



Révision générale du plan d'aménagement local Règlement communal d'urbanisme

Enquête publique
20 mai 2014

1^{re} PARTIE – DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent règlement d'urbanisme détermine l'utilisation de l'ensemble du territoire communal selon les principes du développement durable.

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

Art. 2 Consultation

Avant d'entreprendre tout projet de construction ou toute étude d'aménagement, le requérant doit prendre contact avec les Services techniques de la commune qui lui fournissent les informations relatives à la procédure et à la réglementation.

Art. 3 Procédure sélective

En accord avec les propriétaires et lorsqu'un projet ou un PAD présente une problématique particulière, de par sa taille ou son insertion dans un site, le Conseil communal peut demander un appel de projet à plusieurs architectes.

Art. 4 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est constitué par la loi du 8 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), son règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 (ReLATeC) ainsi que toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux.

Art. 5 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation d'un permis de construire selon l'art. 135 LATeC ainsi qu'à la gestion des éléments naturels.

Art. 6 Déroptions

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 ss LATeC et 101 ss ReLATeC.

2^e PARTIE – PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier: prescriptions générales

Art. 7 Plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

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

Art. 8 Secteurs à prescriptions particulières

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

Art. 9 Distances

- Les limites minimales de constructions aux routes sont fixées par les art. 115 ss de la loi sur les routes, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- La distance minimale entre une construction et une haie protégée, une rangée ou un groupe d'arbres protégés et les cordons boisés des cours d'eau est fixée à 15 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le détermine pas d'une façon particulière.
- Pour les distances relatives aux cours d'eau, il y a lieu de se référer à l'article 10 ci-après "Espace réservé aux cours d'eau".
- La distance minimale entre le plan d'eau d'une piscine en plein air ou des installations techniques avec la limite de propriété ne doit pas être inférieure à 2.5 m.
- En relation avec les distances minimales aux limites prescrites par le présent règlement, les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

Art. 10 Espace réservé aux cours d'eau

L'espace réservé aux cours d'eau, 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.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau 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).

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

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

Art. 11 Secteurs exposés aux dangers naturels

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain (selon la Carte d'inventaire des terrains instables du canton de Fribourg).

Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la commune, le SeCA ou la CDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:

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

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels liés aux crues, conformément à la cartographie y relative du bassin versant de la Glâne ainsi qu'à la cartographie détaillée des crues de la Glâne entre le pont des "Muëses" et la Sarine.

Art. 12 Sites pollués

Tout projet de transformation, de modification ou de construction 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 informations relatives aux sites pollués sont en tout temps susceptibles d'être modifiées dans le cadastre des sites pollués. Les informations à jour sont disponibles sur le guichet cartographique du canton sous : www.geo.fr.ch (Thèmes : Environnement / Sites pollués)

Art. 13 Secteurs exposés aux risques chimiques et technologiques

Aucun objet sensible ne sera construit sans l'aval du SEEn à une distance inférieure à 30 m du bord des routes cantonales ou de l'autoroute et inférieure à 100m de la voie de chemin de fer. Par objet sensible, on entend : écoles, hôtels, hôpitaux, maisons de retraite, aires de jeux, surfaces de vente de plus de 500 m², terrains de sport et autres installations sportives.

Pour les autres ouvrages construits à une distance inférieure à 30 m de ces installations, il est recommandé de choisir des matériaux de construction adéquats et de coordonner les éventuelles mesures avec celles de protection contre le bruit.

Art. 14 Sauvegarde des haies et des arbres

Les haies vives, les allées d'arbres, les arbres isolés, les vergers ainsi que les cordons boisés des cours d'eau mentionnés sur le plan d'affectation des zones 2 sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Leur entretien est à la charge du propriétaire des fonds sur lesquels ils se trouvent. L'abattage n'est admis que pour des raisons sanitaires ou de sécurité, avec l'accord du Conseil communal, qui prend des dispositions pour leur remplacement.

Les zones d'intérêt général Parc-urbain de même que les périmètres de protection des sites naturels mentionnés au plan d'affectation des zones constituent des secteurs de compensation lorsque des éléments naturels sont détruits. Les compensations doivent être effectuées avec des essences indigènes dont une liste est annexée au présent règlement. Les objectifs de la conception directrice des espaces publics doivent être pris en compte.

Art. 15 Protection des biens culturels immeubles

Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC (Loi sur la protection des biens culturels) sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. La liste des bâtiments protégés se trouve à l'annexe 6 du présent règlement.

Le règlement contient en annexe la liste des bâtiments protégés avec la catégorie de protection (1, 2 ou 3) qui leur est attribuée ainsi que les détails sur les prescriptions particulières à respecter pour ces diverses catégories.

Etendue des mesures de protection

Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend, sauf disposition contraire, aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site.

En application de cette disposition générale, l'étendue des mesures de protection peut être distinguée en trois catégories selon les éléments à conserver en fonction de la nature de l'immeuble et de son importance:

Catégorie 3 la protection s'étend:

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction,
- à la configuration de base du plan.

