



## Plan d'aménagement local

### **REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

Adaptation du PAL suite à son approbation

du 27 mai 2020

Ajouté / ~~Supprimé~~

Pour traiter: Sylvie Mabillard  
**urbaplan fribourg**

20121-RCU Conditions approbation-210315.docx

**lausanne**

av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99  
lausanne@urbaplan.ch

**fribourg**

bd de pérrolles 31  
1700 fribourg  
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88  
fribourg@urbaplan.ch

**genève**

rue de berne 32  
cp 2265 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66  
geneve@urbaplan.ch

**neuchâtel**

rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80  
neuchatel@urbaplan.ch

# SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	5	
	Article 1	Buts	5
	Article 2	Cadre légal	5
	Article 3	Nature juridique	5
	Article 4	Champ d'application	5
	Article 5	Dérogations	5
	Article 6	Consultations	5
II.	PRESCRIPTIONS DES ZONES	6	
	Article 7	Secteur soumis à PAD obligatoire	6
	Article 8	Secteur à prescriptions particulières	6
	Article 9	Boisements hors-forêt	6
	Article 10	Biens culturels	7
	Article 11	Chemins historiques IVS protégés	8
	Article 12	Périmètres archéologiques	9
	Article 13	Périmètres de protection archéologique	9
	Article 14	Espace réservé aux eaux	10
	Article 15	Distances aux routes, à la forêt, aux haies et aux rangées d'arbres	10
	Article 16	Dangers naturels	10
	Article 17	Sites pollués	12
	Article 18	Energie	13
	Article 19	Périmètre de protection de la nature	14
	Article 20	Périmètre protégé Les Râpes	15
	Article 21	Zone de village – ZV	16
	Article 22	Zone village Saint-Joseph	18
	Article 23	Zone résidentielle de faible densité 1 – ZRFD 1	19
	Article 24	Zone résidentielle de faible densité 2 – ZRFD 2	20
	<a href="#">Article 25</a>	<a href="#">Zone résidentielle de faible densité 3 – ZRFD 3</a>	22
	Article 26	Zone résidentielle de moyenne densité 1 – ZRMD 1	23
	Article 27	Zone résidentielle de moyenne densité 2 – ZRMD 2	24
	Article 28	Zone d'activités 1 – ZACT 1	26
	Article 29	Zone d'activités 2 – ZACT 2	27
	Article 30	Zone d'activités 3 – ZACT 3	28
	Article 31	Zone d'intérêt général – ZIG	29
	Article 32	Zone libre – ZL	30
	Article 33	Zone agricole – ZA	31
	Article 34	Aire forestière – AF	31
	Article 35	Zone de protection des eaux – ZPE	31
III.	POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS	32	
	Article 36	Stationnement des véhicules	32
	Article 37	Aménagements extérieurs	34
	Article 38	Consultation préliminaire	35
	Article 39	Autres prescriptions	35
IV.	DISPOSITIONS PENALES	36	
	Article 40	Sanctions pénales	36
V.	DISPOSITIONS FINALES	37	
	Article 41	Emoluments	37
	Article 42	Abrogation	37
	Article 43	Entrée en vigueur	37

ANNEXES

Annexe 1 Liste des biens culturels et immeubles protégés

Annexe 2 [relative à l'art. 14 "Distances aux routes, à la forêt, aux haies et aux rangées d'arbres"](#)

## I. DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 Buts**

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions.

### **Article 2 Cadre légal**

Le cadre légal de ce règlement est composé de :

- > La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- > L'ordonnance fédérale 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 du 1er janvier 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (ReLATEC) ;
- > Toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeur cantonaux et régionaux.

### **Article 3 Nature juridique**

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales, ainsi que pour les propriétaires.

### **Article 4 Champ d'application**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 al. 1 et 2. LATEC.

### **Article 5 Dérogations**

Des dérogations aux plans et à la réglementation peuvent être accordées aux conditions fixées par les articles 147 ss LATEC. La procédure prévue aux art. 101 ss Re-LATEC est réservée.

### **Article 6 Consultations**

Pour tout projet de construction, pour des plans d'aménagement de détail, pour des révisions partielles ou totales du plan d'affectation des zones, pour des projets importants de construction d'infrastructures et d'équipements publics, ainsi que pour toute dérogation au plan d'affectation des zones, la commune est autorisée, en cas de besoin, à mandater des spécialistes pour préavis et expertise, ceci aux frais du ou des propriétaires concernés, en application du règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions.

## II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

### PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

#### **Article 7**      **Secteur soumis à PAD obligatoire**

Le plan d'affectation des zones délimite les secteurs pour lesquels l'établissement d'un plan d'aménagement de détail (PAD) est obligatoire. Pour ces terrains, aucune autorisation de construire ne sera accordée si elle ne correspond pas à un PAD approuvé.

L'obligation d'établir un PAD est réservée, conformément à l'art. 63 LATeC.

#### **Article 8**      **Secteur à prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

#### **Article 9**      **Boisements hors-forêt**

##### **1. Protection**

Hors zone à bâtir, tous les boisements hors forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés.

De plus, les dispositions relatives aux mesures particulières de protection sont réservées, conformément aux art. 72 à 76 LATeC.

##### **2. Entretien**

Les objets naturels protégés doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires. Ils doivent être taillés dans les règles de l'art.

##### **3. Suppression**

Avant de porter atteinte aux éléments paysagers, une modification du projet de construction doit être envisagée. Les objets naturels protégés ne peuvent être abattus que pour les raisons suivantes :

- > Sécurité ;
- > Maladie, destruction par force majeure ;
- > Intérêt public prépondérant.

Conformément à l'article 22 LPNat, la suppression des 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.

Les propriétaires doivent demander l'autorisation au Conseil communal avant d'abattre un objet naturel.

#### **4. Compensation**

En cas de dérogation aux mesures de protection et conformément aux articles 20 et 22 de la LPNat, la commune doit exiger des mesures de compensation, à savoir la reconstitution ou bien le remplacement de l'élément naturel concerné. Une proposition d'emplacement de compensation sur le territoire communal est à fournir par le requérant. Une coordination avec le Conseil communal est nécessaire.

