



**COMMUNE DE BELMONT-
BROYE**
SECTEUR LECELLES

**REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT
LOCAL**

Règlement Communal d'Urbanisme

Février 2022

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE: DISPOSITIONS GENERALES	4
ART. 1. BUT	4
ART. 2. BASES LÉGALES	4
ART. 3. CHAMP D'APPLICATION	4
ART. 4. DÉROGATIONS	4
DEUXIEME PARTIE: PRESCRIPTIONS DES ZONES	5
TITRE PREMIER: PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	5
ART. 5. PLAN D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL (PAD) OBLIGATOIRE	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. PÉRIMÈTRES ARCHÉOLOGIQUES	6
ART. 10. OBJETS IVS	7
ART. 11. INSTALLATIONS SOLAIRES	7
ART. 12. MESURES DE PROTECTION ET D'AMÉNAGEMENT DU SITE PAYSAGER	8
ART. 13. ESPACE RÉSERVÉ AUX COURS D'EAU ET AUX RIVES DE LAC	8
ART. 14. DISTANCES AUX ROUTES, À LA FORÊT, AUX HAIES NATURELLES, AUX RANGÉES D'ARBRES	9
ART. 15. SECTEURS DE DANGERS NATURELS	9
ART. 16. EAUX SOUTERRAINES	11
ART. 17. SITES POLLUÉS	11
ART. 18. CHAUFFAGE À DISTANCE (CAD)	11
TITRE SECOND : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES	13
ART. 19. ZONE DE CENTRE VILLAGE I (ZCV I)	13
ART. 20. ZONE DE CENTRE VILLAGE II (ZCV II)	15
ART. 21. ZONE RÉSIDEN TIELLE À MOYENNE DENSITÉ (ZRMD)	16
ART. 22. ZONE RÉSIDEN TIELLE À FAIBLE DENSITÉ (ZRFD)	17
ART. 23. ZONE MIXTE (ZM)	18
ART. 24. ZONE D'ACTIVITÉS I (ZACT I)	20
ART. 25. ZONE D'ACTIVITÉS I (ZACT II)	21
ART. 26. ZONE D'ACTIVITÉS ÉQUESTRES I « MALFORIN » (ZAE I)	23
ART. 27. ZONE D'ACTIVITÉS ÉQUESTRES II « TROIS-SAPINS » (ZAE II)	24
ART. 28. ZONES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (ZIG) 1, 2	25
ART. 29. ZONE LIBRE (ZL)	25
ART. 30. ZONE DE PROTECTION DES COURS D'EAU (ZPCE)	25
ART. 31. ZONE AGRICOLE (ZA)	26
ART. 32. PÉRIMÈTRE D'HABITAT À MAINTENIR (PHM)	26

ART. 33. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE LA NATURE (PPN)	28
ART. 34. AIRE FORESTIÈRE (AF)	29

TROISIÈME PARTIE: PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES

DISPOSITIONS **30**

ART. 35. INSTALLATIONS DE TÉLÉCOMMUNICATION	30
ART. 36. DÉPÔTS DE MATÉRIAUX	30
ART. 37. GARANTIE	30
ART. 38. STATIONNEMENT DES VÉHICULES	30
ART. 39. ARBORISATION	31
ART. 40. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	31
ART. 41. MATÉRIAUX, COULEURS	32
ART. 42. POSE DE GABARITS	32
ART. 43. RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LES ÉMOLUMENTS ADMINISTRATIFS	32

QUATRIÈME PARTIE: DISPOSITIONS PÉNALES **33**

ART. 44. SANCTIONS PÉNALES	33
----------------------------	----

CINQUIÈME PARTIE: DISPOSITIONS FINALES **33**

ART. 45. ABROGATION	33
ART. 46. ENTRÉE EN VIGUEUR	33

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. Bases légales

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, sur tout le territoire du secteur de Léchelles, 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. Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire

- ¹ Le plan d'affectation des zones (PAZ) désigne les secteurs régis par des plans d'aménagement de détail approuvés, dont les règles complètent, cas échéant remplacent, celles du présent RCU.
- ² Le plan d'affectation des zones délimite les secteurs de la zone à bâtir pour lesquels des PAD doivent obligatoirement être établis, compte tenu de caractéristiques particulières telles que la protection du site naturel ou construit, l'état du parcellaire, les difficultés d'équipement de détail ou pour des motifs d'intérêt général. Leurs objectifs et leurs contenus sont décrits dans la réglementation spéciale des zones.