Catégorie 2 la protection s'étend en plus:

- aux éléments décoratifs des façades,
- à l'organisation des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 la protection s'étend en plus:

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors,...).
- aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs,...)

Les prescriptions particulières pour les catégories précitées sont fixées à l'annexe 7 du présent règlement.

Procédure

a) Demande préalable

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

b) Sondages et documentation

Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

c) Contenu du dossier de demande de permis

Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants:

- relevé de l'immeuble: plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention;
- documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention;
- évaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention;
- description de la nature des travaux envisagés sur les éléments touchés par l'intervention.

Art. 16 Objets de l'inventaire des voies historiques de la Suisse (IVS)

Définition

Les objets IVS mentionnés au plan d'affectation des zones sont soumis aux dispositions du présent article.

Etendue des mesures de protection

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées en catégorie 3, la protection s'étend :

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

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

- au revêtement.

Procédure

Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute intervention sur des voies de communication protégées indiquées au plan d'affectation des zones ; le préavis de la Commission des biens culturels est requis.

Art. 17 Périmètres construit

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne des périmètres de protections de catégorie 2 selon le plan directeur cantonal sur la base de l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Les prescriptions de l'annexe 8 du présent règlement sont applicables à ces périmètres.

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne d'autres périmètres communaux de protection du site à l'intérieur desquels les constructions, les transformations, de même que les aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à en préserver le caractère.

Dans ces secteurs, la consultation de la Commission d'aménagement est obligatoire et la procédure sélective peut être recommandée par le Conseil communal.

Art. 18 Environnement de bâtiment protégés

Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres d'abords de bâtiments protégés dont l'objectif est de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Les prescriptions de l'annexe 8 du présent règlement sont applicables à ces périmètres. La constructibilité du périmètre délimité autour du bâtiment protégé en catégorie 1 au PAZ 2, sera définie dans le cadre du PAD à établir dans ce secteur, dans le respect du caractère du lieu.

Art. 19 Périmètres archéologiques

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.

Dans ces périmètres, le service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC et 75 LATeC sont applicables.

*Obligation d'avis
en cas de
découverte*

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

Art. 20 Périmètres de protection des sites naturels et paysagers

Dans les périmètres de protection des sites naturels mentionnés au plan d'affectation des zones 2, dont la liste est annexée au présent règlement, le Conseil communal peut prendre toute mesure visant à maintenir ou à restituer l'état naturel des lieux et à harmoniser l'exploitation et l'aménagement conformes au milieu naturel et à son caractère de détente.

Au besoin. Il édictera un règlement approprié. Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent également être prises dans ces périmètres.

Art. 21 Vues protégées

Les vues mentionnées au plan d'affectation des zones 2, dont la liste est annexée au présent règlement, sont protégées.

Pour toute construction située à proximité de ces vues, la consultation de la Commission d'aménagement est obligatoire.

Art. 22 Harmonisation avec le caractère des lieux

Conformément aux dispositions de l'art. 73 ch. 2 LATeC, les constructions, réparations et transformations de bâtiments admises dans les périmètres de protection définis par le plan d'affectation des zones 2, doivent s'harmoniser avec le caractère des lieux par leur dimensions, proportions, formes générales, matériaux et couleurs.

Toute construction et transformation ainsi que tout aménagement des espaces extérieurs doit répondre à des exigences de qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Ils doivent également s'intégrer de façon judicieuse dans l'environnement construit et naturel et tiendront compte des caractéristiques particulières d'un paysage, d'un site, de la topographie du lieu d'un quartier, d'une rue, de l'aspect d'un édifice, d'un ensemble de valeurs intrinsèques, etc.

Pour des projets présentant un impact important sur l'environnement paysager et construit, le Conseil communal peut exiger des études particulières.

Art. 23 Périmètre d'énergie de réseau du chauffage à distance (CAD)

Dans les secteurs de la commune où le réseau de distribution d'énergie de chauffage à distance (CAD) est disponible selon le Plan d'affectation des zones 2, le raccordement de toutes les nouvelles constructions, ainsi que lors de transformations ou de changements d'affectation de bâtiments, y est obligatoire. Les périmètres mentionnés au PAZ 2 peuvent être redéfinis par le biais d'une révision partielle du PAL en fonction de l'agrandissement du réseau.

Celui qui couvre une partie notable de ses besoins au moyen de sources d'énergies renouvelables ne peut être obligé de se raccorder au réseau de chaleur.