La compensation se fera de la manière suivante :

- > 1 arbre de compensation par 1 arbre supprimé ;
- > 1 mètre de haie linéaire par 1 mètre de haie linéaire.

Les plantations de remplacement seront d'essences indigènes et adaptées à la station.

Si ces compensations en nature ne sont pas possibles, une compensation financière peut être envisagée.

#### **5. Distance**

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du présent règlement relative aux distances de construction aux boisements hors forêt s'appliquent, 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.

### **Article 10 Biens culturels**

#### **1. Etendue de la protection**

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient, dans l'annexe 1 relative aux biens culturels, la liste des bâtiments protégés avec leur valeur au recensement et la catégorie de protection.

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 à la conservation :

- > De l'enveloppe (façade et toiture) ;
- > De la structure porteuse intérieure de la construction.

**Catégorie 2** En plus des prescriptions relatives à la catégorie 3, la protection s'étend à la conservation :

- > Des éléments décoratifs des façades ;
- > De l'organisation générale des espaces intérieurs et des éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

**Catégorie 1** En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2, la protection s'étend à la conservation :

- > Des éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.

## 2. Autres dispositions

Ces bâtiments sont à maintenir dans leur gabarit. Toutefois, après examen par le Conseil et sur préavis du Service des biens culturels (SBC), les bâtiments de catégorie 3 peuvent être rehaussés jusqu'à une hauteur maximale de 1.00 m du mur des combles si l'augmentation de l'habitabilité en est largement accrue.

Pour les immeubles situés dans la zone de village, la protection s'étend au caractère des aménagements extérieurs, quelle que soit la valeur de l'immeuble.

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que tout projet de modifications des aménagements extérieurs, le préavis du SBC est requis.

La demande de permis doit être précédée d'une demande d'examen préalable.

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.

**3. Obligation d'avis en cas de découverte** La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le SBC (art. 34 LPBC).

## Article 11 Chemins historiques IVS protégés

### 1. Définition

Le plan d'affectation des zones mentionne les voies de communication historiques. Celles-ci visent à donner un aperçu de l'histoire des communications en Suisse et sont répertoriées par le centre pour l'histoire du trafic.

### 2. Etendue de la protection

Les voies de communication historiques sont mises sous protection selon leur importance et leur niveau de substance. Elles sont classées en deux catégories dans la catégorie suivante :

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

- > Au tracé ;
- > Aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

### 3. Aménagements

Les aménagements nécessaires pour la sécurisation et le bon fonctionnement des chemins sont admis.

### 4. Entretien

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 des travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du SBC est requis.



## 5. Procédure

La procédure de demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire.

### Article 12 Périmètres archéologiques

#### 1. Périmètres archéologiques

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

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 d'archéologie de l'Etat de Fribourg (SAEF).

Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les dispositions relatives aux mesures particulières de protection sont réservées, conformément aux art. 35 LPBC et 72-76 LATeC.

#### 2. Obligation d'avis en cas de découverte

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

### Article 13 Périmètres de protection archéologique

Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de protection archéologique (tumulus du Perru) défini au sens de l'art. 72 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC).

Dans ce périmètre, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

## **Article 14 Espace réservé aux eaux**

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

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).

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 qu places de stationnements, 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.

- 2. Bâtiments et installations non conformes 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 prévues par les articles 69ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.
- 3. Zone de protection des eaux superficielles** La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

## **Article 15 Distances aux routes, à la forêt, aux haies et aux rangées d'arbres**

- 1. Distance aux routes** Les limites de construction par rapport aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115ss).

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un plan des limites de construction, les distances aux routes peuvent être fixées par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

- 2. Distance à la forêt** 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 donnent pas d'autre indication.
- 3. Distance aux boisements hors forêt** Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du présent règlement relative aux distances de construction aux boisements hors forêt s'appliquent, 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.

## **Article 16 Dangers naturels**

## 1. Références

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels (instabilités de terrain et 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.

## 2. Objets sensibles

Selon le cas, la commune, le SeCA ou la Commission des dangers naturels (CDN), peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- > Des expertises géologiques ou géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir) ;
- > Des expertises géologiques ou géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en œuvre ;
- > Des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

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.

## 3. Secteurs de danger

Tous les projets de construction localisés dans un secteur de danger :

- > Doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC ;
- > Sont soumis au préavis de la CDN ;
- > Peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

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

### a) Secteur de danger résiduel

Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité.

Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles ; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

### b) Secteur de danger faible

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.

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

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

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

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

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

- > Les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- > Les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- > Les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- > Certaines constructions de peu d'importance au sens des art. 64 et 73 ReLATEC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

**e) Carte indicative des dangers** 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.

## **Article 17 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 L Sites. Un avis technique d'un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites.

## **Article 18      Energie**

- 1. Bonus**

Un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour les différentes zones à bâtir est accordé conformément aux conditions fixées par l'art. 80 al. 6 ReLATEC.
  
- 2. Production d'énergie**

Les nouvelles constructions sont équipées de sorte que les besoins d'électricité, dans des conditions normales d'utilisation, soient couverts pour au moins 20% par une source renouvelable. Les besoins en électricité se basent sur la valeur "EF,EI" de la norme SIA 380/1.

Des exceptions sont possibles, notamment si le bâtiment est mal orienté, si la surface disponible est insuffisante ou s'il est avéré que la viabilité économique du projet est difficile à atteindre.

Dans le cas de la réalisation de plusieurs bâtiments, la production peut être centralisée sur un bâtiment, permettant de couvrir 20% des besoins d'électricité de l'ensemble des bâtiments.
  
- 3. Raccordement obligatoire à la centrale de chauffe**

Dans le cas où une nouvelle construction peut être, sous réserve des conditions techniques et financières supportables, reliée à une centrale de chauffe existante, son raccordement est obligatoire.
  
