

COMMUNE DE DELLEY-PORTALBAN

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique : Décembre 2017,

Dossier d'enquête publique complémentaires : Avril 2018

Dossier d'enquête publique Modification partielle du PAL : Mars 2023



Urbasol

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	4
Art. 1 But.....	4
Art. 2 Cadre légal.....	4
Art. 3 Champ d'application	4
Art. 4 Dérogations.....	4
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	5
Titre premier : prescriptions générales	5
Art. 5 Secteurs soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)	5
Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières	5
Art. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol	5
Art. 8 Immeubles protégés.....	5
Art. 9 Périmètre soumis à des mesures d'harmonisation (Manoir Castella)	6
Art. 10 Périmètres archéologiques	7
Art. 11 Objets IVS	7
Art. 12 Installations solaires.....	7
Art. 13 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager.....	8
Art. 14 Vues protégées.....	8
Art. 15 Espace réservé aux cours d'eau et aux rives de lac.....	8
Art. 16 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres	9
Art. 17 Secteurs de dangers naturels	9
Art. 18 Eaux souterraines	11
Art. 19 Sites pollués	11
Art. 20 Chauffage à distance (CAD)	11
Titre second : dispositions spécifiques aux zones	12
Art. 21 Zone de centre (ZC)	12
Art. 22 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	14
Art. 23 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)	15
Art. 24 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)	16
Art. 25 Zone touristique et sportive (ZTS)	17
Art. 26 Zone d'activités.....	18
Art. 27 Zone d'intérêt général (ZIG) 1, 2, 3, 4, 5,	19
Art. 28 Zone agricole (ZA)	20
Art. 29 Aire forestière (AF)	20
Art. 30 Périmètre de protection de la nature	20
TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	22
Art. 31 Installations de télécommunication	22
Art. 32 Dépôts de matériaux.....	22

Art. 33	Garantie	22
Art. 34	Stationnement des véhicules	22
Art. 35	Arborisation	22
Art. 36	Aménagements extérieurs	23
Art. 37	Matériaux, couleurs	23
Art. 38	Pose de gabarits	23
Art. 39	Règlement communal sur les émoluments administratifs	23
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES		24
Art. 40	Sanctions pénales	24
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES		24
Art. 41	Abrogation	24
Art. 42	Entrée en vigueur	24

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

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

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 cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le Règlement cantonal d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière.

Art. 3 Champ d'application

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

Art. 4 Dérogations

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

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

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

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

Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières

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

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

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

Art. 8 Immeubles protégés

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

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

³ Les prescriptions définies pour la « zone de protection de la cité » prévalent sur les prescriptions du présent art. 8 RCU, dans la mesure où elles sont plus détaillées.

Catégorie 3 : La protection s'étend

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

Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :

- d) aux éléments décoratifs des façades ;
- e) aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

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

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

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

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

⁷ 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.

⁸ 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'art. 75 LATeC s'applique.

⁹ La réglementation de l'art. 22 RCU « Zone de protection de la Cité » prévaut sur les règles définies au présent art. 8 RCU.

Art. 9 Périumètre soumis à des mesures d'harmonisation (Manoir Castella)

Le périmètre soumis à des mesures d'harmonisation a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ce périmètre est indiqué au PAZ. Il s'agit du périmètre du Manoir Castella.

A. Nouvelles constructions

¹ En zone agricole, la construction est autorisée aux conditions suivantes :

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

B. Transformation de bâtiments

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

C. Demande préalable

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

D. Contenu des dossiers de demande de permis

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

Art. 10 Périètres 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 sur le 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 est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC et 138 LATeC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.

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

Art. 11 Objets IVS

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

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

Catégorie 2 : la protection s'étend :

- a) au tracé ;
- b) aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

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. 12 Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2 ainsi que dans les périmètres de protection du site construit mentionnés au PAZ.

² La pose d'installations solaires doit être conforme aux « Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » édictées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), octobre 2015.

³ Dans la zone de centre, elle doit aussi répondre aux prescriptions particulières suivantes :

- a) pour les nouvelles constructions, les panneaux sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de surface et couleur semblables à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques ;
- b) les panneaux seront unis et noirs. Le choix se portera sur des panneaux mats de manière à limiter au maximum les reflets ;
- c) les châssis des panneaux seront d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux.

⁴ Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspect liées à la conservation du caractère du site le justifient. Il en est de même pour des installations utilisant des technologies permettant de limiter l'impact visuel des installations, notamment les tuiles photovoltaïques ou les parois solaires.

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

Art. 13 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 (cf. Annexe 4 du RCU).

² Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la Loi 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. 14 Vues protégées

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

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

Art. 15 Espace réservé aux cours d'eau et aux rives de lac

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

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

³ Pour la Sarine, l'espace nécessaire à considérer est de 120 m (limite de construction comprise).