Titre deuxième: prescriptions des zones

Art. 24 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)

<i>Destination</i>	Cette zone est destinée aux habitations individuelles au sens de la réglementation cantonale.
<i>Fonctions complémentaires</i>	Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.
<i>Indice brut d'utilisation du sol</i>	max 0.55
<i>Indice d'occupation du sol</i>	max. 0.35 pour habitations individuelles
<i>Hauteur totale</i>	h max. 7.0 m pour construction à toitures plates h max. 8.0 m pour constructions à toits en pente
<i>Hauteur de façade à la gouttière</i>	hf max. 7.0 m pour constructions à toits en pente
<i>Distance à la limite</i>	$D : h / 2 \text{ min. } 4.0 \text{ m}$
<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>PAD obligatoire</i>	<p>Pour préserver la qualité du site de la propriété "de Courten", un plan d'aménagement de détail est obligatoire, dans l'objectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'implanter les futurs bâtiments de manière à respecter le caractère du site construit et naturel,- d'assurer la préservation de la maison de Courten et de son rôle dominant,- d'assurer la préservation de la qualité paysagère du site.
<i>Prescriptions particulières</i>	<p>Pour des secteurs où plusieurs bâtiments existants présentent des caractéristiques communes quant à leurs implantations, volumétries, relations avec l'espace public, un PAD peut être établi afin de permettre un meilleur usage des droits à bâtir de cette zone, dans le respect des éléments caractéristiques des jardins, de l'architecture des bâtiments et de l'urbanisme du secteur. Le PAD fixera des règles relatives aux alignements aux routes, aux distances aux limites et entre bâtiments, aux distances augmentées, aux caractéristiques paysagères, aux mouvements de terrain, etc. La fiche de principes n° 1 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures pour l'élaboration de ces PAD.</p> <p>Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.</p>

Degré de
sensibilité

II

Dans le secteur de prescriptions particulières mentionné au PAZ 1, le degré de sensibilité au bruit est de III, conformément au déclassement approuvé.

Art. 25 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)

Destination

Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées au sens de la réglementation cantonale. Les habitations collectives sont admises dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

*Fonctions
complémentaires*

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

*Indice brut
d'utilisation du sol*

max 0.70

Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains.

*Indice d'occupation
du sol*

max. 0.35 pour habitations individuelles

max. 0.40 pour habitations individuelles groupées.

Hauteur totale

h max. 7.0 m pour construction à toitures plates

h max. 8.0 m pour constructions à toits en pente

*Hauteur de façade
à la gouttière*

hf max. 7.0 m pour constructions à toits en pente

Distance à la limite

$D : h / 2 \text{ min. } 4.0 \text{ m}$

*Ordre des
constructions*

non contigu

*Prescriptions
particulières*

Pour des secteurs où plusieurs bâtiments existants présentent des caractéristiques communes quant à leurs implantations, volumétries, relations avec l'espace public, un PAD peut être établi afin de permettre un meilleur usage des droits à bâtir de cette zone, dans le respect des éléments caractéristiques des jardins, de l'architecture des bâtiments et de l'urbanisme du secteur. Le PAD fixera des règles relatives aux alignements aux routes, aux distances aux limites et entre bâtiments, aux distances augmentées, aux caractéristiques paysagères, aux mouvements de terrain, etc. La fiche de principes n° 1 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures pour l'élaboration de ces PAD.

Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants

mentionnés au plan d'affectation des zones 1.

*Degré de
sensibilité*

II

Dans le secteur à prescription particulière mentionné au PAZ, le degré de sensibilité au bruit est de III, conformément au déclassement approuvé.

Art. 26 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)

Destination

Cette zone est destinée aux habitations individuelles groupées et collectives au sens de la réglementation cantonale.

*Fonctions
complémentaires*

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

*Indice brut
d'utilisation du sol*

max. 0.80

Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains.

*Indice d'occupation
du sol*

max. 0.35

max. 0.40 pour habitations individuelles groupées.

Hauteur totale

h max. 9.0 m pour construction à toitures plates

h max. 12.0 m pour constructions à toits en pente

*Hauteur de façade
à la gouttière*

hf max. 9.0 m pour constructions à toits en pente

Distance à la limite

D : h / 2 min. 4.0 m

*Distance
augmentée*

applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC

*Ordre des
constructions*

non contigu

*Prescriptions
particulières*

En cas de transformation ou de rénovation des immeubles existants, les toits plats existants doivent être conservés.

Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1

*Degré de
sensibilité*

II

Art. 27 Zone résidentielle à haute densité (ZRHD)

<i>Destination</i>	Cette zone, entièrement bâtie, est destinée aux habitations collectives.
<i>Fonctions complémentaires</i>	Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.
<i>Constructions existantes</i>	Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que de travaux de rénovation ou de restructuration dans le volume existant, respectant le caractère de la zone. En cas de transformation ou de rénovation des immeubles existants, les toits plats existants doivent être conservés.
<i>Nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes</i>	Toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes ne sera autorisée que dans le cadre de PAD et englobera l'ensemble de chacun des périmètres définis par le PAZ.
<i>Plans d'aménagement de détail obligatoires</i>	<p>Les PAD auront pour objectif prioritaire d'améliorer la qualité de vie du quartier de Villars-Vert–Bertigny, surtout en ce qui concerne les équipements socio-culturels, la structure des habitations, les fonctions complémentaires, l'aménagement des espaces extérieurs et des places de stationnement. Les prescriptions de la police des constructions seront fixées par les nouveaux PAD La fiche de principes n° 5 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures pour l'élaboration de ces PAD.</p> <p>Les PAD peuvent attribuer, de manière globale à l'ensemble de leurs périmètres, une surface utilisable supplémentaire correspondant à un IBUS de 0.15 destiné exclusivement aux installations permettant d'atteindre les buts fixés ci-dessus.</p>
<i>Prescriptions particulières</i>	Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.
<i>Degré de sensibilité</i>	II