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. 4 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.

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, ...).

³ 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,).

⁴ 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 du RCU).

⁵ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable, selon les dispositions de l'art. 88 ReLAtEC.

⁶ 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.

⁷ 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.

Art. 9. Périmètres archéologiques

¹ Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques reportés 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. 10. 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.

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

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

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

Art. 11. Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires photovoltaïques est autorisée sous réserve de la législation fédérale et de la directive cantonale concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques d'octobre 2015.

² 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.

³ 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.

⁴ Les prescriptions qui précèdent s'appliquent également aux bâtiments protégés.

Art. 12. 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. 13. 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 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).
- ⁴ 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.
- ⁵ 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.

Art. 14. 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 hors-forêt protégé 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. 15. Secteurs de dangers naturels

- ¹ Le PAZ mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le Plan directeur Cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- occasionnant une concentration importante de personnes,
- pouvant induire de gros dommages, même lors d'évènements de faible intensité,
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'évènements de faible intensité.

Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC ;
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

A. Secteur de danger résiduel

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

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

B. Secteur de danger faible

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

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

C. Secteur de danger moyen

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

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

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

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

² Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents:

- a) les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- b) les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- c) les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;

- d) certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

E. Secteur indicatif de danger

Le secteur indicatif 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. 16. 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. 17. 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. 18. Chauffage à distance (CAD)

- ¹ Le PAZ délimite un périmètre de raccordement obligatoire au réseau de chauffage à distance (CAD). Le réseau CAD est alimenté au minimum à 80% par des énergies renouvelables et des rejets de chaleur, y compris la chaleur produite par des couplages chaleur-force alimentés en énergie renouvelable.
- 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. Il en est de même pour les agrandissements supérieurs à 20% de la surface brute de plancher (SBP, au sens de la norme SIA 416).

- 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 Les pompes à chaleur doivent être alimentées par de l'électricité produite par des panneaux solaires photovoltaïques posés en toiture représentant au minimum le 60% du bilan annuel pour être considérées comme énergie renouvelable.
- ⁶ 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.
- ⁷ Toute demande de dérogation est soumise à l'Autorité communale.
- ⁸ 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.
- ⁹ Les dispositions de la Loi sur l'énergie sont réservées.

TITRE SECOND : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES

Art. 19. Zone de centre village I (ZCV I)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles si elles sont compatibles avec le caractère de la zone. 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 de construction | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | | |
| ZCV I A | : | 1.10 |
| ZCV I B | : | 0.70 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.50 |
| 5. Indice de surface verte (I _{ver}) | : | 0.20 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits à pans particuliers | : | 12.00m, sous réserve des prescriptions particulières |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : | 9.00 m |
| 9. Hauteur de la façade à la gouttière (h _f) | : | 9.00 m, sous réserve des prescriptions particulières |
| 10. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |

11. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Les toitures seront à 2 pans réguliers. Elles respecteront la pente des toitures des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

² Les toits plats sont admis pour les constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires et pour autant que la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8.00 m, que la surface soit inférieure à 40 m² et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m.

³ En cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment caractéristique de la zone, la nouvelle construction tiendra compte des éléments traditionnels tels que ; orientation, pente des toits, volumes, matériaux, etc.).

⁴ Toute demande de permis de construire selon la procédure ordinaire (article 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATEC et 88 ReLATEC. Le

dossier comportera des profils des bâtiments voisins caractéristiques pour le site, avec les indications des altitudes des faîtes.

- ⁵ Les nouvelles habitations individuelles comporteront au minimum deux logements. Des surfaces destinées à de l'artisanat ou à des activités de services peuvent remplacer le deuxième logement, pour autant que la surface brute de plancher soit au minimum de 50 m².
- ⁶ Les constructions du type « chalet de montagne, chalet canadien ou dôme » sont interdites dans la zone.