- 4. Installations solaires**

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 Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

## DISPOSITIONS SPECIALES

### Article 19 Périmètre de protection de la nature

#### 1. Destination

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

- > Périimètre alluvial d'importance n°20013 « Les Auges ».

#### 2. Prescriptions

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, aucune modification du régime hydrique ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires :

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

## Article 20 Périètre protégé Les Râpes

### 1. Destination

Sauvegarde d'un cadre d'une très grande qualité paysagère et architecturale.

### 2. Prescriptions

Les différents bâtiments, leurs alentours et les composantes principales des aménagements extérieurs (en particulier : murs, revêtements de sol, arborisation) doivent être maintenus dans leur état actuel et leur entretien doit être assuré.

Les arbres des allées sont mis sous protection [au PAZ](#) : en cas d'abattage d'un arbre, celui-ci sera remplacé par un arbre de même essence. Le remplacement d'arbres âgés se fera de manière échelonnée dans le temps.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception des constructions de minime importance, à moins d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Le volume, la forme du toit, les matériaux et la couleur des transformations et nouvelles constructions de minime importance doivent s'harmoniser avec le caractère dominant du cadre bâti, à savoir :

- > L'effet de symétrie des bâtiments et de l'alignement des arbres existants doit être préservé ;
- > L'orientation des faîtes des constructions doit être semblable aux bâtiments existants ;
- > La hauteur des faîtes n'excédera pas celle du premier étage des bâtiments existants
- > De nouvelles constructions annexées aux bâtiments existants sont interdites ;
- > Les matériaux et les teintes seront semblables à ceux des bâtiments existants.

Toute transformation, rénovation et aménagement des bâtiments ou de l'allée ainsi que tous travaux de génie civil et de génie rural sont soumis à une demande préalable auprès du SeCA, du Service des biens culturels et du Service de la nature et du paysage.

### 3. Degré de sensibilité au bruit

III

## Article 21 Zone de village – ZV

1. **Destination** Habitations  
Activités de services / commerces compatibles + activités artisanales compatibles au sens de la LPE
2. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 0.80 ~~0.80 dont au max. 0.70 pour (SUP+SC+SD) / STd~~  
La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.  
  
Lorsqu'au minimum 85% des places de stationnement nécessaires à de nouvelles affectations sont en souterrain au sens de l'art. 77 ReLATeC, ~~l'IBUS peut être augmenté de 0.20, un IBUS complémentaire de 0.20 est attribué pour les surfaces exclusivement dédiées au stationnement.~~  
  
L'IBUS peut être augmenté dans le cadre d'un PAD. La nécessité d'augmenter cette valeur devra y être justifiée.
3. **Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.45
4. **Ordre des constructions** Non contigu
5. **Distance à la limite**  $d = h/2$ , min. 4.00 m
6. **Hauteur maximale** Hauteur totale  $h = 11.50$  m
7. **Degré de sensibilité au bruit** III
8. **Prescriptions particulières** Secteur I : Seule est autorisée l'extension vers l'est du bâtiment situé au sud du secteur. La hauteur maximale du milieu des fenêtres ouvrantes sur des locaux à usage sensible au bruit est de 4.20 m.  
  
Secteur II : Dans une bande de 10.00 m à l'ouest, toute fenêtre ouvrante sur des locaux à usage sensible au bruit devra être protégée par des mesures architecturales (p.ex. : balcon, attique) afin que la valeur de planification soit respectée pour les fenêtres ouvrantes sur des locaux à usage sensible au bruit.  
  
Secteur III : Inconstructible à l'est pour les locaux à usage sensible au bruit à une distance jusqu'à 12.00 m de l'axe de la route (Route de l'Arney).
9. **PAD obligatoire "Tilleul"** Pour le secteur du "Tilleul", indiqué sur le plan d'affectation des zones, l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Celui-ci poursuivra les objectifs suivants :  
> Assurer une protection contre le bruit par l'interdiction des locaux à usage sensible au bruit ouvrant sur les façades exposées à un dépassement de la valeur de



planification ou par des mesures architecturales (p.ex. : balcon, attique) afin que la valeur de planification soit respectée pour ce type de locaux ;

- > Créer des accès routiers depuis la route de l'église (entrée seulement depuis l'ouest et entrée et sortie au centre et à l'est) ;
- > Réaliser un ou plusieurs parkings souterrains pour les places répondant au moins aux 70% des besoins totaux des nouvelles constructions ;
- > Exiger un concept paysager et d'aménagements cohérent pour l'ensemble du PAD, à valider par le Conseil communal ;
- > Assurer une intégration architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments ;
- > Assurer la perméabilité du site pour les modes doux (piétons et vélos) ;
- > Etablir un concept énergétique étudiant les possibilités d'utilisation d'énergies renouvelables (p.ex. : centrale de chauffage à bois pour le quartier) ou de raccordement à un réseau de chauffage à distance.

#### **10. PAD obligatoire "Pré du Château"**

Pour le secteur du "Pré du Château", indiqué sur le plan d'affectation des zones, l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Celui-ci poursuivra les objectifs suivants :

- > Une grande attention sera portée sur l'intégration des constructions dans le site (topographie, volumétrie, exposition et implantation des nouvelles constructions par rapport au dégagement visuel du bâti) ;
- > Les constructions devront s'harmoniser avec le domaine de Matran (couleur, matériaux) ;
- > Les prescriptions particulières définies au point 8 ci-dessus sont obligatoirement à prendre en compte. Le report des droits à bâtir sur le solde du secteur est permis ;
- > Établir un concept énergétique étudiant les possibilités d'utilisation d'énergies renouvelables (p.ex. : centrale de chauffage à bois pour le quartier) ou de raccordement à un réseau de chauffage à distance.

## Article 22 Zone village Saint-Joseph

### 1. Destination

Cette zone est caractérisée par l'ancien collège de la Maison Saint Joseph et ses abords, dont le site doit être conservé et mis en valeur. Elle est destinée aux activités de service à caractère public ou semi-public (centre de conférences, ateliers thérapeutiques, home, formation, etc.)

