



Commune de La Verrerie

PAL : révision-harmonisation

Règlement communal d'urbanisme (RCU)

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 BUT

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones. Afin d'assurer un développement harmonieux et rationnel de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement qui servent de références pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 BASES LEGALES

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels et son règlement d'exécution du 17 août 1993, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions et à tous les travaux ainsi qu'à tous les changements d'affectation des bâtiments au sens de l'article 135 LATeC effectués sur l'ensemble du territoire communal.

SECONDE PARTIE

DISPOSITIONS SPECIALES PAR ZONE

Art. 4 ZONE DE VILLAGE A (ZV A)

1. Caractère et objectifs

La zone de village A est à valoriser en tant que site construit de valeur culturelle, historique et identitaire. Le caractère urbanistique et architectural des éléments originaux qui le composent doit être préservé et valorisé.

Cette zone est destinée à l'habitation, au commerce, aux activités agricoles, à l'artisanat et à l'intérêt général. Les activités commerciales, artisanales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

2. Consultation préalable

Pour tout projet susceptible de modifier l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs, une consultation préalable du Conseil communal doit être effectuée.

4. Bâtiments à maintenir

a) Bâtiments à maintenir

Ces bâtiments peuvent être transformés ou reconstruits dans leur volumétrie existante. Si une modification améliore sensiblement leur aspect, le volume peut être modifié. Le nouveau volume ne doit pas excéder de plus de 10% le volume du bâtiment existant.

Des agrandissements des bâtiments à maintenir peuvent être autorisés s'ils respectent les parties intéressantes du bâtiment et de son contexte. Le volume des agrandissements est limité à 10% au maximum du volume existant du bâtiment à maintenir. La distance aux limites est au minimum de 4.00 m.

b) Constructions annexes attenantes aux bâtiments à maintenir

La construction d'annexes attenantes aux bâtiments à maintenir peut être autorisée, aux conditions suivantes :

- les annexes respectent les conditions de l'art. 82 al. 1 ReLATeC,
- tant par leur volume, leurs matériaux et teintes, les annexes doivent respecter les éléments caractéristiques du bâtiment principal, en particulier, et le caractère du site construit, en général,
- la distance aux limites est au minimum de 4.00 m.

5. Périmètres de dégagement

a) Ces secteurs constituent les prolongements extérieurs des bâtiments du noyau villageois. Ils sont aménagés conformément à cette vocation.

b) Seules les constructions suivantes sont autorisées dans ces secteurs :

- les agrandissements de constructions existantes,
- les constructions qui respectent les conditions de l'art. 82 al. 1 ReLATeC,
- des constructions souterraines ou partiellement souterraines au sens des art. 2.4, 2.5 AIHC et 75 ReLATeC.
- les places de stationnement.

c) Aménagements extérieurs :

- seuls les aménagements respectant le caractère rural du site et la continuité de l'espace sont autorisés. Le choix des matériaux doit viser à intégrer les nouveaux aménagements dans leur contexte. Les surfaces sont à dominante végétale ;
- les murs, les jardins potagers et les vergers doivent être conservés ;
- l'aménagement de haies denses n'est pas autorisé et les plantations sont réalisées avec des essences locales traditionnelles ;
- la différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel est limitée à 1.00 m.

6. Secteurs à bâtir

a) Ordre des constructions

L'ordre non contigu est applicable.

b) Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0.90, calculé à l'intérieur de la partie de parcelle sise dans le secteur à bâtir.

c) Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.50, calculé à l'intérieur de la partie de parcelle sise dans le secteur à bâtir.

d) Hauteur

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12.50 m au maximum.

La hauteur de façade à la gouttière est fixée à 7.00 m au maximum.

e) Distance aux limites et périmètre d'implantation

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4.00 m.

