, arbres, revêtements de sol) doivent être conservés.
- e) Aucune intervention autre que pour l'entretien des bâtiments existants et des composantes du site n'est permise. Toute intervention nécessite un préavis du Service des Biens culturels.

Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

Voir décision d'approbation de la DIME du

Art. 22 Zone centre village (ZCV)

24 SEP. 2025

1. Caractère et objectifs

¹ Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat, aux activités agricoles ainsi qu'aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique. Les activités ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

² Les plans de détails des sites construits protégés « le Borgeau » et « le Visinant » fixent spatialement les règles particulières de cette zone.

³ Les plans de détails des sites construits protégés ont pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui les composent, à savoir les bâtiments, leur implantation, les espaces extérieurs, les perspectives, les éléments structurants ainsi que la configuration générale du sol, doivent être conservés. Aucune nouvelle construction principale n'est permise en dehors des périmètres d'implantation des constructions principales. Le stationnement n'est autorisé que sur les aires d'accès et les aires de verdure à prescriptions particulières.

⁴ Sur l'ensemble de la zone, les prescriptions architecturales contenues à l'annexe 3 du RCU s'appliquent en plus des règles fixées par les plans de détails des sites construits protégés.

- | | |
|---|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 |
| 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) | : 12.50 |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 10.00 |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

9. Prescriptions du plan de détail de sites construits protégés Borgeau et Visinant

⁵ Les plans de détails des sites construits protégés comprennent les composantes suivantes :

- a) Les bâtiments protégés ;
- b) Les périmètres d'implantation des constructions principales ;
- c) Les limites franchissables au périmètre d'implantation pour les constructions principales ;
- d) Les fronts d'implantation obligatoires ;
- e) Les orientations de façades obligatoires ;

Voir décision d'approbation de la DIME du

24 SEP. 2025

Ver. décision d'appro-
bation de la DIME du

31 SEP 2025

Ver. décision d'appro-
bation de la DIME du

31 SEP 2025

- f) Les aires d'accès ;
- g) Les aires de verdure ;
- h) Les aires de verdure à prescriptions particulières ;
- i) Les cours intérieures ;
- j) Les éléments structurants.

⁶ Ces composantes sont indiquées au plan de détail du site construit protégé.

a) Les bâtiments protégés

⁷ Les bâtiments protégés sont composantes essentielles de la structure et du caractère du site.

⁸ L'étendue des mesures de protection est définie à l'article 9 du présent règlement en fonction de la valeur de la catégorie de protection du bâtiment, ainsi qu'à l'annexe 2 du présent RCU.

⁹ Le périmètre des bâtiments protégés fixe les périmètres d'implantation.

¹⁰ Les dossiers de demande de permis doivent contenir les documents requis par le service des biens culturels détaillés à l'article 9 du présent règlement.

b) Périmètres d'implantation des constructions principales

¹¹ Les pieds de façade des bâtiments non protégés doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'implantation indiqués aux plans de détails. Il en est de même pour les balcons. La longueur maximale des constructions s est de 18 mètres dans le périmètre d'implantation défini.

¹² Tout bâtiment non protégé nécessitant une démolition doit être reconstruit en respectant la même implantation et le même volume. Les prescriptions des limites franchissables s'appliquent.

¹³ Les autres saillies et les avant-toits peuvent dépasser les périmètres d'implantation.

¹⁴ Les périmètres d'implantation ont la priorité sur toutes les autres prescriptions sur les distances.

c) Limites franchissables au périmètre d'implantation pour les constructions principales

¹⁵ Les limites franchissables au périmètre d'implantation permettent un agrandissement pour autant que celui-ci respecte les règles d'intégration volumétriques décrites à l'annexe 3 du présent RCU.

d) Fronts d'implantation obligatoires

¹⁶ Les fronts d'implantation obligatoire doivent être respectés pour les nouvelles constructions comme pour les bâtiments transformés ou rénovés.

¹⁷ Seuls les avant-toits et les escaliers extérieurs peuvent dépasser les fronts d'implantation obligatoires. Leur intégration au site et aux bâtiments protégés est à préciser.

e) Orientations de faîtes obligatoires

¹⁸ Les orientations de faîtes doivent être respectées.

f) Aires d'accès

¹⁹ Les aires d'accès comprennent les espaces extérieurs privés, aménagés ou semi-aménagés des bâtiments (accès pour véhicules, espaces de fonctionnement et de stationnement).