Art. 28 Zone résidentielle de Cormanon-Est (ZRCoE)

<i>Destination</i>	Cette zone est destinée à l'habitation collective, individuelle groupée et individuelle au sens de la réglementation cantonale. Des activités d'intérêt général et de service sont admises dans les périmètres fixés par le PAD Cormanon-Est approuvé le 6 mars 2001.
<i>Fonctions complémentaires</i>	Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.
<i>Indice brut d'utilisation du sol</i>	max. 1.35 Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains.
<i>Indice d'occupation du sol</i>	max. 0.35
<i>Hauteur totale</i>	h max. 24.0 m
<i>Distance à la limite</i>	$D : h / 2 \text{ min. } 4.0 \text{ m}$
<i>Distance augmentée</i>	applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC
<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>Degré de sensibilité</i>	II et III selon les secteurs du PAD
<i>Prescriptions particulières</i>	Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.

Art. 29 Zone résidentielle du Platy (ZRPIa)

<i>Destination</i>	Cette zone est destinée à l'habitation collective au sens de la réglementation cantonale.
<i>Fonctions complémentaires</i>	Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.
<i>Indice brut d'utilisation du sol</i>	max. 1.00 Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains.

<i>Indice d'occupation du sol</i>	max. 0.35
<i>Hauteur totale</i>	h max. 16.0 m
<i>Distance à la limite</i>	D : h / 2 min. 4.0 m
<i>Distance augmentée</i>	applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC
<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>Prescriptions particulières</i>	Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.
<i>Degré de sensibilité</i>	II

Art. 30 Zone de centre village A (ZCVA)

<i>Destination</i>	Cette zone englobe le secteur originel de l'urbanisation de Villars-sur-Glâne, comprenant les édifices caractéristiques du village. Elle est destinée à l'habitation et aux activités économiques, notamment de service, qui sont au service direct de la population et qui nécessitent un emplacement central ou dont l'installation dans une autre zone présenterait des inconvénients, soit pour le voisinage, soit pour la structure fonctionnelle et/ou spatiale de l'agglomération. Des bâtiments, des installations et des espaces d'utilité publique peuvent également y être admis. Les constructions destinées principalement aux activités industrielles et dont le type de bâtiment les assimile aux zones d'activités sont interdites.
<i>Indice brut d'utilisation du sol</i>	max 0.80 Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains.
<i>Indice d'occupation du sol</i>	max. 0.40
<i>Hauteur totale</i>	h max. 9.0 m pour construction à toitures plates h max. 12.0 m pour constructions à toits en pente
<i>Hauteur de façade à la gouttière</i>	hf max. 9.0 m pour constructions à toits en pente
<i>Distance à la limite</i>	D : h/2 min. 4.0 m
<i>Distance augmentée</i>	applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC

<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>Demande préalable</i>	Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.
<i>Prescriptions particulières</i>	<p>Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.</p> <p>Toute transformation ou reconstruction doit viser à conserver et à mettre en valeur les éléments intéressants du point de vue urbanistique, architectural ou historique. Toute restauration doit assurer la mise en valeur des éléments originaux existants. L'architecture, la volumétrie, la forme des toitures, les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions, de même que les aménagements extérieurs doivent être déterminés en fonction des caractéristiques particulières du site bâti et naturel existant.</p>
<i>Degré de sensibilité</i>	III

Art. 31 Zone de centre village B (ZCVB)

<i>Destination</i>	Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités de service. Des bâtiments, des installations et des espaces d'utilité publique peuvent également être admis. Les constructions destinées principalement aux activités industrielles et dont le type de bâtiment les assimile aux zones d'activités sont interdites.
<i>Indice brut d'utilisation du sol</i>	<p>max 0.90</p> <p>Un indice complémentaire de 0.40 est prescrit pour les parkings souterrains.</p>
<i>Indice d'occupation du sol</i>	max. 0.40
<i>Hauteur totale</i>	h max. 20.0 m Dans le cadre d'un PAD et en fonction d'un concept urbanistique cohérent, des hauteurs supérieures peuvent être admises.
<i>Distance à la limite</i>	D : h/2 min. 4.0 m
<i>Distance augmentée</i>	applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC
<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>Plan d'aménagement de détail obligatoire</i>	<p>Dans le secteur mentionné au PAZ, l'établissement d'un PAD est obligatoire dans l'objectif d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la densification adéquate du secteur - la mise en valeur du vallon, notamment par la création d'un espace

public

- l'intégration du quartier dans le réseau des parcours de mobilité douce
- l'intégration de bâtiments hors du gabarit fixé par le présent article, sous réserve de leur compatibilité avec les objectifs précités.
- l'usage prépondérant des énergies renouvelables (min 60%)

Degré de
sensibilité

III

Art. 32 Zone de hameau (ZH)

Destination

Cette zone s'applique aux hameaux de Cormanon et St-Apolline. Elles sont destinées à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère particulier de ces hameaux.