Périmètre d'implantation : lorsqu'un périmètre d'implantation est défini sur le plan spécifique à un secteur, l'implantation des bâtiments respecte le périmètre d'implantation. Ce périmètre d'implantation remplace les prescriptions relatives aux

distances aux limites ci-dessus et aux distances aux routes, forêts et éléments paysagers protégés, selon art. 21 du présent règlement. Les prescriptions relatives à l'espace nécessaire aux cours d'eau s'appliquent.

f) Caractère architectural

Le caractère architectural des nouvelles constructions traditionnel ou contemporain, doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

g) Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent contribuer à intégrer la nouvelle construction au cadre du village. L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé et les plantations sont réalisées avec des essences locales traditionnelles. Les aménagements extérieurs doivent figurer sur le plan d'implantation de la demande de permis de construire.

7. Périmètres à prescriptions particulières

La Verrerie :

V1: Ce secteur est destiné à des aménagements en prolongement des voiries, tels que stationnements et espaces pour piétons. Ce secteur est planté d'arbres à haute tige, d'essence indigène, plantés en alignement en accompagnement des voiries. La plantation des arbres est obligatoire lorsque ces surfaces sont aménagées.

V2: Le caractère de parc arborisé de ce secteur doit être maintenu, en particulier par la préservation des arbres majeurs situés sur la partie est du secteur.

Progens :

P1 : L'urbanisation de ce secteur prend en compte le rapport entre la rue et la vallée et renforce l'espace public.

P2 : Dans ce secteur, l'orientation du ou des bâtiments est conforme au sens d'orientation des faîtes mentionné sur le plan spécifique au secteur de Progens. La hauteur totale des constructions est fixée à 8.50 m au maximum.

8. Façades

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

9. Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façade et en toiture pour les nouvelles constructions seront adaptés à ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site. Cette prescription s'applique également en cas de transformation de bâtiments.

10. Toitures

La largeur totale des lucarnes saillantes et superstructures, ne doit pas excéder le 1/4 de la longueur de la façade correspondante, ou de l'élément de façade correspondant

lorsque celle-ci comporte des décrochements. Dans le cas où le percement d'ouvertures en pignon n'est pas possible, cette valeur est portée à 2/5.

La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan concerné.

Tant par la forme, les dimensions et les matériaux de construction, les lucarnes et superstructures ne doivent pas altérer l'aspect de la toiture en particulier et du site en général.

11. Ajouts gênants

En cas de transformations, l'élimination de modifications ou d'ajouts d'éléments architecturaux qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges doit être évaluée.

12. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 5 ZONE DE VILLAGE B (ZV B)

1. Caractère et objectifs

La zone de village B est destinée à la préservation et la valorisation de bâtiments ruraux constitutifs du tissu bâti traditionnel.

Cette zone est destinée à l'habitation, au commerce, aux activités agricoles, à l'artisanat et à l'intérêt général. Les activités commerciales, artisanales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

2. Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 0.60.

3. Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol est fixé à 0.40.

4. Constructions existantes et espaces extérieurs

Ces bâtiments peuvent être transformés ou reconstruits dans leur volumétrie existante. Si une modification améliore sensiblement leur aspect, le volume peut être modifié.

Les agrandissements sont admis ; ils doivent être conçus comme le prolongement des volumes principaux, en conservant la hauteur au faîte, la hauteur des façades et la profondeur du bâtiment principal agrandi.

Pour les espaces extérieurs, l'art. 4 al. 5 « Périmètres de dégagement » du présent règlement s'applique.

4. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 6 ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE (ZRFD)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées définies à l'article 55 et suivants RELATeC.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2. Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 0.60

3. Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40

4. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

5. Distance aux limites et hauteur totale

La distance à la limite minimale est fixée à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais 4.00 m au minimum.

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 8.50 m au maximum.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

7. Prescriptions particulières

Dans les périmètres à Prescriptions particulière n° 1,

la desserte depuis le chemin communal au sud du site est obligatoire.

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 9.50 m au maximum.