L'habitation n'est pas admise, à l'exception de l'hébergement lié à l'activité principale.

Les constructions existantes seront maintenues (Maison Saint-Joseph, Chapelle).

Seuls les constructions et aménagements suivants sont également admis :

- > La transformation de la Maison Saint-Joseph dans le volume existant tout en respectant son caractère architectural extérieur ;
- > La construction d'un nouveau bâtiment annexe lié à l'activité principale (p.ex. : ateliers, etc) ;
- > Les constructions de minime importance ;
- > Les aménagements en surface (stationnement, aménagements paysagers) ;
- > Les infrastructures pour le sport et places de jeux.

### 2. Indice brut d'utilisation du sol

Pas applicable

### 3. Indice d'occupation du sol

Pas applicable

### 4. Ordre des constructions

Non contigu

### 5. Distance à la limite

Pas applicable

### 6. Hauteur maximale

Hauteur totale h = selon gabarit existant

### 7. Degré de sensibilité au bruit

II

### 8. Prescriptions particulières

Tout nouveau bâtiment annexe sera implanté à l'endroit du couvert à voiture existant à l'intérieur du périmètre indiqué au PAZ. Aucun local à usage sensible au bruit n'y est admis.

La réalisation des places de stationnement nécessaires doit être assurée.

Hauteur totale h pour toute nouvelle construction : 1 seul niveau, max. 6.00m

### 9. Procédure

Tout projet de construction, transformation, rénovation et aménagement est soumis à une demande préalable selon l'art. 137 LATeC.

## Article 23 Zone résidentielle de faible densité 1 – ZRFD 1

1. **Destination** Habitations individuelles et individuelles groupées.  
Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.
2. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 0.65 pour les habitations individuelles  
  
IBUS = max. 0.75 pour les habitations individuelles groupées  
  
L'IBUS peut être augmenté dans le cadre d'un PAD. La nécessité d'augmenter cette valeur devra y être justifiée.
3. **Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.40
4. **Ordre des constructions** Non contigu sauf dispositions contraires prévues dans le cadre d'un PAD
5. **Distance à la limite**  $d = h/2$ , min. 4.00 m
6. **Hauteur maximale** Hauteur totale  $h = 8.50$  m
7. **Degré de sensibilité au bruit** II
8. **Prescriptions particulières**
  - 23.1 Dans le périmètre indiqué au PAZ, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :
    - > Les toitures plates et à pans inversés sont interdites ;
    - > L'orientation des faîtes doit respecter celles des constructions existantes sur la parcelle. Si la parcelle est libre de construction, l'orientation des faîtes doit respecter celle des parcelles mitoyennes.
  - 23.2 Dans le périmètre indiqué au PAZ, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :
    - > Les prescriptions du périmètre 23.1 sont applicables ;
    - > Hauteur totale  $h = 11.00$  m.

## Article 24 Zone résidentielle de faible densité 2 – ZRFD 2

1. **Destination** Habitations individuelles, individuelles groupées et collectives  
Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitations.
2. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.00 ~~max. 1.00 dont au max. 0.75 pour (SUP + SD + SC) STd + bonus de 0.30 pour les parkings souterrains et semi-souterrains.~~  
La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.  
  
Un IBUS complémentaire de 0.30 est attribué pour les surfaces exclusivement dédiées au stationnement lorsque les parkings sont souterrains ou partiellement souterrains (art. 75 ReLATEC).
3. **Indice d'occupation du sol** IOS max = 0.40
4. **Ordre des constructions** Non contigu sauf dispositions contraires prévues dans le cadre d'un PAD
5. **Distance à la limite**  $d = h/2$ , min. 5.00 m
6. **Hauteur maximale** Hauteur totale h = max. 10.00 m
7. **Degré de sensibilité au bruit** II
8. **Prescriptions particulières**

Secteur I : Ce périmètre est uniquement dédié à l'accès au secteur. Les locaux à usage sensible au bruit y sont interdits afin que la valeur de planification soit respectée.

Secteur II : Sur l'ensemble du secteur, il est interdit de construire des fenêtres ouvrantes donnant sur des locaux à usage sensible au bruit à une hauteur de plus de 5.80 m. De plus, sur la partie ouest, à partir d'une hauteur de 5.80 m, une protection architecturale doit être prise (p.ex. : balcon, attique) afin que la valeur de planification soit respectée pour les fenêtres ouvrantes sur les locaux à usage sensible au bruit.

Secteur III : Prévoir une distance à la limite de 7.00 m à l'est. La hauteur totale ne peut dépasser 8.50 m.

9. PAD en vigueur « La Pâla »

Pour le secteur de « la Pâla », l'établissement d'un aménagement de détail est obligatoire. Celui-ci poursuit les objectifs suivants :

- > Déterminer les prescriptions obligatoires dans la perspective d'une mise en valeur soignée, respectueuse de l'environnement et assurant une transition avec le tissu bâti environnant ;
- > Créer un quartier harmonieux tenant compte du développement durable ;
- > Implanter de nouvelles constructions dans la verdure ;
- > Trouver l'échelle adéquate ;
- > Développer un réseau de circulation varié et efficace ;
- > Garantir une connexion aux transports publics et aux routes cantonales et nationales ;

## **Article 25**      **Zone résidentielle de faible densité 3 – ZRFD 3**

- 1. Destination**                      Habitations individuelles, individuelles groupées et collectives  
Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des  
bâtiments d'habitations.
- 2. Indice brut d'utilisation du sol**    IBUS = max. 0.60
- 3. Indice d'occupation du sol**        IOS max = 0.40
- 4. Ordre des constructions**         Non contigu sauf dispositions contraires prévues dans le cadre d'un PAD
- 5. Distance à la limite**               $d = h/2$ , min. 5.00 m
- 6. Hauteur maximale**                 Hauteur totale h = max. 10.00 m
- 7. Degré de sensibilité au bruit**    II

## Article 26 Zone résidentielle de moyenne densité 1 – ZRMD 1

- 1. Destination** Habitations collectives  
Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitations.
- 2. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.00  ~~dont au max. 0.75 pour (SUP+SC+SD) / STd~~  
La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.  
  