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

^{PPS1} Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent pour l'ensemble du secteur mentionné au plan d'affectation des zones.

Art. 20. Zone de centre village II (ZCV II)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation et aux équipements socioculturels.

- | | | |
|--|---|---|
| 2. Ordre de construction | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.30 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.50 |
| 5. Indice de surface verte (I _{ver}) | : | 0.30 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) | : | 12.00 m, sous réserve des prescriptions particulières |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (h _f) | : | 9.50 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |

10. Prescriptions particulières

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel.

² L'implantation des constructions respectera l'orientation générale est-ouest (parallèle à la route de Fribourg)

Art. 21. Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)

1. Destination

- ¹ Cette zone est réservée aux habitations collectives (art. 57 RELATeC), aux habitations individuelles groupées (art. 56 RELATeC), aux habitations individuelles (art. 55 RELATeC).
- 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 Cette zone est à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LATeC.

2. **Ordre de construction** : **non contigu**
3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : **1.30**
4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : **0.40**
5. **Indice de surface verte (I_{ver})** : **0.30**
6. **Distance à la limite (DL)** : **h/2, minimum 4.00 m**
7. **Hauteur totale (h) pour toits à pans** : **11.00 m**
8. **Hauteur totale (h) pour toits plats** : **10.00 m**
9. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : **II**

10. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

- ¹ Les activités admises dans la zone ne doivent pas générer plus de 20 mouvements de véhicules automobiles par jour et par unité de logement.
- ² La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence est supérieure à 10%.

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

^{SPP1} Les toits plats sont interdits.

Les toits plats sont admis uniquement pour toute annexe et petite construction ne comportant que des surfaces utiles secondaires de peu d'importance, au sens de l'art. 85 let. J RELATeC.

Art. 22. Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

Voir décision d'approbation de la DIME du

Destination

- 11 DEC. 2024**

p.6
- 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 de construction** : **non configu**

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

ZRFD A : 0.60

: 0.80 pour les habitations individuelles groupées

ZRFD B : 0.60

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

5. **Indice de surface verte (Iver)** : 0.30

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

7. **Hauteur totale (h) pour les toits à pans** : 8.50 m

8. **Hauteur totale (h) pour les toits plats** : 7.00 m

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

10. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II

11. 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.

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

SPP1 Les toits plats sont interdits.

Les toits plats sont admis uniquement pour toute annexe et petite construction ne comportant que des surfaces utiles secondaires de peu d'importance, au sens de l'art. 85 let. J ReLATEC.

Art. 23. Zone mixte (ZM)

1. Destination

- ¹ Cette zone est réservée aux activités artisanales, commerciales et de services ainsi qu'à l'habitation.
- ² Les surfaces destinées aux activités représenteront au minimum le 15 % de la surface de terrain déterminante (STd) de l'ensemble de la zone.
- ³ Cette zone est à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD).

- | | | |
|--|---|---------------------|
| 2. Ordre de construction | : | non configu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.30 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 |
| 5. Indice de surface verte (Iver) | : | 0.30 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : | 11.00 m |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : | 10.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |

10. PAD obligatoire

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

¹ Le PAD « Derrière le château II » répondra aux objectifs suivants :

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

11 DEC. 2024

P 7

- Assurer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle par des typologies variées de logement. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 50% de la surface du terrain constructible,
- Limiter le nombre maximum d'appartements par immeuble et promouvoir la modularité des types d'appartements afin de répondre à l'évolution des usages. Une partie des appartements sera adaptée aux personnes âgées ou à mobilité réduite,
- Gérer les interfaces paysagères avec la zone agricole et les secteurs construits voisins,
- Favoriser la mobilité douce (liaisons piétonnes en site propre, couverts pour deux roues, etc.) et garantir une bonne perméabilité des liaisons,
- Limiter les impacts de la voiture. Création de parkings souterrains, partiellement souterrains ou intégrés dans le volume des bâtiments principaux couvrant au minimum le 40% des besoins en places de parc générés à l'intérieur du périmètre du PAD. Planification de places de parc pour voitures utilisées en auto partage,

- Garantir une harmonie architecturale et paysagère de l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations), et intégrer les constructions au site construit et paysager,
- Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité,
- Proposer des règles qui permettent de développer un quartier durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, toitures végétalisées),
- Planifier le raccordement au réseau de chauffage à distance,
- Privilégier l'emplacement des activités dans la partie Sud du périmètre du PAD.