Art. 7 ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE (ZRMD)

1. Caractère et objectifs

La zone résidentielle moyenne densité est réservée aux habitations collectives. Des activités de services et de petit artisanat sont admises pour autant qu'elles ne nécessitent pas d'aménagement particulier des locaux, et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Des bâtiments isolés ou en annexe destinés exclusivement à des activités sont interdits.

2. Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0.70.

3. Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40

4. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est applicable.

5. Distance aux limites et hauteur totale

La distance à la limite est fixée à 6.00 m au minimum.

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12.00 m au maximum.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 8 ZONE MIXTE (ZM)

1. Caractère et objectifs

La zone mixte est réservée aux petites activités artisanales et commerciales ne comportant pas de nuisances excessives. Les habitations individuelles sans activité sont également admises.

La part minimale de surface de plancher pour les activités sur l'ensemble de la zone est de 50%.

2. Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0.70 lorsqu'il y a des activités et à 0.60 lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle sans activité.

3. Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.60 lorsqu'il y a des activités et à 0.40 lorsqu'il s'agit de maison individuelle sans activités.

4. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

5. Distance aux limites et hauteur totale

La distance à la limite minimale est fixée à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais de 5.00 m au minimum.

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 11.50 m lorsqu'il y a des activités et à 8.50 m lorsqu'il s'agit de maison individuelle sans activité.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 9 ZONE ARTISANALE (ZART)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux activités artisanales et industrielles légères. Seul un logement par activité, nécessaire au gardiennage, peut être autorisé à l'intérieur des bâtiments où s'exercent des activités.

2. Indice de masse et indice brut d'utilisation du sol

L'indice de masse maximum est de 4 m³/m² de terrain.

Dans le cas où les locaux sont destinés à des activités de bureaux ou de services, l'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0.75.

3. Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol est fixé à 0.60.

4. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est applicable.

5. Distance aux limites et hauteur totale au faite

La distance à la limite minimale est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais 4.00 m au minimum.

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12.50 m au maximum.

6. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette zone doivent respecter le degré de sensibilité III au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit.

Art. 10 ZONE LIBRE (ZL)

1. Objectifs

La zone libre est réservée aux espaces verts et aux dégagements à l'exclusion de tout bâtiment.

2. Caractère

La zone libre est destinée aux aménagements de surface, aux plantations, aux stationnements sur surfaces perméables, ainsi qu'aux espaces de loisirs non organisés compatibles avec le caractère de la zone.

Art. 11 ZONE D'INTERET GENERAL (ZIG)

1. Objectif

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique. Les objectifs généraux d'occupation sont :

- IG 1 : terrain de football
- IG 2 : caserne de pompiers
- IG 3 : parking

2. Demande d'implantation

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande d'implantation au sens de l'article 152 et suivant LATeC.

3. Indice brut d'utilisation du sol

- IG 1 : 0.10
- IG 2 : 0.60
- IG 3 : non constructible

4. Indice d'occupation du sol

- IG 1 : 0.10
- IG 2 : 0.40
- IG 3 : non constructible

5. Hauteur totale

- IG 1 : h max : 3.50 m.
- IG 2 : h max : 15.00 m.
- IG 3 : non constructible

4. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 12 ZONE SPECIALE

SP1 ELEVAGE

1. Destination

Cette zone doit permettre d'exercer les élevages qui ne sont pas physiquement liés à une exploitation agricole.

Aucun logement, même de service, n'est admis.

2. Objectif

L'objectif est, d'une part, de préserver les habitants voisins contre les nuisances éventuelles liées à de tels élevages et, d'autre part, de permettre aux exploitants d'exercer leur activité dans des conditions adaptées.

3. Indice de masse

L'indice de masse maximum est fixé à 4,00 m³/m² de terrain.

4. Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.60

5. Distance aux limites et hauteur totale

La distance à la limite minimale est fixée à 5.00 m. L'augmentation de la distance, au sens de l'art. 83 RELATeC, n'est pas applicable.