Lorsqu'au minimum 85% des places de stationnement sont en souterrain au sens de l'art. 77 ReLAtEc, ~~l'IBUS peut être augmenté de 15%. un IBUS complémentaire de 0.15 est attribué pour les surfaces exclusivement dédiées au stationnement.~~  
  
L'IBUS peut être augmenté dans le cadre d'un PAD. La nécessité d'augmenter cette valeur devra y être justifiée.
- 3. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.40
- 4. Ordre des constructions** Non contigu sauf dispositions contraires prévues dans le cadre d'un PAD
- 5. Distance à la limite**  $d = h/2$ , min. 4.00 m
- 6. Hauteur maximale** Hauteur totale  $h = 12.50$  m
- 7. Degré de sensibilité au bruit** II
- 8. Prescriptions particulières** Le secteur mentionné au PAZ est soumis aux prescriptions particulières suivantes :
- > Seules les constructions de minime importance sont autorisées sur l'art. 46 RF ;
  - > La possibilité de faire des plantages est permise ;
  - > Les couleurs et les matériaux doivent être harmonisés.

## Article 27 Zone résidentielle de moyenne densité 2 – ZRMD 2

1. **Destination** Habitations individuelles, individuelles groupées et collectives  
Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitations.
2. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.10  ~~dont au max. 0.87 pour (SUP+SC+SD) / STd + bonus de 0.30 pour les parkings souterrains et semi-souterrains.~~  
La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.  
  
Un IBUS complémentaire de 0.30 est attribué pour les surfaces exclusivement dédiées au stationnement lorsque les parkings sont souterrains ou partiellement souterrains (art. 75 ReLATeC).  
  
L'IBUS peut être augmenté dans le cadre d'un PAD. La nécessité d'augmenter cette valeur devra y être justifiée.
3. **Indice d'occupation du sol** IOS max = 0.40
4. **Ordre des constructions** Non contigu sauf dispositions contraires prévues dans le cadre d'un PAD
5. **Distance à la limite**  $d = h/2$ , min. 6.00 m
6. **Hauteur maximale** Hauteur totale h = max. 12.00 m
7. **Degré de sensibilité au bruit** II
8. **Prescriptions particulières** Le secteur mentionné au PAZ est soumis aux prescriptions particulières suivantes :
  - > Secteur I : hauteur totale maximale h = 8.50 m
  - > Secteur II : hauteur totale maximale h = 15.00 m
9. **PAD obligatoire "Champ-Riond"** Pour le secteur "Champ Riond", indiqué sur le plan d'affectation des zones, l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Celui-ci poursuivra les objectifs suivants :
  - > Création d'un quartier harmonieux en tenant compte du développement durable ;
  - > Établissement d'un concept énergétique étudiant les possibilités d'utilisation d'énergies renouvelables (p.ex. : centrale de chauffage à bois pour le quartier) ou de raccordement à un réseau de chauffage à distance ;
  - > Aménagement d'espaces publics pour le quartier (place de jeux, zones de verdure, plantations etc.), en particulier pour le secteur destiné à l'habitat collectif ;
  - > Prise en compte de l'aménagement d'un arrêt de bus le long de la route cantonale ;
  - > Respect de la valeur de planification et avec les mesures de protection contre le bruit suivantes : revêtement phono-absorbant sur la route cantonale et dispositions architecturales pour les façades où les valeurs de planification sont dépassées telles



qu'absence de locaux à usage sensible au bruit et / ou disposition des ouvertures ouvrantes conçue en conséquence ;

- > A titre subsidiaire, et exclusivement si toutes les mesures prioritaires évoquées ci-avant sont insuffisantes, obstacle (paroi, butte, construction sans locaux à usage sensible,...) antibruit d'une hauteur réduite au minimum nécessaire ;
- > Dans le cadre d'un PAD, de nouvelles solutions peuvent permettre de respecter les valeurs de planification, leur efficacité devant être toutefois prouvée ;
- > Etablissement obligatoire d'un concept paysager pour les abords de la route cantonale et les espaces extérieurs du quartier ;
- > Obligation de réaliser en attiques les derniers étages des bâtiments qui dépassent 35 m de longueur, la somme des SP de l'attique ne devra pas dépasser le 80% de la somme des SP de l'étage inférieur, et des retraits seront répartis sur toutes les façades de l'attique afin de diminuer l'impact visuel en hauteur des bâtiments ;
- > Réalisation de stationnement extérieur autorisé uniquement pour les places visiteurs.
- > Intégration du projet avec les bâtiments protégés limitrophes.

## Article 28 Zone d'activités 1 – ZACT 1

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Destination</b>                    | Activités artisanales et industrielles légères<br>Activités de services, à l'exclusion du commerce de détail<br>Dépôts<br><br>Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être autorisés à l'intérieur des volumes bâtis. Ils sont limités à 1 par bâtiment. |
| <b>2. Indice de masse</b>                | IM = max. $4\text{m}^3/\text{m}^2$  |
| <b>3. Indice d'occupation du sol</b>     | IOS = max. 0.55   |
| <b>4. Ordre des constructions</b>        | Non contigu   |
| <b>5. Distance à la limite</b>           | $d = h/2$ , min. 4.00 m   |
| <b>6. Hauteur maximale</b>               | Hauteur totale $h = 10.00$ m  |
| <b>78. Degré de sensibilité au bruit</b> | III   |