Art. 24. Zone d'activités I (ZACT I)

1. Destination

¹ Cette zone est destinée aux activités artisanales et de services ainsi qu'aux dépôts et entrepôts en lien avec les activités.

² Seul un logement de gardiennage nécessaire à l'exploitation y est autorisé s à l'intérieur du volume bâti, pour autant que sa nécessité soit démontrée.

- | | | |
|--|---|----------------------------------|
| 2. Ordre de construction | : | non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : | 5 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.50 |
| 5. Indice de surface verte (I _{ver}) | : | 0.15 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) | : | 10.00 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (h _f) | : | 8.50 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |

10. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

La construction de sous-sol est interdite.

Art. 25. Zone d'activités I (ZACT II)

11 DEC. 2024

p 3

1. Destination

- ¹ Cette zone est destinée aux activités en lien avec le tri, la récupération, la transformation et le stockage des déchets.
- ² Ce type de zone correspond à des installations et équipements particuliers, de grande envergure et dont le rayonnement dépasse le cadre local.
- ³ Le plan d'affectation définit les secteurs d'aménagements qui ont les caractéristiques suivantes :
- ⁴ Le secteur A est destinés aux deux logements existants, au gardiennage, à l'habitation et aux activités de services liées aux activités principales de la zone. Ces bâtiments seront raccordés au réseau communal d'épuration.
- ⁵ Le secteur B est destiné aux activités en lien avec le tri, la récupération, la transformation, le traitement et le stockage des déchets. Il est également destiné aux activités liées au bois énergie et au compostage

- | | |
|---|--|
| 2. Ordre de construction | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 8 m³/m² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Indice de surface verte (I_{ver}) | : 0.10 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 5.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) | : 20.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : Secteur A : III |
| | : Secteur B : IV |

9. Prescriptions particulières

- ¹ Des constructions hors gabarits peuvent être tolérées si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie ou le déroulement fonctionnel de la fabrication l'exigent. La procédure de dérogation selon l'article 55 LATeC est réservée.
- ² Compte tenu des mouvements de terres importants qui ont été réalisés pour la mise en place de la zone de stockage, la hauteur maximale sera calculée à partir de profils théoriques de terrain qui seront réalisés en tenant compte des éléments existants suivants:
 - Profil altimétrique du terrain sur le talus situé parallèlement à la voie CFF,
 - Profil altimétrique du chemin public de dévestiture et de la route communale,
 - Profil altimétrique de la limite de la forêt située à l'est.
- ³ Une attention toute particulière sera portée, en bordure des voies publiques, pour atténuer les impacts visuels des dépôts.
- ⁴ Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

- ~~Les objets soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure simplifiée (art. 85 RELATEC) ne devront pas faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal.~~
- ~~⁵ Les constructions respecteront les dispositions des ordonnances sur la protection contre le bruit (OPB) et contre le rayonnement non ionisant (ORNI).~~
 - ~~⁶ Les plantations en limite des voies ferrées respecteront les instructions fixées par les CFF (instruction I-AM 14/01).~~
 - ~~⁷ Une clôture sera érigée sur la totalité du périmètre, afin d'éviter toute utilisation abusive (dépôt d'ordures, motocross, caravanes, etc.).~~
 - ~~⁸ La zone sera automatiquement déclassée en zone agricole ou en aire forestière si, dans un délai de 5 ans qui suit l'entrée en force de la décision d'approbation de la révision du PAL, les travaux de gros œuvre et les équipements de la zone n'étaient pas réalisés.~~
 - ~~⁹ La surface consacrée à la réalisation d'un bassin de rétention-biotope à l'intérieur de la zone sera comptabilisée dans l'indice de surface verte (Iver).~~

Art. 26. Zone d'activités équestres I « Malforin » (ZAE I)**1. Destination**

La zone d'activités équestres est destinée à accueillir les bâtiments, installations et aménagement nécessaires à l'exploitation du centre équestre.