La hauteur totale des silos à fourrage est fixée à 9.00 m au maximum et à 7.00 m au maximum pour les autres bâtiments.

6. Distance à la forêt

La distance à la forêt est fixée à 10.00 m au minimum.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

05 JUIN 2024

p. 7

En cas de cessation des activités, le secteur
redeviendra en zone agricole.

SP2 STAND DE TIR

1. Destination

Cette zone est destinée au stand de tir.

2. Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1.10.

3. Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 1.00

4. Distance aux limites

La distance à la limite minimale est fixée à h/2 m. L'augmentation de la distance, au sens de l'art. 83 RELATeC, n'est pas applicable.

5. Hauteur totale

H max : 5.00 m.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

05 JUIN 2024

p. 7

En cas de cessation des activités, le secteur
redeviendra en zone agricole.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré IV de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

SP3 ROUTE CANTONALE

1. Destination

Cette zone est destinée aux activités tributaires de la proximité de la route cantonale, telles que stations d'essence, vente et atelier de mécanique automobile

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

05 JUIN 2024

Indice brut d'utilisation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol est fixé à max 0.60

3. Indice d'occupation du sol

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40

4. Distance aux limites et hauteur totale

La distance à la limite minimale est fixée à $h/2$ m. L'augmentation de la distance, au sens de l'art. 83 RELATeC, n'est pas applicable.

5. Hauteur totale

H max : 10.00 m.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 13 PERIMETRE DE PROTECTION DE LA NATURE (ZPN)

1. Objectifs

Cette zone est destinée à la protection intégrale du site "La Mosse d'en Bas" (haut-marais N° 63 et bas-marais N° 1104) qui figure à l'inventaire fédéral des haut-marais et des marais de transition d'importance nationale et à l'inventaire des bas-marais d'importance nationale.

Cette zone est également destinée à la protection des sites "La Gouille à Jean" et "La Moille du Grand Pra".

La valeur de ce site est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

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. **Mesures de protection**

Zone tampon

Les prescriptions définies à l'art. 16 du présent règlement s'appliquent.

Entretien

Seuls les travaux et aménagements nécessaires à l'entretien, à la régénération du site ainsi que ceux liés au sentier didactique sont admis.

Art. 14 PERIMETRE DE PROTECTION DU PAYSAGE (ZPP)

Selon la convention établie entre la Commune de Le Crêt, le Canton de Fribourg (Service de la nature et du paysage) et Pro Natura Fribourg, toute construction est interdite dans cette zone, à l'exception des drainages déjà prévus. Les travaux d'entretien permettant l'exploitation agricole normale des terrains sont admis.

Le Crêt
Canton de Fribourg
Pro Natura Fribourg

Art. 15 AIRE FORESTIERE (AF)

1. Caractère

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

Art. 16 ZONE AGRICOLE (ZA)

1. La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploitées par l'agriculture.

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

3. 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 autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

4. La demande préalable est recommandée.

5. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB).

TROISIEME PARTIE

PLANS D'AMENAGEMENT DE DETAIL

Art. 17 PLANS D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRES

En général

Le plan d'affectation des zones indique les périmètres qui doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement de détail car leur urbanisation nécessite :

- une nouvelle organisation ou restructuration du milieu bâti respectueuse de la zone concernée ou ^[1]_[SEP]
- un respect particulier du paysage bâti et de l'environnement.

Le Conseil communal établit, au préalable, des objectifs d'aménagement pour chaque périmètre. ^[1]_[SEP]

Effet

Aucune nouvelle construction ne peut être autorisée avant que le plan d'aménagement de détail ne soit approuvé.