⁴ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

⁵ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

⁶ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

⁷ La ligne de rive est définie au PAZ. Cet espace est non constructible. Toute nouvelle construction ou aménagement respectera une distance minimale de 4.00 m par rapport à cette ligne de rive.

⁸ Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent être implantés à une altitude minimale de 431.00 m

Art. 16 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 PAD, 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 m, si le PAZ ou un PAD ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

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. 17 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. Zone de danger résiduel

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

ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

B. Zone de danger faible

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

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

C. Zone de danger moyen

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

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

D. Zone de danger élevé

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

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

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.

³ La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger

devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 18 Eaux souterraines

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

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

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

Art. 19 Sites pollués

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au PAZ est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la Loi cantonale du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites). Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 de l'Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés (OSites).

Art. 20 Chauffage à distance (CAD)

¹ Le PAZ délimite un périmètre de raccordement obligatoire au réseau de chauffage à distance (CAD).

² Toute nouvelle construction située dans le périmètre de raccordement a l'obligation de se raccorder au CAD, dans les limites de la capacité de la centrale et du degré d'extension du réseau.

³ Lors de tout renouvellement d'installation de production de chaleur d'un bâtiment existant situé dans le périmètre de raccordement, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder aux installations existantes du CAD.

⁴ Les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts au minimum à 75 % par des énergies renouvelables n'y sont pas soumis (art. 9 al. 3 de la Loi cantonale du 9 juin 2000 sur l'énergie [Loi sur l'énergie])

⁵ Le raccordement est obligatoire pour autant que les coûts de raccordement ainsi que les coûts de l'énergie soient économiquement supportables, au sens de l'art. 3 de la Loi sur l'énergie.

⁶ Toute demande de dérogation est soumise à l'Autorité communale.

⁷ La demande de dérogation comprend un calcul comparatif entre le coût de la chaleur provenant du réseau de CAD et celui d'un autre type d'énergie.

⁸ Les dispositions de la Loi sur l'énergie sont réservées.

Titre second : dispositions spécifiques aux zones

Art. 21 Zone de centre (ZC)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Des bâtiments, des installations et des espaces d'utilité publique peuvent également y être admis. 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) | : 0.90
: 0.30 pour les parkings enterrés ou semi-enterrés |
| 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) pour toits à pans | : 12.00 m maximum, sous réserve des prescriptions particulières
: 10.00 m minimum, sous réserve des prescriptions particulières |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 9.00 m maximum |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 9.00 m maximum, sous réserve des prescriptions particulières
: 6.50 m minimum, sous réserve des prescriptions particulières |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

10. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

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

² Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel.

³ Les nouvelles habitations individuelles comporteront au minimum deux logements. Les surfaces destinées à de l'artisanat peuvent remplacer le deuxième logement, pour autant que la surface soit au minimum de 50 m².

⁴ Les constructions du type « chalet de montagne, chalet canadien ou dôme » sont interdites dans la zone.

⁵ L'altitude minimale d'implantation des rez-de chaussée est fixée à 431.50m.

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

^{PPS1} La constructibilité des parcelles 421, 422 et 423 partiel, est conditionnée par la mise en place d'un mandat d'études parallèles (MEP). Le projet lauréat ainsi que le rapport du jury définiront les règles particulières de construction de ce secteur.

11. Prescriptions particulières pour le périmètre de protection du site construit

¹ Les périmètres de protection du site construit mentionnés au plan d'affectation des zones 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 conservés.

² Les prescriptions relatives à la zone de village ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent :

- a) 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 ;
- b) 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 ;
- c) seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain doit être en harmonie avec les parcelles voisines ;
- d) les prescriptions contenues à l'annexe 3 du RCU s'appliquent.

Art. 22 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)**1. Destination**

¹ Cette zone est réservée aux habitations collectives et aux habitations individuelles de 3 appartements.

² 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) : 0.90
: 0.30 pour les parkings enterrés ou semi-enterrés

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40

5. Distance à la limite (DL) : $h/2$, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) pour toits à pans : 11.00 m

7. Hauteur totale (h) pour toits plats : 10.00 m

8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : 9.50 m

9. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II

10. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

Les activités admises dans la zone ne doivent pas générer plus de 20 mouvements de véhicules automobiles par jour et par unité de logement.

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

^{PPS1} Toute nouvelle construction tiendra compte de la présence du bâtiment protégé voisin classé en catégorie 2. Toute demande de permis de construire est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

Art. 23 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)**1. Destination**

¹ Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées. Des habitations collectives de maximum quatre appartements sont autorisées.