²⁰ Les aires d'accès sont destinées à assurer l'accès aux bâtiments. Elles sont inconstructibles.

²¹ Leur revêtement doit être aménagé et entretenu selon les caractéristiques du site. Il doit permettre l'infiltration des eaux claires et les joints doivent être perméables. Les surfaces étanche de type asphalte, béton, etc. sont interdites. Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises.

g) Aires de verdure

²² Les aires de verdure aménagées sont composées de jardins privés, de jardins potagers, d'arbres, de prairies extensives et/ou de vergers. Ces aires sont inconstructibles. Les aménagements doivent rester minimaux.



h) Aires de verdure à prescriptions particulières

²³ Les aires de verdure aménagées à prescriptions sont composées de jardins privés. Ces aires sont inconstructibles. Les aménagements doivent rester minimaux.

²⁴ Une seule place de stationnement pour véhicule privé en pavé-gazon est admise. La place de stationnement est située en prolongation immédiate de la voie de circulation (domaine public ou servitude). Son usage ne doit pas compromettre les dégagements visuels du site.

i) Cours intérieures

²⁵ Les cours intérieures sont constituées d'espaces extérieurs privés, aménagés et végétalisés. Leur revêtement doit permettre l'infiltration des eaux claires. Il sera composé de gazon, de pavés-gazon, de galets, de pavés dont les joints seront perméables ou de gravillons. Les aménagements doivent rester minimaux et ne pas compromettre les dégagements visuels du site.

²⁶ Seules les constructions de peu d'importance y sont autorisées.

j) Éléments structurants

Éléments protégés

²⁷ Les escaliers extérieurs, fontaines, murs, murets, oratoires et autres éléments structurants indiqués aux plans de détails des sites construits protégés sont protégés.

Aménagements extérieurs

²⁸ 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.

²⁹ 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. 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.

³⁰ Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 :3 (1 = hauteur, 3 = longueur).

Clôtures

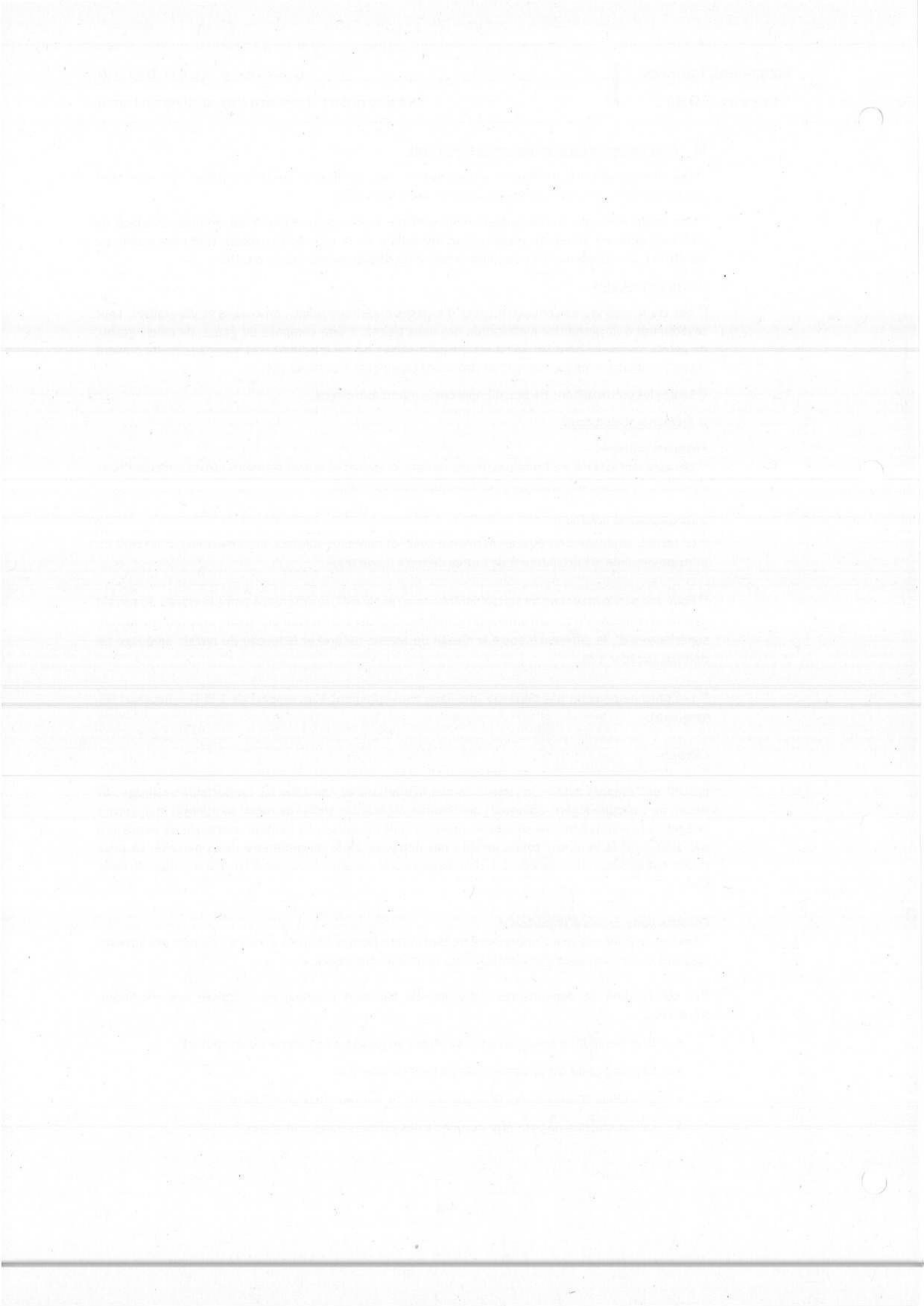
³¹ Les clôtures et éléments de séparation sont limités au minimum nécessaire pour assurer le caractère privatif des espaces extérieurs attenants aux habitations et contrôler les rapports de voisinage. Ils seront de structure légère, composés de matériel végétal. Les treillis de métal sont admis mais seront intégrés à la végétation. Les structures opaques sont interdites. La hauteur maximale ne dépassera pas 1.80 m et la longueur totale ne doit pas dépasser 25 % du périmètre de la parcelle. La pose d'élément de séparation excédant 1.20m respectera la distance fixée par la Loi d'application du code civil.