## Article 29 Zone d'activités 2 – ZACT 2

- 1. Destination** Activités artisanales / industrielles / de service / commerciales qui, par les nuisances qu'elles provoquent, ne peuvent être implantées dans d'autres zones
- Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être autorisés à l'intérieur des volumes bâtis. Ils sont limités à 1 par bâtiment.
- 2. Indice de masse** IM = max. 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- 3. Indice d'occupation du sol** IOS = max.0.55
- 4. Ordre des constructions** Non contigu
- 5. Distance à la limite** D = h/2, min. 4.00 m
- 6. Hauteur maximale** Hauteur totale h = 12.00 m
- 7. Degré de sensibilité au bruit** III
- 8. Secteur à prescriptions particulières**
- a) Secteur 25.1** L'article 181 RF sur lequel est implanté un immeuble bénéficie des prescriptions spéciales suivantes :
- > Le volume maximum construit est fixé à 68'590m<sup>3</sup> ;
  - > La hauteur maximum de l'immeuble est fixé à 17.00 m ;
  - > L'indice d'occupation du sol existant ne pourra être dépassé ;
  - > Un parking sur la toiture de l'immeuble est autorisé.
- b) Secteur 25.2** Sur le secteur 25.2 indiqué sur le plan d'affectation des zones, les activités commerciales (exposition, vente) sont interdites, à l'exception des entreprises vendant les biens qu'elles produisent sur place. La surface de vente de chaque unité ne dépasse pas 500m<sup>2</sup>.

Un plan de mobilité doit être établi pour l'ensemble du secteur.

### 9. PAD en vigueur « Champs-de-Croix »

Pour le secteur du « Champ-de-Croix », l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Celui-ci a pour but de définir le caractère de la zone du PAD, située à l'intérieur des parcelles 398, 415, 472, 592 et 616. Le site demande en effet une redéfinition dans le but de répondre à des besoins nouveaux. Ce PAD a donc pour vocation de parachever le développement du « Champs-de-Croix » en revoyant certains points du PAD en 1992 tout en conservant son essence. On entend ainsi permettre la concrétisation de projets de grande ampleur, et donner, à travers ces modifications du PAD, les grands principes pour des constructions à venir. Il traite notamment des thématiques sectorielles des transports, stationnement et accès aux véhicules, éléments naturels, végétation et environnement.

## Article 30 Zone d'activités 3 – ZACT 3

1. **Destination** Activités artisanales légères  
Activités de services

Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être autorisés à l'intérieur des volumes bâtis. Ils sont limités à 1 par bâtiment.

2. **Indice de masse** IM = max.  $4\text{m}^3/\text{m}^2$
3. **Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.55
4. **Ordre des constructions** Non contigu
5. **Distance à la limite**  $d = h/2$ , min. 4.00 m
6. **Hauteur maximale** Hauteur totale  $h = 10.00$  m
7. **Degré de sensibilité au bruit** III

8. **PAD en vigueur « La Fenetta »** Pour le secteur de « La Fenetta », l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Celui-ci a pour objectif de fixer les prescriptions afin de garantir le respect des législations et normes en vigueur lors de la réalisation de constructions dans le périmètre du plan d'aménagement de détail « La Fenetta ». Il traite également des thématiques des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement.

## Article 31 Zone d'intérêt général – ZIG

- 1. Destination** Installations, bâtiments et équipements publics ou semi-publics, ainsi qu'à leurs espaces extérieurs  
Installations et bâtiments privés destinés à la réalisation de tâches d'intérêt publics
- Cette zone est décomposée de la manière suivante :
- ZIG 1: lieux de culte, cimetière  
ZIG 2: établissements d'enseignement, installations et constructions sportives, culturelles et administratives  
ZIG 3: déchetterie, voirie  
ZIG 4: installations sportives et constructions accessoires y relatives (vestiaires, buvettes, etc.)
- D'autres constructions sont tolérées dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles ne compromettent pas le développement des bâtiments et installations publics.
- 2. Indice de masse** Le volume maximum construit est de :
- ZIG 1: volumes existants  
ZIG 2:  $3\text{m}^3/\text{m}^2$   
ZIG 3:  $1\text{m}^3/\text{m}^2$   
ZIG 4:  $1\text{m}^3/\text{m}^2$
- 3. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.50 pour les secteurs 1, 2, 3  
IOS = max. 0.25 pour le secteur 4
- 4. Ordre des constructions** Libre
- 5. Distance à la limite**  $d = h/2$ , min. 4.00 m
- 6. Hauteur maximale** La hauteur totale des bâtiments est fixée comme suit :
- ZIG 1: hauteurs existantes  
ZIG 2: 14.00 m  
ZIG 3: 5.00 m  
ZIG 4: 5.00m
- 7. Degré de sensibilité au bruit** III

## **Article 32      Zone libre – ZL**

1. **Destination**                      Zone destinée à la sauvegarde et à la création d'espaces de verdure à l'intérieur de la zone à bâtir afin d'assurer la structuration paysagère.
  
2. **Degré de sensibilité au bruit**      II
  
3. **Autres prescriptions**
  - a) **Obligation d'entretien**      Les parcelles concernées doivent être entretenues et maintenues dans un état convenable par les propriétaires.
  
  - b) **Constructibilité**      Aucune construction, même de minime importance, ne peut être édifiée dans cette zone.

### **Article 33 Zone agricole – ZA**

- 1. Destination** La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.
- 2. Degré de sensibilité au bruit** III
- 3. Constructions, agrandissements, transformations et constructions nouvelles** Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

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). La demande préalable est obligatoire.

### **Article 34 Aire forestière – AF**

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

### **Article 35 Zone de protection des eaux – ZPE**

- 1. Destination** Les zones de protection des eaux souterraines légalisées sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones sont gérées par leurs règlements respectifs, approuvés par la DAEC.

### III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

#### Article 36 Stationnement des véhicules

##### 1. Nombre de places exigées

Toute construction ou installation nouvelle, ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation doit disposer, sur fonds privé et à proximité immédiate, de cases de stationnement pour les véhicules automobiles et les vélos.