² 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
: 0.80 pour habitations individuelles groupées

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.35

5. Distance à la limite (DL) : h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) pour toits à pans : 8.50 m

7. Hauteur totale (h) pour toits plats : 7.00 m

8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : 6.50 m

9. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II

10. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente du terrain naturel est supérieure à 10 %.

² Les constructions du type « chalet de montagne, chalet canadien ou dôme » sont interdites dans la zone.

³ Les activités admises dans la zone ne doivent pas générer plus de 20 mouvements de véhicules automobiles par jour et par unité de logement.

⁴ L'altitude minimale d'implantation des rez-de chaussée est fixée à 431.50m.

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

PPS1 Le périmètre mentionné au PAZ est inconstructible.

PPS2 Toute nouvelle construction sera implantée à une distance minimale de 10.00 m de l'axe de la route de Gletterens.

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

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

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.60 habitations individuelles
: 0.80 habitations individuelles groupées

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.35

5. Distance à la limite (DL) : h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) pour toits à pans : 8.00 m

7. Hauteur totale (h) pour toits plats : 7.00 m

8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : 6.50 m

9. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II

10. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

¹ Les constructions du type « chalet de montagne, chalet canadien ou dôme » sont interdites dans la zone.

² L'altitude minimale d'implantation des rez-de chaussée est fixée à 431.50m.

Art. 25 Zone touristique et sportive (ZTS)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux bâtiments et équipements et espaces d'intérêt public, en lien avec le tourisme, le sport et aux infrastructures de traitement et de dépôts de déchets (STEP, déchetterie, etc.).

Cette zone est à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LATeC.

- | | | |
|---|---|------------------------|
| 1. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | non applicable |
| 3. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | non applicable |
| 4. Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 5. Hauteur totale (h) | : | 12.00 m |
| 6. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |
| 7. PAD obligatoire | | |

⁵ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

⁶ Le PAD « Zone touristique et sportive » répondra aux objectifs suivants

- gestion globale de la « fenêtre » définie dans le plan d'affectation cantonal,
- regroupement des différents types d'activités de manière à diminuer la pression sur les milieux naturels adjacents, protection des milieux naturels situés dans la fenêtre,
- restructuration de l'esplanade et des infrastructures liées aux activités portuaires, mise en conformité des installations,
- agrandissement du camping-caravaning et réaménagement du secteur destiné au tourisme de passage,
- planification des activités de services (accueils, commerces, sanitaires, etc.)
- délimitation et gestion des différents types d'hébergement des hôtes et du tourisme de passage,
- aménagements et agrandissement des plages,
- prise en compte des besoins de la STEP et de la déchetterie,
- optimisation de l'utilisation des parkings d'accueil (caravanes, motor-homes, véhicules automobiles, deux roues, hivernage des bateaux, etc.).

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

Ce secteur est réservé aux installations et constructions en relation avec l'exercice de la pêche professionnelle lacustre, avec la préparation et la distribution des produits de cette pêche. Une seule chambre pourra être aménagée par bâtiment. Son utilisation ne sera autorisée que pour le pêcheur professionnel.

- | | |
|--|--|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.60 |
| 5. Distance de base (DL) | : Selon périmètre d'évolution
du plan de détail du PAZ (annexe 6 RCU) |
| 6. Hauteur totale (h) | : Altitude maximale 437.00 m |
| 7. Altitude d'implantation | : Altitude minimale 431.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 9. Prescriptions particulières | |

Liées à l'ensemble de la zone

¹ Le revêtement des façades devra avoir une apparence bois sur un minimum de 80 % de la surface,

² Les toits à pans seront couverts de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Une couverture en tôle métal rouge mat est autorisée,

³ L'implantation des nouvelles constructions devra respecter le schéma mentionné à l'annexe 6 du RCU,

⁴ Les bâtiments destinés aux installations des pêcheurs professionnels peuvent être implantés à l'altitude 430.50 m, sous radier. Une demande de dérogation doit être déposée lors de la demande de permis de construire.

Art. 27 Zone d'intérêt général (ZIG) 1, 2, 3, 4, 5, 6**1. Destination**

¹ Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

² Seul un logement, par activité, réservé au gardiennage, est autorisé à l'intérieur du volume bâti.

³ Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : bâtiments et équipements culturels (église, chapelle mortuaire, cimetière).
- ZIG 2 : bâtiments et équipements destinés aux loisirs (cabane, espace de jeux) et aux services techniques,
- ZIG 3 : bâtiments et équipements destinés aux loisirs (cabane, espace de jeux)
- ZIG 4 : bâtiments et équipements à but touristique et sportif (vestiaires, parking, stockage provisoire des bers, etc.)
- ZIG 5 : bâtiments et équipements à but touristique (motel, mini-golf, parking, etc.)
- ZIG 6 : bâtiments de l'administration communale et salle communale

2. Ordre des constructions

: non contigu

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

: ~~1.20~~ **0.60**

4. Indice d'occupation du sol (IOS)

: 0.60

5. Distance de base (DL)

: h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h)

: ZIG 1, 2, 5, 6 12.00 m
: ZIG 3, 4 8.00 m

7. Degré de sensibilité au bruit

: ZIG 3 II
: ZIG 1, 2, 4, 5, 6 III

8. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ ~~L'altitude minimale d'implantation des rez-de-chaussée est fixée à 431.50m.~~

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

¹ A l'intérieur du périmètre de protection du site construit de catégorie 3, mentionné au PAZ, les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

19 JAN. 2022

p. 5 p. 18

Art. 28 Zone agricole (ZA)**1. Caractère et objectifs**

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. Constructions et installations

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

3. Procédure

¹ Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC.

² 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 (DS)

Le degré III est affecté à la zone.

Art. 29 Aire forestière (AF)**1. Destination**

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

Art. 30 Périmètre de protection de la nature**1. Destination**

Ce périmètre est destiné à la protection des réserves naturelles de la rive sud du lac de Neuchâtel.

Le plan d'affectation cantonal (PAC) approuvé le 6 mars 2002 et son règlement définissent les règles applicables à cette zone.

Ce périmètre est destiné à la protection des sites naturels suivants :

A. Inventaire fédéral

¹ Bas-marais et les sites marécageux d'importance nationale

a) (Objet no 645) « Grèves du lac »

b) (Objet no 647) « Grèves du lac »

² Sites de reproduction à batraciens d'importance nationale

(Objet no FR 5) « Les Grèves, Gletterens-Portalban »

³ Zone alluviale d'importance nationale

a) (Objet no 206) « Les Grèves de Chevroux - Portalban »

b) (Objet no 207) « Les Grèves de Portalban - Cudrefin »

B. Inventaire local

¹ Bas marais d'importance locale

a) (Objet no 114-005) « Grande Cariçaie »

b) (Objet no 114-006) « Grande Cariçaie »

2. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

3. Prescriptions générales

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.

TROISIEME PARTIE: PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 31 Installations de télécommunication

¹Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

Art. 32 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. 33 Garantie

¹ Pour des projets importants ou particuliers (constructions et plans d'aménagement de détail), 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. 34 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 seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les deux-roues.

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

Art. 35 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station.

² Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique (noisetiers, cornouillers, troènes, fusain, merisiers à grappes, viornes aubier, chèvrefeuilles à balais, sureau noir, etc.).

³ Les essences envahissantes définies dans la liste noire disponible sur le site internet du Centre national de données et d'informations sur la flore de Suisse (info flora) sont interdites (laurier-cerise, sumac, renouée du japon, buddleia de David, Robinier faux acacia, etc.).

Art. 36 Aménagements extérieurs

¹ 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.

² L'art. 58 ReLATEC est applicable.

³ La différence entre le niveau du terrain aménagé et le niveau du terrain de référence ne peut excéder 1.50 m.

⁴ 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.).

⁵ Les surfaces de verdure doivent représenter un minimum de 20% de la surface de la parcelle.

⁶ Les voies d'accès et les places de stationnement ainsi que 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.

Art. 37 Matériaux, couleurs

¹ Les matériaux de construction, revêtements extérieurs, teintes des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

² Les couleurs des façades sont choisies de manière à ne pas heurter le regard et à s'intégrer au contexte bâti. Des échantillons d'une dimension minimale de 30/30 cm doivent être soumis au Conseil communal.

³ Les façades en bois, en béton, en briques silico-calcaire et en terre cuite peuvent garder la teinte naturelle du matériau.

Art. 38 Pose de gabarits

La pose de gabarits est exigée pour toutes les mises à l'enquête.

Art. 39 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 (LCo).

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 40 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 41 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 « Les Grèves du Lac», approuvé le 27 juin 1978
- Le plan d'aménagement de détail « Le Verdet I », approuvé le 25 novembre 1980
- Le plan d'aménagement de détail « Grèves du Lac», approuvé le 3 octobre 1983
- Le plan d'aménagement de détail « Sur les Roches», approuvé le 28 mai 1985
- Le plan d'aménagement de détail « La Condémine», approuvé le 12 juillet 2013

Art. 42 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 du droit de recours de 30 jours.

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (F0) No 51 du 22 décembre 2017.

De nouvelles modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle No 17 du 27 avril 2018.

De nouvelles modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle No 11 du 17 mars 2023.

Adoption par le Conseil communal de Delley-Portalban:

Delley, le 9 mai 2023

Le Syndic : [Signature] La Secrétaire : [Signature]



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

Fribourg, le 18 FEV. 2026

Le Conseiller d'Etat, Directeur : [Signature]