La zone d'activités équestres est subdivisée en 3 secteurs :

Le secteur A, subdivisé en 2 sous-secteurs A1 et A2, englobe les bâtiments existants et autorise la construction de volumes supplémentaires nécessaires à l'exploitation. Les affectations admises relèvent de toutes les activités nécessaires à l'exploitation du centre (écuries, manèges, grange, hangar, logement des personnes actives dans l'exploitation, hébergement des utilisateurs et clients, locaux de cours, petit commerce, club-house, parking, etc.). La construction d'un nouveau bâtiment servant de manège couvert n'est admise que dans le secteur A2.

Le secteur B est destiné à accueillir les installations de plein-air nécessaires à l'exploitation (place de concours d'obstacles, carrés de dressage, etc.). Aucune construction fixe n'est autorisée dans ce secteur.

Le secteur C est destiné aux aménagements de plein-air ne nécessitant pas d'installations particulières. Il se satisfait d'aménagements légers permettant la réversibilité vers l'activité agricole.

- | | |
|--|---|
| 2. Ordre de construction | : non configu |
| 3. Indice de masse (IM) | : Secteur A1 : 3 m³/m² |
| | : Secteur A2 : 5 m³/m² |
| 4. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 5. Hauteur totale (h) | : 13.00 m |
| 6. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 7. Prescriptions particulières | |

¹ En cas de cessation des activités équestres, ces terrains seront réaffectés à la zone agricole.

² Les constructions ou transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, forme de toit, volume, matériaux, couleurs; il en va de même pour les aménagements extérieurs.

³ Les ruisseaux et leur végétation sont protégés. Ces éléments du paysage doivent être entretenus et maintenus dans leur état actuel, le cas échéant reconstitués, aux frais du propriétaire du fonds.

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

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

11 DEC. 2024

p 35

Art. 27. Zone d'activités équestres II « Trois-Sapins » (ZAE II)

1. Destination

La zone d'activités équestres est destinée à accueillir les bâtiments, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation du centre équestre.

La zone d'activités équestres est subdivisée en 2 secteurs :

Le secteur A englobe les bâtiments existants et autorise la construction de volumes supplémentaires nécessaires à l'exploitation. Les affectations admises relèvent de toutes les activités nécessaires à l'exploitation du centre (écuries, grange, hangar, logement des personnes actives dans l'exploitation).

Le secteur B est non constructible. Il est destiné à l'aménagement d'une surface d'entraînement.

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 2. Ordre de construction | : non configu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 3 m ³ /m ² |
| 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) | : III |

7. Prescriptions particulières

¹ En cas de cessation des activités équestres, ces terrains seront réaffectés à la zone agricole.

² Les constructions ou transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, forme de toit, volume, matériaux, couleurs; il en va de même pour les aménagements extérieurs.

³ Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

Art. 28. Zones d'intérêt général (ZIG) 1, 2

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, pour autant que sa nécessité soit démontrée.

³ Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : Bâtiments et équipements à buts socioculturels, culturels et sportifs, écoles, administration, voirie et déchetterie, services et commerces de proximité
- ZIG 2 : Bâtiments et équipements à but socioculturels, sportifs, éducatifs, déchetterie

2. **Ordre de construction** : **non configu**

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

ZIG 1 A : 1.00

ZIG 1 B : 0.70

ZIG 2 : 1.00

4. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : **0.60**

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

6. **Hauteur totale (h)** : **13.00 m**

7. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : **III**

8. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

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

Art. 29. Zone libre (ZL)

Cette zone, de nature inconstructible, est destinée à maintenir les dégagements avec le château et son parc. Des constructions et installations de peu d'importance, au sens de l'art. 85, al. 1, let. j de la ReLATeC, ainsi que des clôtures ou palissades végétalisées, sont autorisées à l'intérieur de la zone.

Art. 30. Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

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

Art. 31. 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

Le degré III est affecté à la zone.

Art. 32. Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est caractérisée par un groupe de constructions d'origine rurale formant une unité. La création d'un « périmètre d'habitat à maintenir » vise à garantir le maintien de sa population, la continuation des petites activités commerciales, artisanales ou de services et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.