Constructions de peu d'importance

³² Les constructions de peu d'importance ne sont autorisées que hors des aires d'accès, hors des aires de verdure et hors des aires d'implantation des bâtiments principaux.

³³ La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

- Leur destination est un cabanon de jardin, un garage, une pergola ou un couvert.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 6 m.
- La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m.
- La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.



³⁴ Tant par sa volumétrie, son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

Piscines

³⁵ La construction de piscines n'est autorisée que hors des aires d'accès, hors des aires de verdure et hors des aires d'implantation des bâtiments principaux.

³⁶ La construction de piscines est autorisée aux conditions suivantes :

- L'installation doit être enterrée. Les piscines hors sol de structure permanente sont interdites.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 8 m.

³⁷ Tant par son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit protégé.

10. Demande préalable

³⁸ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. En plus des documents ordinaires joints au dossier de demande de permis, la Commune peut exiger un dossier de photomontage effectué depuis des points choisis sur le domaine public.

³⁹ Le préavis du Service des biens culturels est requis.
 Voir décision d'approbation de la DIME du

Art. 23

Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

24 SEP. 2025

p. 5-6

1. Caractère et objectifs

¹ Cette zone est réservée aux habitations individuelles et individuelles groupées.

² Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments d'habitation, 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.

³ Les plans de détails des sites construits protégés « le Borgeau » et « le Visinant » intègrent spatialement une partie de la zone résidentielle à faible densité. Les règles définies au point 9 - Prescriptions du plan de détail de sites construits protégés Borgeau et Visinant de l'article 22 ainsi qu'à l'annexe 3 du RCU sont à respecter pour ces secteurs.

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	:	8.50 m
7. Hauteur totale pour les façades à la gouttière (h)	:	7.00 m
8. Degré de sensibilité au bruit (DS)	:	II
9. Prescriptions particulières		

⁴ La hauteur de la façade à la gouttière (hfg) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain naturel est supérieure à 10%.

⁵ Les constructions atypiques à la structure du village « chalet de montagne, chalet canadien, dôme, etc... » sont interdites dans la zone.

⁶ Une distance de 8 mètres doit être respectée entre deux bâtiments principaux d'habitation.

Unit: Section 4/10/10
Section of 10 DIME 00

2 SEP 2012

⁷ Les toitures seront à deux pans et de pente régulière. Les toitures à pans décalés et les toits plats sont interdits.