Le nombre de cases de stationnement est fixé par le Conseil communal de la manière suivante :

- > Les valeurs spécifiques indicatives de la norme VSS SN 640281 de décembre 2013 sont à respecter.
- > Le type de localisation est déterminé par application des normes VSS avec des distances d'accessibilité aux transports publics de 300 et 500 m.
- > Les coefficients de réduction à appliquer sont ceux découlant de la stratégie d'Agglomération de Fribourg :

Type de localisation	Min. possible PA3	Minimum (selon VSS)	Max. contrainte PA3	Maximum (selon VSS)
<b>A</b>	10%	20%	30%	40%
<b>B</b>	20%	40%	50%	60%
<b>C</b>	25%	50%	65%	80%
<b>D</b>	35%	70%	80%	90%
<b>E</b>	45%	90%	95%	100%

- > Si les conditions locales le permettent, il est possible de réduire davantage ces coefficients.
- > Pour la détermination de l'offre en stationnement voiture des affectations non logement occasionnant un fort trafic (offre > 300 cases ou génération journalière > 1'500 véh/j), une démarche détaillée sera appliquée.
- > Une démarche détaillée est également nécessaire lorsqu'un projet souhaite aménager plus ou moins de cases que le règlement ne l'autorise.

##### 2. Deux-roues légers motorisés

Lorsque l'on souhaite prendre en compte le besoin en stationnement pour les deux-roues légers motorisés, l'offre en stationnement pour ces véhicules se monte à 5% de l'offre en stationnement voitures.



**3. Réduction du stationnement** La complémentarité d'usage entre les différentes affectations est systématiquement analysée. Le Conseil communal peut, sur cette base, réduire le nombre de cases de stationnement pour voitures requises.

**4. Limitation et tarification des places de commerces** Dans les secteurs d'activités et commerciaux, la demande en stationnement est essentiellement liée aux activités, et l'offre y relative est calculée selon le RCU. L'offre, si elle est calculée de manière à pouvoir soutenir ces activités, « ne doit pas permettre de contourner les efforts menés en matière d'influence des comportements de déplacements ». A cet effet, une tarification (progressive) et une limitation du temps de stationnement (courte durée) doivent être systématisées.

Afin de ne pas péjorer l'activité commerciale des entreprises de la Commune, une durée de gratuité du stationnement pourra être mise en place.

Il est également important que cette mesure soit réalisée en coordination avec la Commune d'Avry qui possède également de nombreux commerces à proximité de Matran.

**54. Changement d'affectation et agrandissement** En cas de changement d'affectation ou d'agrandissement d'une construction ou installation existante, le nombre de cases à créer correspond à la différence entre l'état existant et l'état projeté. Le stationnement prévu pour la clientèle des commerces sera tarifié dès la 1<sup>ère</sup> minute de stationnement.

**65. Prescriptions** Les prescriptions de la norme SIA SN 521 500 de 2009 relatives aux constructions sans obstacles sont applicables. Pour le stationnement des visiteurs, les cases réservées aux personnes handicapées sont comptées en supplément de celles prévues selon la norme VSS.

**76. Usages** L'usage réel du stationnement correspondra à l'affectation prévue lors de la demande de permis de construire.

**87. Etablissement d'un plan de mobilité** Les entreprises de plus de 30 employés (en équivalent plein temps) établissent un plan de mobilité, exigible lors de toute installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation.

Pour les entreprises de plus petite taille, une coordination par secteur est exigée par la Commune, afin d'établir un plan de mobilité de site.

Le nombre de cases de stationnement défini par l'alinéa 2 du présent article peut être réduit si le plan de mobilité le prévoit.

## **Article 37 Aménagements extérieurs**

### **1. Exécution**

Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'habiter.

Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevés dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'habiter.

### **2. Plantations**

Sous réserve des dispositions particulières mentionnées dans la réglementation par zones, on respectera les prescriptions suivantes :

- > 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 essences plurispécifiques ;
- > L'emplacement et l'essence des arbres doivent figurer sur le dossier de mise à l'enquête ;
- > Un plan d'arborisation et d'aménagements extérieurs doit être présenté lors de la construction d'un groupe d'habitations ou dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail ;
- > Selon l'art. 27 ReLATeC, le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation.

En outre, les dispositions de la loi d'application du code civil suisse pour le canton de Fribourg et de la loi sur les routes sont applicables.

### **3. Modifications du terrain**

Concernant les modifications du terrain, l'art. 58 ReLATeC est applicable.

## **Article 38 Consultation préliminaire**

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations peuvent être soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme et sur l'implantation des bâtiments. Il peut émettre des directives concernant l'architecture, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les dispositions particulières aux zones et avec la police des constructions.

## **Article 39 Autres prescriptions**

### **1. Antennes, paraboles**

La pose d'une antenne extérieure ou d'une parabole, est soumise à autorisation du Conseil communal.

Les antennes et paraboles doivent être disposées de manière discrète pour le voisinage. Leurs dimensions seront limitées au minimum disponible dans les commerces spécialisés au moment de la demande et leurs couleurs doivent être semblables au support.

### **2. Camping**

L'utilisation pour l'habitation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire communal.

### **3. Parcelles non bâties**

Les parcelles non bâties à l'intérieur des zones constructibles doivent être entretenues dans un état convenable par les propriétaires.

Si, dans un délai raisonnable fixé par la commune, le propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, la commune peut faire exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

Les articles 169 et ss LATeC sont applicables.

### **4. Matériaux, couleurs**

Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures, pour toutes modifications y compris ultérieures, sont soumis à l'approbation du Conseil communal lors du dépôt de la demande de permis avec échantillon et référence.

Ces échantillons sont à conserver jusqu'à la délivrance du permis d'habiter.

-

## IV. DISPOSITIONS PENALES

### **Article 40      Sanctions pénales**

Les contraventions aux présentes dispositions sont passibles de sanctions prévues à l'art. 173 LATeC.

## V. DISPOSITIONS FINALES

### **Article 41      Emoluments**

Le maître de l'œuvre doit verser à la commune un émolument pour l'examen de la demande de permis de construire et pour le contrôle des travaux, sur la base d'un règlement particulier, conformément à l'article 10, point f, modifié de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes et l'art. 61 al. 1 LATeC.

La commune peut prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement selon un tarif arrêté conformément à la législation sur les communes.

### **Article 42      Abrogation**

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

- > Le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme approuvé le 9 octobre 2012 ;
- > Le PAD "La Source" approuvé le 6 juillet 1995.