2. Nature et champ d'application

¹ Dans le périmètre d'habitat à maintenir les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT).

² Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 33 OAT.

3. Autres dispositions

En matière de protection de l'environnement, les prescriptions fixées pour les zones agricoles sont applicables. Le degré de sensibilité III doit être respecté.

4. Changement d'affectation et transformation

¹ Le changement d'affectation et la transformation partielle à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales ou artisanales, de constructions, telles que l'habitation, rural, grange, écurie, étable, sont autorisées, à condition toutefois que:

- a) elles se fassent dans le volume originel, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie ;
- b) elles ne comprennent pas plus de 3 logements ;
- c) les petites activités de caractère commercial, artisanal ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives.

² Le changement d'affectation à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halle d'engraissement, dépôts, n'est pas autorisé.

5. Constructions nouvelles

¹ Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole ou celles dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT, 24 LAT).

² Si le volume d'un bâtiment existant se révèle insuffisant, une petite construction au sens de l'art. 85 ReLATeC peut, être admise, pour autant qu'elle constitue un besoin objectivement fondé et s'intègre au site bâti.

6. Démolition et reconstruction

La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres, est autorisée aux conditions figurant sous la rubrique « Changement d'affectation et transformation ».

7. Règles particulières

Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment d'origine:

- La typologie des façades (structures, matériaux) devra être sauvegardée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leurs emplacements s'harmonisent avec celles existantes.
- L'orientation principale du faite du toit doit être conservée. Pour respecter l'aspect de la toiture originelle, les ouvertures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite.
- La couverture devra s'harmoniser avec celles du hameau.

8. Aménagements extérieurs

¹ Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement rural du hameau.

² Toute place de dépôt liée à une habitation ou à une activité de caractère artisanal, commercial ou de service est strictement interdite.

9. Éléments de végétation

¹ La végétation existante constitue un élément complémentaire du site construit méritant protection (cf. Plan d'identification du hameau). A ce titre, elle doit être conservée.

² Le Conseil communal peut toutefois autoriser l'abattage d'arbres malades ou présentant des dangers. Dans de tels cas, ils doivent être remplacés.

10. Procédure

¹ Tout projet de construction ou de transformation compris dans le périmètre du hameau doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal au sens de l'article 137 LATeC.

² Chaque construction est soumise à l'octroi de l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 136 LATeC).

Art. 33. Périmètre de protection de la nature (PPN)

1. Destination

Ce périmètre est destiné à la protection des réserves naturelles du plateau fribourgeois. Plus concrètement, il est dévolu à la protection intégrale des biotopes d'importance nationale et cantonale du territoire communal.

Biotope d'importance nationale

- Prairies et pâturages secs – Maison de Commune
- Sites à batraciens, objets fixes – Pra – les - Bous – FR217

Biotope d'importance cantonale

- Sites à batraciens, objets fixes – Zone humide – FR2
- Sites à batraciens, objets itinérants – Les Baumes – FR7
- Sites à batraciens, objets itinérants – L'Essert – FR605

2. Prescriptions générales

¹ Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires :

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

² Le dossier « Réaménagement de la Gravière des Baumes » fixe le détail des aménagements et des mesures. L'entretien du biotope est réglé par convention établie entre la Commune et le bureau cantonal pour la protection de la nature.

3. Prescriptions Particulières pour le PPN 1 « ancienne gravière des Baumes »

Le périmètre de protection de la nature « ancienne gravière des Baumes » est due à la rareté ou à la variété des espèces de faune et de flore actuellement présentes et qui sont liées à ces endroits caractéristiques par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat). Les objectifs de la mise sous protection sont :

1. La protection de la nappe phréatique par un remblayage minimal de 3.00m. au-dessus de la nappe avec des matériaux d'excavation propres et l'installation d'une étanchéité au-dessus du remblai :

2. La protection des valeurs naturelles dans l'ancienne gravière par un réaménagement proposé qui vise le maintien du milieu pionnier, la sauvegarde des espèces animales et végétales présentes sur le site ainsi que la colonisation du site par certaines espèces signalées à proximité.