⁸ L'orientation des faîtes des volumes bâtis principaux doit s'aligner aux routes suivant les courbes de niveaux naturelles, afin de respecter la topographie générale du terrain.

⁹ Une clôture ou autre élément de séparation peut être construit sur 50% maximum de la limite au domaine public. Il ne peut excéder 120 cm. Il doit être de structure légère et végétalisé. Les treillis de métal sont admis mais doivent être intégrés à la végétation. Les structures opaques sont interdites.

Prescriptions particulières sectorielles –zone de transition

Objectif

¹⁰ Les prescriptions relatives à la zone ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent. Elles assurent une transition adéquate entre la zone de centre village soumise aux plans de détails du site construit protégé « le Visinant » et la zone résidentielle à faible densité.

Nouvelles constructions

¹¹ Les toitures seront à deux pans, de pente régulière et identique. Elles respecteront une pente fixée entre 25° et 30° et comporteront des avant-toits de 60 cm au minimum. Les toitures à pans décalés et les toits plats sont interdits.

¹² Le caractère architectural des constructions doit rester simple et sobre.

¹³ La proportion et les dimensions des ouvertures doivent être équilibrés. Le caractère des façades lié à l'organisation des ouvertures doit être calme.

¹⁴ Les matériaux et teintes en façades et en toitures doivent rester neutres et naturels. Des échantillons doivent être soumis au Conseil communal pour approbation.

Aménagements extérieurs

¹⁵ 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.

¹⁶ 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. 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.

¹⁷ Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 :3 (1 = hauteur, 3 = longueur).

Clôtures

¹⁸ Les clôtures et éléments de séparation sont limités au minimum nécessaire pour assurer le caractère privatif des espaces extérieurs attenants aux habitations et contrôler les rapports de voisinage. Ils seront de structure légère, composés de matériel végétal. Les treillis de métal sont admis mais seront intégrés à la végétation. Les structures opaques sont interdites. La hauteur maximale ne dépassera pas 1.80 m et la longueur totale ne doit pas dépasser 25 % du périmètre de la parcelle. La pose d'élément de séparation excédant 1.20m respectera la distance fixée par la Loi d'application du code civil.

Constructions de peu d'importance

¹⁹ La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

- Leur destination est un cabanon de jardin, un garage, une pergola ou un couvert.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 9 m.

- La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m.
- La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.

²⁰ Tant par sa volumétrie, son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

Piscines

²¹ La construction de piscines est autorisée aux conditions suivantes :

- L'installation doit être enterrée. Les piscines hors sol de structure permanente sont interdites.
- La plus grande dimension en plan ne peut excéder 12 m.

²² Tant par son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

Dérogations

²³ 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.

Demande préalable

²⁴ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. En plus des documents ordinaires joints au dossier de demande de permis, la Commune peut exiger un dossier de photomontage effectué depuis des points choisis sur le domaine public.

²⁵ Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 24 Zone d'intérêt général I (ZIG I)

1. Caractère et objectifs

¹ Cette zone est réservée aux bâtiments et installations publics destinés à la réalisation de tâches d'intérêt publics.

- | | |
|--|--|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 (secteur des écoles)
1.00 (secteur STEP) |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance de base (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit | : II |

Art. 25 Zone d'intérêt général II (ZIG II)

1. Caractère et objectifs

¹ Cette zone est réservée à la création d'une place publique polyvalente (parking, marché, fêtes, etc.).

² Seules des places de stationnement ainsi que des constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 RELATeC peuvent être érigés dans cette zone.

³ Préalablement à toute construction, une analyse des risques liés au Ruisseau de Coppet devra être effectuée.

⁴ Toute construction devra être implantée à l'extérieur de la bande inconstructible de 8.0 mètres (2x4mètres) à réserver sur le tracé de l'ouvrage de mise sous tuyau du ruisseau.

Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 26 Zone libre (ZL)

Cette zone est non constructible. Elle est destinée à maintenir, voire renforcer le paysage traditionnel de la région. Les plantations se feront avec des arbres fruitiers hautes-tiges.

Art. 27 Zone agricole (ZA)

1. Caractère et objectifs

¹ 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

² Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

3. Procédure

³ 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).

⁴ La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

4. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 28 Zone viticole (ZV)

1. Caractère et objectifs

¹ Cette zone est destinée à la culture de la vigne et à son maintien.