*Prescriptions
particulières*

La valeur d'ensemble du hameau de Cormanon mérite des mesures de protection particulières. Les prescriptions applicables à cette zone sont définies dans le PAD du hameau de Cormanon, approuvé le 30 juin 1992.

Dans le secteur de St-Apolline, l'indice d'utilisation n'est pas applicable. Les bâtiments existants peuvent être utilisés dans la totalité de leurs volumes originels, qui peuvent être augmentés, en plan, d'un maximum de 20 %. En cas de remplacement d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée.

Degré de
sensibilité

III

Art. 33 Zone de centre urbain Le Croset (ZCUC)

Destination

Cette zone est destinée aux habitations collectives ou groupées au sens des art. 56 et 57 ReLATeC.

*Fonctions
complémentaires*

Des fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que petits commerces, loisirs, services, etc., des infrastructures d'intérêt général telles que écoles, crèches, espaces de détente etc., de même que des activités artisanales sont admises, à condition qu'elles ne portent pas préjudice au caractère et aux qualités résidentielles de la zone.

*Indice brut
d'utilisation du sol*

max. 1.00

Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains.

*Indice d'occupation
du sol*

max. 0.40

max. 0.50 pour habitations individuelles groupées.

Hauteur totale h max. 20.0 m Dans le cadre d'un PAD et en fonction d'un concept urbanistique cohérent, des hauteurs supérieures peuvent être admises.

Distance à la limite D : h/2 min. 4.0 m

Distance augmentée applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC

Ordre des constructions non contigu

Degré de sensibilité III

Plan d'aménagement de détail obligatoire Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire dont les objectifs sont les suivants

Objectifs urbanistiques	Secteurs destinés à développer un quartier durable, assurant la mixité socioculturelle des habitants et la mixité des affectations. De bonnes liaisons bus sur la route de Matran et piétons cyclistes avec le centre communal sont indispensables. Des mesures particulières devront être prises afin d'assurer la qualité des abords du bâtiment protégé existant.
Affectations	Habitat collectif ou groupé. Services à la population, écoles, administrations, commerces de proximité. Activités artisanales à faible nuisance possibles le long de la route de Matran.
Mobilité	Liaisons piétons / cyclistes avec la gare de Villars-sur-Glâne et la partie Nord du chemin de fer (nouveaux franchissements) Liaisons transport en commun par la route de Matran avec le centre communal Accès par les transports individuels motorisés depuis la route de Matran.
Concept énergétique	Ce secteur est soumis à l'élaboration d'un concept énergétique. Un minimum de 80% de la consommation d'énergie de chauffage doit être couverte par une énergie renouvelable.
Economie des ressources	L'ensemble du quartier doit être conçu de manière à économiser les ressources, que ce soit le territoire, l'énergie, l'eau, etc.
Prescriptions architecturales et d'implantation	Un plan d'aménagement de détail définira notamment <ul style="list-style-type: none"> - la répartition des affectations, - les espaces extérieurs et leur hiérarchie, - les mesures paysagères destinées à réduire l'effet de l'urbanisation du secteur sur l'environnement du bâtiment protégé, - les principes d'implantation et de volumétrie des immeubles, - les accès, les parcours piétons et cyclistes, - la desserte en transport en commun du quartier par la prolongation des lignes passant à proximité - l'organisation des aires de stationnement, - l'assainissement du terrain au sens de l'OPB et de l'ORNI. - mettre en œuvre les conditions fixées par la fiche U2.2 du PA2.

Prescriptions particulières Les hauteurs minimales ou maximales fixées pour chacun des secteurs définis par le plan des périmètres et des contraintes de l'annexe 14 au présent règlement sont impératives.

Dans le périmètre 1, les constructions du secteur 2 peuvent être réalisées

sans mesures particulières au sens du bruit,

Dans le périmètre 2 : les constructions du secteur 1 ne peuvent être réalisées que si le bâtiment protecteur 1 est réalisé et les constructions du secteur 2 ne peuvent être réalisées que si le bâtiment protecteur 2 est réalisé,

Dans le périmètre 3, le démontage préalable de la ligne à haute tension s'ajoute aux règles du périmètre 2.