Le plan d'aménagement de détail 1 « La Verrerie » doit satisfaire les objectifs suivants :

- atteindre une qualité architecturale et urbanistique accrue, et constituer une porte d'entrée de qualité du secteur de la Verrerie,
- permettre une mixité des fonctions,
- gérer les questions des accès et du stationnement, en prenant en compte les aspects de mobilité douce.
- prendre en compte le site pollué

Art. 18 PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le plan d'affectation des zones mentionne les périmètres à prescriptions particulières, superposés aux zones à bâtir.

Ces prescriptions sont fixées dans les articles spécifiques des zones concernées du présent règlement.

QUATRIEME PARTIE

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Art. 19 ESPACE RESERVE AUX EAUX

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

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

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

Distances de construction à l'espace réservé aux eaux

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

3. Bâtiments existants ne respectant pas la distance de construction à l'espace nécessaire

Bâtiments non conformes (bâtiments compris dans l'espace réservé aux eaux)

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

Art. 20 REGLES DE CONSTRUCTION A PROXIMITE DES COURS D'EAU

Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte indicative des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire aux cours d'eau.

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple).

Art. 21 DISTANCES

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction.

La distance minimale d'une construction à la limite de la forêt est fixée à 20.00 m si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

La distance minimale de construction aux éléments paysagers (arbres isolés, haies, bosquets, vergers hautes tiges traditionnels, cordons boisés de cours d'eau) est fixée à 10.00 m, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.

Art. 22 DANGERS NATURELS

¹ Contexte

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

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'événements de faible intensité;
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

² Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC;
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN);
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

³ Secteur de danger naturel faible

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

Les objets sensibles nécessitent :

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

⁴ Secteur de danger naturel moyen

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

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises; ces mesures tiendront compte des conséquences possibles des phénomènes considérés et viseront à réduire les dommages potentiels à un niveau acceptable;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la procédure de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

⁵ Secteur de danger naturel élevé

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

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

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

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

⁶ Secteur de danger naturel indicatif

Ce secteur 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, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 23 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement (y compris les places couvertes) est fixé selon les normes VSS en vigueur.

Art. 24 COULEURS, MATERIAUX DES FACADES ET TOITURES, ARBORISATION, RACCORD AU TERRAIN NATUREL

Les matériaux et teintes des façades et des toitures doivent être soumis pour accord au Conseil communal.

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

Le terrain aménagé doit être en harmonie avec celui des parcelles voisines.

Dans le cas de talus aménagés, l'installation de bâches ou d'autres éléments de caractère artificiel sont interdits.

Art. 25 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS ET D' OBJETS

Bâtiments et objets protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles et objets divers protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles et objets divers protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise la catégorie de protection qui est attribuée à chaque immeuble et objet.

Pour les bâtiments et objets de catégorie 3, la protection s'étend à l'enveloppe (façade et toiture) à la structure porteuse intérieure et à la configuration de base du plan.

Pour les bâtiments de catégorie 2, à l'étendue de la protection citée à l'alinéa précédent s'ajoute la conservation des éléments décoratifs des façades (portes, grilles, décors peints ou sculptés notamment) et de l'organisation des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui la matérialisent.

Pour les bâtiments de catégorie 1, les éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de leur qualité artisanale ou artistique (revêtement des sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, etc.) doivent être conservés en plus des éléments protégés mentionnés aux alinéas précédents.

Quelle que soit la catégorie de protection du bâtiment, la protection s'étend aux composantes du caractère des aménagements extérieurs.

La transformation d'un bâtiment mis sous protection ne peut être autorisée que si elle ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment ou du site.

Le déplacement ou la modification d'un bâtiment mis sous protection ne peut être autorisé que si des intérêts prépondérants le justifient. Il en va de même d'une transformation qui porte atteinte au caractère du bâtiment.

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment ou objet protégé, ainsi que tout projet de modification des aménagements extérieurs, le préavis du Service des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable.

Des agrandissements ou la construction d'annexes à un bâtiment protégé peuvent être autorisés s'ils respectent les parties intéressantes du bâtiment et de son contexte.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à l'immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la LPBC et de son règlement d'application.