2. Règles de construction

² Compte tenu de l'article 19 du présent règlement, aucune construction n'est permise dans cette zone.

3. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 29 Aire forestière (AF)

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

Art. 30 Zone de réserve naturelle du PAC Rive sud du lac de Neuchâtel (ZPAC)

Le plan d'affectation cantonal (PAC) Rives sud du lac de Neuchâtel en vigueur et son règlement définissent les règles applicables à cette zone.

Sous cette zone, sont intégrés les périmètres de protection de la nature suivants :

Inventaires fédéraux

- Inventaire fédéral des paysages no 1208- Rive sud du lac de Neuchâtel
- Site marécageux d'importance nationale no 416
- Site à batraciens A1 no FR215, Cheyres-Font
- Zones alluviales d'importance nationale no 204 –les grèves de Cheyres-Font
- Zones humides Ramsar no 3
- Bas-marais d'importance nationale no 650- Grèves du lac

Inventaires cantonaux

- Batraciens et trafic routier no 79- Pierre-du-Mariage

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

1887-1888

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 31 Dépôts de matériaux à l'extérieur

¹ Les dépôts de matériaux sont interdits à l'exception 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 construction d'enclos ou la suppression des dépôts, dans le cas où ces derniers portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 32 Garantie

¹ Pour des projets importants, 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 maître de l'ouvrage 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.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

Art. 33 Stationnement

24 SEP. 2025

p. 6

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

² Les dispositions des normes VSS en vigueur seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les deux-roues.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 SEP. 2025

p. 3 Art. 34

Arborisation

¹ Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plantes d'essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

² Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 35 Contraventions

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

QUATRIEME PARTIE DISPOSITIONS SPECIALES

Voit décision d'appro-
bation de la DIME du

24 SEP. 2025

Voit décision d'appro-
bation de la DIME du

24 SEP. 2025

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 36 Abrogation

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

- Le plan d'affectation des zones approuvé en 1983 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Les règlements communaux d'urbanisme approuvé en 1981 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement.
- Le plan d'aménagement de détail « le Bégu », approuvé en 1987 ainsi que son règlement.

Art. 37 Entrée en vigueur

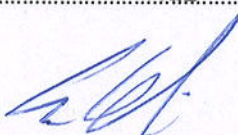
Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Mis à l'enquête publique:

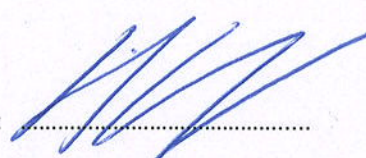
Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) N° 25 du 25 juin 2021 et N° 48 du 3 décembre 2021.

Adoption par le Conseil communal d'Estavayer:

Estavayer, le 4 AVR. 2022

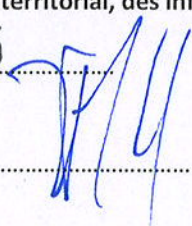
Le syndic : 



Le secrétaire : 

Approbation par:

La Direction de développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME):

Fribourg, le 24 SEP. 2025 

Le Conseiller d'Etat, Directeur :





4 AVR 1927

S # 269. 2003



Annexes RCU

- Annexe 1 : Liste des bâtiments protégés
- Annexe 2 : Prescriptions pour les bâtiments protégés
- Annexe 3 : Prescriptions architecturales pour les zones soumises aux plans de détails des sites construits protégés « le Borgeau » et « le Visinant »
- Annexe 4 : Hiérarchie du réseau routier et distances entre limites de construction
- Annexe 5 : Distances de construction aux boisements hors-forêt

Annexes RCU

Liste des bâtiments protégés

Annexe 1

Présentation pour les bâtiments protégés

Annexe 2

Présentation architecturale pour les zones sensibles aux
plans de secteur des sites culturels protégés - le Site de
la Vallée