Art. 34 Zone de développement urbain (ZDU)

<i>Destination</i>	Cette zone est destinée à créer une nouvelle identité spatiale par une place urbaine et l'accueil d'activités économiques de type commercial et administratif, ainsi qu'aux endroits les plus favorables, à l'habitation.
<i>Ordre des constructions</i>	Contigu
<i>PAD obligatoire</i>	<p>Ce secteur est soumis à un PAD obligatoire afin de définir la répartition des affectations, les alignements, les profondeurs des bâtiments, les gabarits verticaux et les distances à observer pour les bâtiments ou partie de bâtiments non construits en limite de propriété, conformément aux dispositions de l'art. 124 LATeC.</p> <p>Le PAD devra proposer un aménagement de qualité de la place projetée, en lien avec son importance sur un des principaux axes d'entrée dans l'agglomération.</p> <p>Il devra également traiter de la gestion et de la répartition du trafic individuel motorisé et assurer des parcours sûrs et conviviaux pour les cyclistes et les piétons et favoriser les déplacements de transports en commun.</p> <p>La fiche de principes n° 6 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures pour l'élaboration du concept urbanistique de ce secteur.</p>
<i>Degré de sensibilité</i>	III

Art. 35 Zone de centre urbain (ZCU)

<i>Destination</i>	Cette zone est destinée aux activités économiques de type artisanal, commercial et administratif, ainsi qu'à l'habitation
<i>Fonctions complémentaires</i>	Activités économiques : Seules sont autorisées à s'implanter des activités économiques moyennement gênantes (selon article 51 ch. 2 LATeC) comme par exemple des commerces de détail, des cafés-restaurants, des services publics, de l'artisanat, des activités de loisirs, etc., dont l'importance ne porte pas préjudice au caractère prépondérant de l'environnement construit et naturel existant.
<i>Indice brut d'utilisation du sol</i>	max 1.20 Un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains. Lors de la réalisation de centres commerciaux, l'indice complémentaire pour les parkings souterrains peut être porté à un maximum de 0.85.
<i>Indice d'occupation du sol</i>	max. 0.60
<i>Hauteur totale</i>	h max. 9.0 m pour construction à toitures plates h max. 12.0 m pour constructions à toits en pente
<i>Hauteur de façade à la gouttière</i>	hf max. 9.0 m pour constructions à toits en pente
<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>Distance à la limite</i>	D : h/2 min. 4.0 m
<i>Distance augmentée</i>	applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC
<i>Demande préalable</i>	Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.
<i>Prescriptions particulières</i>	Relations visuelles et fonctionnelles avec l'espace public Les relations visuelles et fonctionnelles entre les nouveaux bâtiments et l'espace public doivent être particulièrement soignées. Pour le secteur 1 des Daillettes mentionné au plan d'affectation des zones 1, la fiche de principes n° 2 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures à mettre en oeuvre lors du traitement de cette problématique. Pour le secteur 2 Moncor, mentionné au plan d'affectation des zones 1, un PAD réglant les volumétries, les implantations et les accès est obligatoire avant toute nouvelle construction. La hauteur maximale dans ce périmètre

est de h max. 14 m et les toitures sont obligatoirement plates.

Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.

Degré de
sensibilité III

Art. 36 Zone périurbaine (ZPU)

Destination Cette zone comprend les secteurs urbanisés en marge de la zone de centre urbain ; elle est destinée aux activités économiques de type artisanal, commercial et administratif, ainsi qu'à l'habitation.

*Indice brut
d'utilisation du sol* max 1.10

*Indice d'occupation
du sol* max. 0.40

Hauteur totale h max. 9.0 m pour construction à toitures plates
h max. 12.0 m pour constructions à toits en pente

*Hauteur de façade
à la gouttière* hf max. 9.0 m pour constructions à toits en pente

Distance à la limite D : h/2 min. 4.0 m

*Distance
augmentée* applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC

*Ordre des
constructions* non contigu

*Demande
préalable* Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

*Prescriptions
particulières* Dans le secteur situé au sud de la route de la Glâne, le caractère et la qualité des jardins existants doivent être préservés et mis en valeur.

En cas de remplacement d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée.

Dans le secteur situé le long de la route de Cormanon, les bâtiments peuvent être transformés dans l'ensemble du volume existant. De nouvelles constructions ne sont pas admises dans ce secteur.