En cas de transformations, l'élimination de modifications ou d'ajouts d'éléments architecturaux qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

Art. 26 OBJETS IVS

Le plan d'affectation des zones désigne les voies historiques protégées. L'étendue des mesures de protection est définie selon trois catégories :

Pour les voies historiques de catégorie 3, la protection s'étend :

- au tracé
- aux alignements d'arbres et aux haies

Pour les voies historiques de catégorie 2, la protection s'étend en plus :

- aux talus et aux fossés
- au gabarit
- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.)

Pour les voies historiques de catégorie 1, la protection s'étend en plus :

- au revêtement

L'entretien des chemins historiques protégés se fera dans les règles de l'art afin d'en garantir une utilisation adaptée et d'en maintenir la substance. Le Service des biens culturels est à disposition pour informer les intéressés et donner des directives en cas de rénovation ou de requalification.

Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 27 PERIMETRES DE PROTECTION

Le plan d'affectation des zones désigne des périmètres de protection, visant à protéger les espaces environnants des sites construits de valeur. A l'intérieur de ces périmètres, les constructions existantes doivent viser à la meilleure intégration possible au paysage. De nouvelles constructions ne sont autorisées que si leur localisation hors du périmètre de protection n'est pas possible.

Art. 28 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ou toute modification de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 43 LPBC. Le préavis du SAEF, lors de la demande de permis de construire dans ces périmètres, est requis. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 72-76 LATeC sont notamment réservées.

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

Art. 29 ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES

Les éléments paysagers figurant au plan d'affectation des zones (arbres isolés, haies, bosquets, vergers hautes tiges traditionnels, cordons boisés de cours d'eau) sont protégés.

En cas d'abattage ou de destruction, le Conseil communal prend les dispositions pour leur remplacement.

Art. 30 BATIMENTS NON SOUMIS A L'IBUS

Le plan d'affectation des zones mentionne les bâtiments non soumis à l'indice conformément aux dispositions de l'art. 80 al.4 ReLATeC.

Art. 31 SITES POLLUES

Sites inscrits au cadastre des sites pollués

Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 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 OSites..

Les emprises des sites pollués étant sujettes à modification, le requérant est tenu de s'informer sur la présence d'éventuels sites pollués avant tout projet de construction, de transformation ou de modification, en particulier à proximité de l'un des sites pollués.

Art. 32 ENERGIE RENOUVELABLE

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

Art. 33 EMOLUMENTS

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux.

Les émoluments sont réglés par le Règlement communal sur les émoluments administratifs.

Art. 34 DEROGATIONS

La procédure prévue aux articles 147ss LATeC et 101 ss. ReLATeC est réservée.

Document communiqué par
M. Titus G. G. G. G.

Document communiqué par
M. Titus G. G. G. G.

Document communiqué par
M. Titus G. G. G. G.

CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS FINALES

Art. 35 ABROGATION

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

Le Crêt : PAL approuvé le 6 novembre 2001, contenant :
- Règlement d'urbanisme (RCU)
- Plan d'affectation des zones (PAZ)
- Plan directeur du paysage et des sites
- Plan directeur de circulation

Grattavache : PAL approuvé le 26 janvier 2000, contenant :
- Règlement d'urbanisme (RCU)
- Plan d'affectation des zones (PAZ)
- Plan directeur du paysage et des sites
- Plan directeur de circulation

Modifications du PAL approuvées le 21 février 2001 :

- PAZ : art. 143/208 passe de RS2 à R1
- RCU: suppression de l'art. 13 (RS2)

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

05 JUIN 2024

p. 8

PAD « Les Aubépines », approuvé le 10.03.1987

~~PAD « La Lessa », approuvé le 17.12.2008~~

Progens : PAL approuvé le 16 mars 1982, contenant :
- Règlement d'urbanisme (RCU)
- Plan d'affectation des zones (PAZ)
- Plan directeur du paysage et des sites
- Plan directeur de circulation

Modifications du PAL :

- PAZ : approbations les 6 mars 1990, 29 oct. 1991, 7 juil. 1992, 26 sept. 2001, 21 fév. 2001, 11 sept. 2002, 17 sept. 2008.
- RCU: approbations les 29 oct. 1991, 11 août 1992, 21 fév. 2001, 11 sept. 2002.