Annexe 3

Plan de secteur du réseau routier et des zones sensibles aux
plans de secteur

Annexe 4

Plan de secteur de la construction des bâtiments, des zones

Annexe 5

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 SEP. 2025

p.6
Annexe 1

Liste des bâtiments protégés

Voir décision d'ajour-
nement de la DME de

24 SEP 2025

Annexe I

Liste des bâtiments protégés

Annexe 1 - Liste des bâtiments protégés

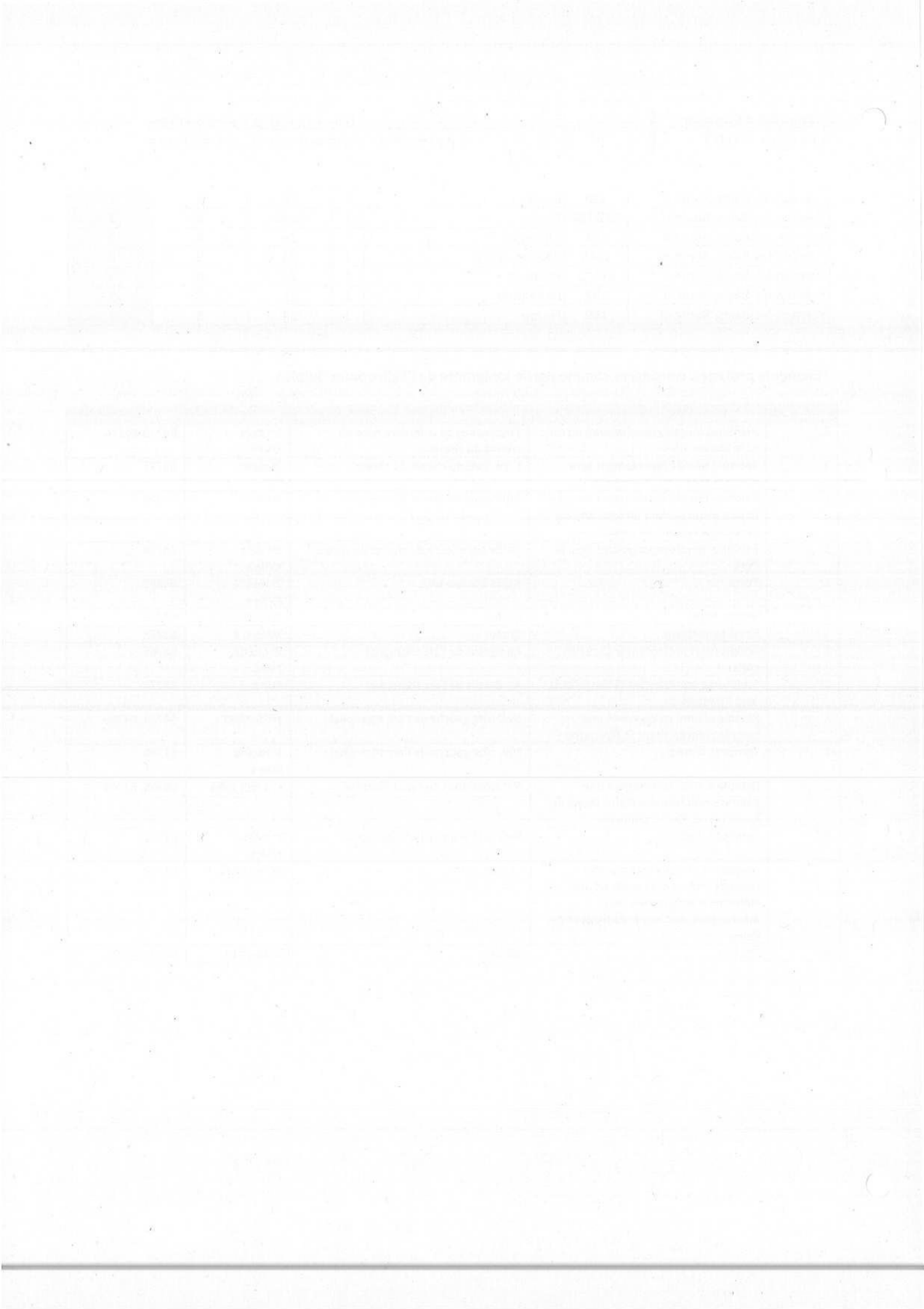
Recensement	Importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A, B, C
Protection	Mesure de protection après révision du recensement	1, 2, 3, -