### **Article 43      Entrée en vigueur**

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

## VI. APPROBATION

### **1. Mis à l'enquête publique**

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°45 du 17 novembre 2017

### **2. Adopté par le Conseil communal de Matran**

dans sa séance du :

Le Syndic

Secrétaire

### **3. Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions**

le:

Le Conseiller d'Etat, Directeur



---

Annexe 1 Liste des biens culturels et immeubles protégés  
Annexe 2 relative à l'art. 14 "Distances aux routes, à la forêt, aux haies et aux rangées d'arbres"

---





# ANNEXE 1 LISTE DES BIENS CULTURELS ET IMMEUBLES PROTEGES

État au 23 août 2016

Lieu-dit	N°	Objet	Art. RF	Valeur au re- censement	Catégorie de pro- tection
Arney, route de l'	-	Pont	506	A	3
Arney, route de l'	12	Ferme	39	B	2
<del>Arney, route de l'</del>	<del>22</del>	<del>Rucher</del>	<del>18</del>	<del>€</del>	<del>3</del>
Arney, route de l'	2	Chapelle	667	B	2
Bains, route des	2	Habitation	609	B	2
Bugnon, route du	2	Installation ferroviaire (gare)	80	A	2
Eglise, route de l'	1	Eglise	1	A	1
Eglise, route de l'	11	Manoir	17	B	2
<del>Eglise, route de l'</del>	<del>12</del>	<del>Auberge</del>	<del>250</del>	<del>-</del>	<del>3</del>
<del>Eglise, route de l'</del>	<del>22</del>	<del>Cave</del>	<del>15</del>	<del>-</del>	<del>3</del>
<del>Eglise, route de l'</del>	<del>24</del>	<del>Ferme</del>	<del>16</del>	<del>-</del>	<del>3</del>
<del>Eglise, route de l'</del>	<del>3</del>	<del>Cure</del>	<del>3</del>	<del>€</del>	<del>3</del>
<del>Eglise, route de l'</del>	<del>5</del>	<del>Laiterie-Fromagerie</del>	<del>5</del>	<del>€</del>	<del>3</del>
Eglise, route de l'	9	Manoir	18	B	1
Forge, route de la	11	Établissement scolaire	22	B	<del>3</del> 2
<del>Guérite, route de la</del>	<del>3</del>	<del>Installation ferroviaire (maison- de-garde-voie)</del>	<del>493</del>	<del>€</del>	<del>3</del>
Muéses, route des	-	Pont	527	A	3
Murat	1	Habitation	79	B	2
Râpes, chemin des	1	Manoir	109	A	<del>1</del> 2
Râpes, chemin des	2A	Grange-étable	109	B	3
Râpes, chemin des	<u>2D</u>	Habitation <u>et four</u>	109	B	2

<u>Râpes, chemin des</u>	<u>2C</u>	<u>Bûcher</u>	<u>109</u>	<u>C</u>	<u>3</u>
<u>Râpes, chemin des</u>	<u>2B</u>	<u>Grange de jardin</u>	<u>109</u>	<u>C</u>	<u>3</u>
<u>Râpes, chemin des</u>	<u>2B</u>	<u>Fontaine</u>	<u>109</u>	<u>C</u>	<u>3</u>

## Boisements hors-forêt

### Distances de construction aux boisements hors-forêt

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

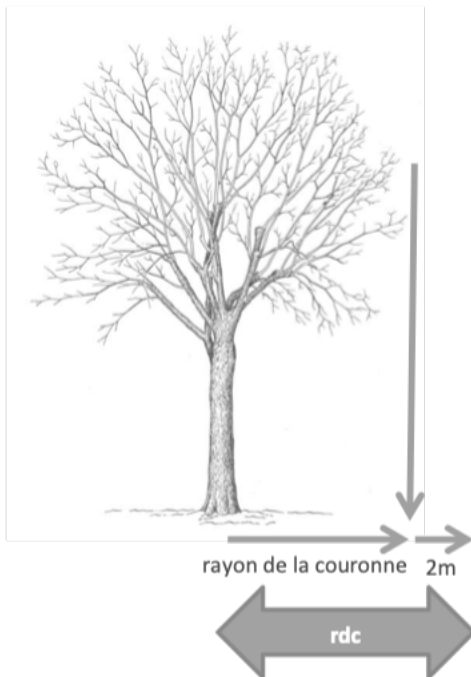
rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

haie basse : composée de buissons (jusqu'à 3m de haut)

haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

SNP - avril 2016



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

*Liens :*

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :  
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx\\_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « Comment planter et entretenir les haies »
- › Canton de Genève :
  - › Nature
  - › Création de haies vives
  - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › Protection des arbres lors de constructions

SNP - avril 2016



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage  
Amt für Natur und Landschaft

## Boisements hors-forêt

### Distances de construction aux boisements hors-forêt

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

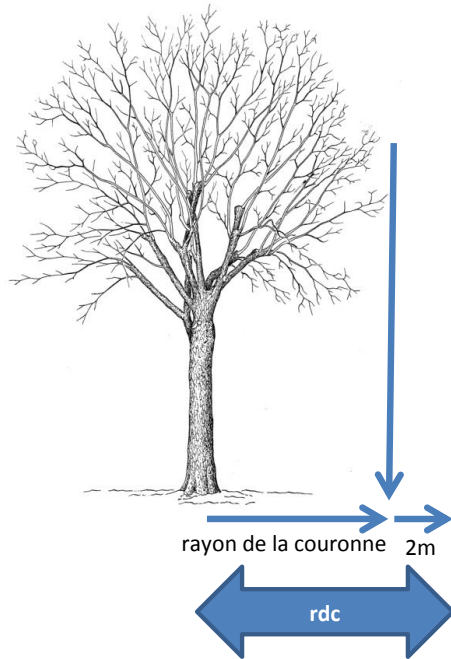
rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

haie basse : composée de buissons (jusqu'à 3m de haut)

haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

SNP – août 2018



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.