PAD « Au Village » approuvé le 26.11.1991, modifié le 17.2.1998

Art. 36 CONTRAVENTIONS

Est passible de contravention celui qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'article 173 LATeC.

Art. 37 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DAEC, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille d'avis officielle :

- n° 14 du 3 avril 2009 au 14 mai 2009

- n° 6 du 12 février 2010 au 12 mars 2010

- n° 45 du 12 novembre 2021

Adoption par le Conseil communal

Le 16 mars 2010

et le

Lieu et date : Pégens, le 15 mars 2022

Le Syndic : La Secrétaire communale :



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

Fribourg, le 21 décembre 2011

et le

Fribourg, le 05 JUIN 2024



Le Conseiller d'Etat, Directeur

ANNEXE 1

RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES BATIMENT ET OBJETS PROTEGES

	Rue	N° ECAB	Désignation	Art RF	Catégorie de protection
Le Crêt	Bremudens	0 Or	Oratoire Notre-Dame	101	3
	Bremudens	42	Ferme	316	2
	Bremudens	128	Four	79	2
	Chalet, Le	0 Cr	Croix de rogation	218	3
	Champot	208	Maison de Jean Vuarnoz	164	2
	Cornay, Le	139	Ecole primaire des garçons	3	3
	Crêt, Au	0 Cr	Croix de cimetière	1	3
	Crêt, Au	1	Eglise de Saint Loup	1	1
	Crêt, Au	2	Cure	20	2
	Crêt, Au	6	Ferme	17	2
	Curat, Chez les	50	Ferme	477	2
	Curat, Chez les	98	Ferme	160	3
	Eglise, Champ de l'	0 Cr	Croix de rogation	342	3
	Flon, Vers le	66	Ferme	183	2
	Martin, Champs	0 Cr	Croix de chemin	282	3
	Mollard, Le	0 Cr	Croix de la grotte de Notre-Dame du Crêt	29	3
	Mollard, Le	0 Gr	Grotte de l'Immaculée Conception	29	3
	Mollard, Le	53	Ferme	154	1
	Mollard, Le	117	Four	154	2
	Mollie Jopert	56	Ferme de Joseph Curat	34	2
	Riallets, Les	37	Ferme	333	2
Grattavache			Maison de Jacques et Chantal Seydoux-		
	Aubépins, Les	99	Gremaud	184	3
	Lessa, La	3	Ferme	170	3
	Moulin, Le	5	Moulin	174	2
	Sauge, La	36	Habitation de Pierre Villard	82	2
Progens	Auches, Es	109	Chalet Quennec	16	1
	Bourgate, Es	23	Ferme	79	3
				253-	
	Clos Devan	72	Ferme	254	3
	Pâquier, Sur	40	Ferme	42	2
	Verrerie, La	63	Maison Quennec	110	2
	Village, Au	0 Mo	Monument funéraire de la famille Quennec	197	3
	Village, Au	0 Cr	Croix de mission	197	3
	Village, Au	1	Eglise de Saint Barthélémy	197	1
	Village, Au	2	Cure	12	3

Village, Au	17	Ferme	14	2
-------------	----	-------	----	---

ANNEXE 2

VOIES DE COMMUNICATION HISTORIQUES PROTEGEES

Secteur	N° IVS	Qualification	Importance	Catégorie de protection
Le Crêt de La Moillette à La Roubata	FR 372	avec substance	régionale	2