Lieu-dit	N°ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Protection
Borgeau, Ruelle du	1	Ferme	1	23	C	3
Borgeau, Ruelle du	4	Ferme	1	21	C	3
Borgeau, Ruelle du	6	Ferme	1	17	C	3
Borgeau, Ruelle du	8	Ferme	1	16	B	2
Château, Chemin du	3	Habitation	1	14	C	3
Château, Chemin du	4	Ferme	1	20	B	2
Château, Chemin du	4A	Grange-étable	1	20	B	3
Château, Chemin du	7A	Lavoir	1	15	B	3
Château, Chemin du	15A	Grange-étable	1	10	C	3
Château, Chemin du	16	Ferme	1	18	C	3
Château, Chemin du	24	Habitation	1	16	B	2
Château, Chemin du	51	Eglise Saint-Sulpice*	4	151	A	1
Château, Chemin du	53	Cure	4	151	C	3
Châtillon, Route de	143	Ferme	3	111	B	2
Couchettes, Chemin des	2	Habitation	1	36	C	3
Lac, Chemin du	2	Grange-étable	6	239	C	3
Lac, Chemin du	21	Habitation	5	217	C	3
Montilly	0 Cr	Croix de Chemin	7	272	C	3
Sous-la-Ville	0 Cr	Croix de Chemin	3	116	C	3
Sous-la-Ville	0 Fo	Fontaine	2	64	C	3
Sous-la-Ville	58	Ferme	2	101	B	2
Vers-chez-Carrard	0 Cr	Croix de Chemin	2	82	B	3
Vers-chez-Carrard	2	Ferme	2	82	C	3
Vers-chez-Carrard	5A	Grenier	2	62	A	3
Vers-chez-Carrard	7	Habitation	1	945	C	3
Vers-chez-Carrard	10-12	Ferme	2	85;86	B	2
Vers-chez-Carrard	20	Ancienne fromagerie	2	90	C	3
Vers-chez-Carrard	23	Habitation	2	95	C	3
Vignes de Prix, Les	0 Fo	Fontaine du Visinant	4	152	B	3
Vignes de Prix, Les	0 Cr	Croix de Chemin	4	156	A	3
Visinant, Chemin du	5	Ferme	2	59	B	2
Visinant, Chemin du	7	Habitation	2	81	C	3
Visinant, Chemin du	31	Ferme	2	96	B	2
Visinant, Le	0 Fo1	Fontaine	1	49	C	3
Visinant, Le	0 Fo2	Fontaine	3	111	C	3
Yverdon-les-Bains, Route d'	0 Cr	Croix de Chemin	1	8	C	3
Yverdon-les-Bains, Route d'	120	Habitation	6	352	C	3
Yverdon-les-Bains, Route d'	121	Ferme	2	57	B	2
Yverdon-les-Bains, Route d'	122	Etablissement scolaire	6	240	C	3

Yverdon-les-Bains, Route d'	128	Ferme	1	26	A	1
Yverdon-les-Bains, Route d'	131-133	Ferme	1	41;42	B	2
Yverdon-les-Bains, Route d'	134	Auberge	1	24	B	2
Yverdon-les-Bains, Route d'	134B	Pont de danse	1	24	B	3
Yverdon-les-Bains, Route d'	134~o	Enseigne	1	24	B	3
Yverdon-les-Bains, Route d'	137	Habitation	1	35	C	3
Yverdon-les-Bains, Route d'	139	Ferme	1	34	B	2

***Eléments protégés, considérés comme partie intégrante de l'Église Saint-Sulpice**

Nombre	Objet	Emplacement	Date	No Ref
2	Peintures murales représentant un roi et la Vierge	Embrasures de la fenêtre nord du chevet du chœur	1 ^{er} tiers XIV ^e s.	64775-64776
1	Peinture murale représentant sans doute la Messe de St-Grégoire	Côté nord du chevet du chœur	3 ^e quart XV ^e s.	64777
1	Peinture murale représentant un ange (d'une paire) portant un ostensor ou est exposé le Saint Sacrement	Côté nord du chevet du chœur	XV ^e s.	64778
1	Peinture murale représentant Dieu le Père	Partie supérieure du chevet du chœur	1 ^{er} tiers XVII ^e s.	64774
1	Porte	Accès à la sacristie	2 ^e moitié XVII ^e s.	64782
1	Maitre-hôtel	Chœur	XIII ^e -XV ^e s. ?	64763
1	Fonts baptismaux	Chœur	XVII ^e s. ?	64768
1	Sculptures représentant le Christ en croix	Au-dessus de l'arc triomphal	2 ^e moitié XV ^e s.	64769
2	Sculptures représentant la Vierge et St-Jean l'Évangéliste	Au-dessus de l'arc triomphal	XV ^e s. ?	64770
1	Retable d'autel comprenant une peinture représentant St-Hyacinthe	Nef, côté gauche de l'arc triomphal	1679-1680	64764, 64766
1	Tombeau d'autel	Nef, côté gauche de l'arc triomphal	1 ^e moitié XIX ^e s.	64780
1	Retable d'autel comprenant une peinture représentant Notre-Dame du Rosaire avec Saint-Dominique	Nef, côté droit de l'arc triomphal	v. 1760, 1895	64765, 64767
1	Tombeau d'autel	Nef, côté droit de l'arc triomphal	1 ^e moitié XIX ^e s.	64781
-	Fragments de peintures murales représentant un faux appareil, des éléments d'architecture, des mauresques, des motifs de fruits et de fleurs	Chœur, nef	XIV ^e -XVII ^e s.	64779
3	Cloches	Clocher	1823-1940	64771-64773