4. Prescriptions Particulières pour le PPN 2 « Le Marais de Chandon »

¹ Le périmètre de protection de la nature « Les Marais de Chandon » est destinée à la protection du bas-marais et de sa zone tampon pour lesquels, en raison de leur intérêt écologique du point de vue de la faune et de la flore caractéristiques, des mesures de protection spéciales sont fixées. Celles-ci visent à assurer le maintien des prés à litière et du milieu humide ouvert ainsi que leur entretien afin d'éviter l'embroussaillage.

² Le bas-marais est exploité en pré à litière et sa zone tampon en prairie extensive. Les apports d'engrais ne sont pas autorisés.

5. Prescriptions Particulières pour le PPN 3 « Prairie Maison de Commune »

Ce périmètre est destiné à la protection des prairies et pâturages secs d'importance nationale. Les objets doivent être conservés intacts. Les buts de la protection consistent notamment :

- En la conservation et le développement de la flore et de la faune spécifiques ainsi que des éléments écologiques indispensables à leur existence ;
- En la conservation des particularités, de la structure et de la dynamique propres aux prairies sèches ;
- En une agriculture et une sylviculture respectant les principes du développement durable.

Art. 34. Aire forestière (AF)

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

TROISIEME PARTIE: PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 35. Installations de télécommunication

- ¹ Les nouvelles installations de télécommunication seront placées à l'extérieur des zones destinées à l'habitation et aux écoles. Elles seront placées le plus discrètement possible et respecteront les qualités paysagères et historiques du site.
- ² Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

Art. 36. Dépôts de matériaux

- ¹ Les dépôts de matériaux sont interdits, à l'exception des zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.
- ² Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans le cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 37. 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. 38. Stationnement des véhicules

- ¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement. Les dispositions des normes VSS seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles (VSS 40281 de 2013) que pour les vélos (VSS 40065).
- ² Lors d'une nouvelle construction ou transformation complète d'un bâtiment existant nécessitant la création de plus de 5 places de stationnement, la moitié au moins de celles-ci doit être aménagée en sous-sol ou intégrée au bâtiment. Lorsque le nombre de places

de stationnement est supérieur à 20, le 90% des places nécessaires doit être aménagé en sous-sol ou intégré au bâtiment.

- ³ Les places de stationnement en plein air seront aménagées avec un soin tout particulier (arbres, haies, pergolas, etc.). Sauf préavis contraire du SEn, le revêtement de surface du parking sera perméable à l'eau.

Art. 39. Arborisation

- ¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.
- ² La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre d'essence majeure par appartement. Pour les immeubles locatifs, il est demandé la plantation d'un arbre d'essence majeure pour trois appartements. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.
- ³ 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.).
- ⁴ Les essences envahissantes définies dans la liste mentionnée en annexe 5 sont interdites (laurier-cerise, sumac, renouée du japon, buddleia de David, Robinier faux acacia, etc.).
- ⁵ En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m du bord de chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m du bord de chaussée.

Art. 40. Aménagements extérieurs

- ¹ Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain (art. 58 ReLATeC).
- ² La différence entre le niveau du terrain aménagé et le niveau du terrain de référence ne peut excéder 1.50 m.
- ³ Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).
- ⁴ 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 1 an, dès l'occupation des locaux.

Art. 41. 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. 42. Pose de gabarits

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

Art. 43. 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. 44. Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE: DISPOSITIONS FINALES

Art. 45. Abrogation

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

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,
- Le PAD « Derrière le Château »
- Le PAD « La Belle Adze »

Art. 46. 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 (FO) n° 25 du 22 juin 2018.

De nouvelles modifications ont été mises à l'enquête publique complémentaire par parution dans la Feuille officielle (FO) n° 38 du 21 septembre 2018.

Le présent règlement est mis à l'enquête publique aux conditions d'approbation par parution dans la feuille officielle (FO) n° 7 du 18 février 2022.

Adoption par le Conseil communal de Belmont-Broye :

Domdidier, le 25-04-2022

vice
Le Syndic :



L'administrateur communal:

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

Fribourg, le 1. DEC. 2024

Le Conseiller d'Etat Directeur :