Degré de
sensibilité III

Art. 37 Zone d'activités (ZACT)

<i>Destination</i>	Cette zone est destinée aux activités économiques non polluantes de type artisanal, industriel, administratif et commercial, telles les petites et moyennes entreprises à grande densité de places de travail. Leur impact ne doit pas porter préjudice à l'environnement immédiat bâti et naturel. Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.
<i>Indice de masse</i>	Secteur A : max. 8.0 m ³ /m ² mesuré au-dessus du terrain naturel Secteur B : max. 6.0 m ³ /m ² mesuré au-dessus du terrain naturel Secteur C : selon PAD « Les Echelettes » en vigueur
<i>Indice d'occupation du sol</i>	max. 0.65
<i>Hauteur totale</i>	Secteur A : h max. 40.0 m Secteur B : h max. 20.0 m Secteur C : selon PAD « Les Echelettes » en vigueur Dans des cas particuliers, justifiés par les besoins de l'exploitation, le Conseil communal peut préavisier favorablement des constructions hors gabarit.
<i>Distance entre 2 bâtiments</i>	min. 8.0 m
<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>Distance à la limite</i>	D : h/2 min. 4.0 m.
<i>Dépôts</i>	Seuls les dépôts directement liés à une exploitation située à proximité peuvent être autorisés.
<i>« Architecture-réclame »</i>	La « façade » de la ZACT du côté de l'A12, de la semi-autoroute, de la route de Moncor et de Villars doit être conçue d'une manière particulièrement attractive, de façon à promouvoir la qualité visuelle et architecturale des entreprises et à améliorer l'aspect visuel de la rue. La fiche n° 5 de l'annexe 1 au présent règlement définit des principes qui peuvent être repris.
<i>Equilibre hydrologique et microclimat</i>	Dans le but de respecter l'équilibre hydrologique ainsi que le microclimat de la ZACT, il importe de limiter les surfaces imperméables (parkings, surfaces de manœuvre, places d'accès, chemins, etc.) par des aménagements de sol adéquats et des matériaux perméables, de réaliser, dans le cadre des aménagements extérieurs des terrains privés, un système de rétention des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés à la canalisation des eaux claires, de favoriser la couverture de toits plats et de façades par de la végétation, d'encourager la plantation d'arbres et de haies naturelles.
<i>Prescriptions particulières</i>	Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants

mentionnés au plan d'affectation des zones 1.

La fiche n° 4 de l'annexe 1 au présent règlement définit des principes de valorisation de l'espace public dans le secteur de Moncor. Ces principes sont applicables lors de constructions ou d'aménagements extérieurs. Le concept global de signalétique joint à l'annexe 13 du présent règlement est applicable dans le sens où l'usage des totems relatifs aux informations générales, indications de direction et aux entrées d'entreprises, est impératif.

<i>Demande préalable</i>	Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.
<i>Degré de sensibilité</i>	III

Art. 38 Zone d'activités d'importance cantonale (ZACTC)

<i>Destination</i>	<p>Cette zone est destinée de manière prépondérante aux activités économiques non polluantes de type artisanal, industriel, administratif et commercial, telles les petites et moyennes entreprises à grande densité de places de travail. Leur impact ne doit pas porter préjudice à l'environnement immédiat bâti et naturel. Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis. De manière complémentaire, des affectations telles que celles liées aux sports, aux loisirs ou à l'hôtellerie peuvent être admises dans cette zone.</p> <p>Les surfaces commerciales à fort impact territorial au sens de la fiche n° 25 du plan directeur cantonal ne sont pas admises dans cette zone.</p>
<i>Indice de masse</i>	Max : 6 m ³ / m ²
<i>Indice d'occupation du sol</i>	0.65
<i>Hauteur totale</i>	h max : 20.00 m
<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>Distance à la limite</i>	DL : h/2 min. 4.0 m.
<i>Dépôts</i>	Seuls les dépôts directement liés à une exploitation située à proximité peuvent être autorisés. Pour les dépôts en plein air, l'article 55 du présent règlement fait foi.
<i>« Architecture-réclame »</i>	La « façade » de la ZACT du côté de l'A12 et de la semi-autoroute doit être conçue d'une manière particulièrement attractive, de façon à promouvoir la qualité visuelle et architecturale des entreprises et améliorer l'aspect visuel de la rue. La fiche n° 5 de l'annexe 1 au présent règlement définit des principes qui peuvent être repris.
<i>Equilibre hydrologique et</i>	Dans le but de respecter l'équilibre hydrologique ainsi que le microclimat de la ZACT, il importe de limiter les surfaces imperméables (parkings,

<i>microclimat</i>	surfaces de manœuvre, places d'accès, chemins, etc.) par des aménagements de sol adéquats et des matériaux perméables, de réaliser, dans le cadre des aménagements extérieurs des terrains privés, un système de rétention des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés à la canalisation des eaux claires, de favoriser la couverture de toits plats et de façades par de la végétation, d'encourager la plantation d'arbres et de haies naturelles.
<i>Plan d'aménagement de détail obligatoire</i>	<p>Préalablement à toute construction dans cette zone, un plan d'aménagement de détail doit être réalisé. Celui-ci devra notamment régler :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès au site depuis la semi-autoroute, - La liaison avec les réseaux de mobilité douce des communes voisines, - La desserte en transports en commun, - L'accès d'urgence au site de l'HFR à travers le site, - Le financement de toutes ces infrastructures.
<i>Demande préalable</i>	Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 137 LATeC est rendue obligatoire. Elle doit être accompagnée de toutes les données utiles à l'examen du projet qui permettront de juger de l'opportunité d'une implantation éventuelle.
<i>Prescriptions particulières</i>	Le concept global de signalétique de la zone d'activités de Moncor doit être étendu à cette zone et l'usage des totems relatifs aux informations générales, indications de direction et aux entrées d'entreprises, est impératif.
<i>Degré de sensibilité</i>	III

Art. 39 Zone d'intérêt général (ZIG).