Annexe 2

Prescriptions pour les bâtiments protégés

Annexe 2

Prescriptions pour les bâtiments publics

Annexe 2 – Prescriptions pour les bâtiments protégés

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

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.
 - En règle générale, 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.

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.

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 du caractère des façades concernées.
- 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.
- c) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/12 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.
- d) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- e) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

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.

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.

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.

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.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

Éléments 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.

Aménagements intérieurs

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

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

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

Revêtements et décors intérieurs

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

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

Annexe 3

Prescriptions architecturales pour les zones soumises aux plans de détails des sites construits protégés « le Borgeau » et « le Visinant »

Annexe 3

Prescriptions architecturales pour les zones soumises aux plans de
détail des sites culturels protégés et le territoire de la ville de Montréal

Annexe 3 – Prescriptions architecturales pour les zones soumises aux plans de détails des sites construits protégés « le Borgeau » et « le Visinant »

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 ¼ de la longueur de la façade concernée ;
- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée ;
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture ;
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du tout ;
- Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

c) 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.

d) 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) 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.

b) Hauteurs

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

c) Façades

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

d) Matériaux et teintes

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

e) Toitures

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

4. 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.

5. 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.

Annexe 4

Hiérarchie du réseau routier et distances entre
limites de construction

Annexe 4

Histoire du réseau routier et distances entre
les communes de la région

Secteur Font

COMMUNE D'ESTAVAYER



Secteur Font

Hiérarchie du réseau routier et distances entre limites de construction

REVISION DU PAL / Approbation

FONT 60.01

Date : 25.08.2020

Echelle : 1 : 3'000

LEGENDE

Hiérarchie du réseau routier

-  Grand débit
-  Cantonal niveau 1
-  Cantonal niveau 2
-  Liaison
-  Collecteur niveau 2
-  Desserte
-  Autres

Distances entre limites de construction

-  24m
-  20m
-  16m
-  14m



Annexe 5

Distances de construction aux boisements hors-forêt

Annexe 2

Chimiques de construction aux polymères hors ligne

Annexe 5 – Distances de construction aux boisements hors-forêt

Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

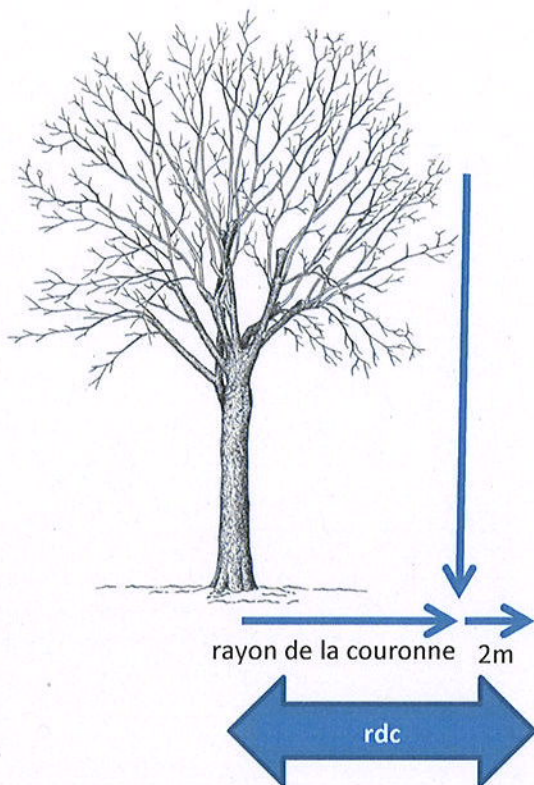
Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rdc	rdc
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc + 5 m	20 m
	constructions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



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