<i>Destination</i>	<p>Cette zone est destinée à accueillir les bâtiments, les installations et espaces d'utilité publique ainsi que les équipements socio-culturels, destinés à l'enseignement, à la santé publique, au sport, aux loisirs et aux cultes, ainsi qu'aux espaces de jeux, de récréation et aux terrains nécessaires aux sépultures. Des bâtiments et équipements d'institutions particulières, privées, destinées à la réalisation de tâches d'intérêt public, y sont également admis.</p> <p>Le secteur D est destiné aux bâtiments, installations et espaces pour la déchetterie principale, ainsi qu'au logement de fonction nécessaire.</p> <p>Le secteur E est destiné au réservoir de belle-Croix</p> <p>Le secteur G est destiné à des espaces de détente à l'usage des quartiers d'habitation voisins, à des espaces de stationnement de véhicules à l'usage du quartier de Villars-Vert, ainsi qu'à des jardins familiaux.</p> <p>Le secteur H est destiné à un pavillon à Villars-Vert.</p>
--------------------	--

<i>Demande préalable</i>	Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.
<i>Indice brut d'utilisation du sol / indice de masse</i>	<p>secteur A : max. 1.00</p> <p>secteur B : max. 1.00</p> <p>secteur C : max. 5 m³/m²</p> <p>secteur D, E, G et H : max. 1 m³/m²</p> <p>secteur F : selon annexe 12 au présent règlement</p> <p>Dans les secteurs A et B, un indice complémentaire de 0.30 est prescrit pour les parkings souterrains.</p>
<i>Indice d'occupation du sol</i>	<p>max. 0.60</p> <p>secteur D : max 0.10</p>
<i>Hauteur totale</i>	<p>secteur A : h max 15.0 m</p> <p>secteur B : h max 15.0 m</p> <p>secteur C : h max 45.0 m</p> <p>secteur D : h max 10.0 m</p> <p>secteur E et H : h max 5.0 m</p> <p>secteur F : selon annexe 12 au présent règlement</p> <p>secteur G : h max : 4.0 m</p>
<i>Distance à la limite</i>	D : h/2 min. 4.0 m
<i>Distance augmentée (DL')</i>	applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1 ReLATeC
<i>Ordre des constructions</i>	non contigu
<i>Prescriptions particulières</i>	<p>Dans le périmètre à prescriptions particulières du secteur C, la hauteur maximale est limitée à 15 m.</p> <p>Dans le secteur F les dispositions de l'annexe 12 au présent règlement sont applicables et remplacent les dispositions du présent article.</p> <p>Dans le secteur G mentionné au plan d'affectation des zones 1, tout aménagement doit être précédé d'une planification d'ensemble réglant les objectifs mentionnés au point 1 ci-dessus.</p> <p>Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.</p>
<i>Degré de sensibilité</i>	<p>II dans les secteurs A, B, C, E, F, G</p> <p>III dans le secteur D</p>

Art. 40 Zone d'intérêt général « DORT-VERTE » (ZIG DV)

<i>Destination</i>	<p>Cette zone est destinée à l'aménagement d'un couloir de verdure avec un cheminement piétonnier (promenade) et une piste cyclable en site propre, selon la conception directrice des espaces publics. Certains tronçons de cette zone sont réservés à un moyen de transport public en site propre.</p> <p>Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent être prises dans cette zone.</p>
<i>Degré de sensibilité</i>	II

Art. 41 Zone d'intérêt général « PARC URBAIN » (ZIG PU)

<i>Destination</i>	<p>Cette zone est réservée à l'aménagement de parcs urbains, de jardins, d'espaces de jeux et de détente, ainsi qu'aux jardins familiaux, tout en respectant la topographie des lieux selon la conception directrice des espaces publics.</p> <p>Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent également être prises dans cette zone,</p>
<i>Prescriptions particulières</i>	<p>Les parcs de Cormanon et du Platy, sont planifiés par les PAD correspondants approuvés.</p> <p>De manière complémentaire, des affectations, telles que celles liées aux sports, peuvent être admises dans le secteur de Bertigny,</p>
<i>Bâtiments existants</i>	<p>Les bâtiments existants sur les art. 3333 RF, 3883 RF, 3274 RF et 3271 RF) ne peuvent faire l'objet que de travaux prévus par l'art. 69 LATeC et aux conditions de celui-ci.</p>
<i>Degré de sensibilité</i>	III

Art. 42 Zone d'intérêt général station d'épuration des eaux usées (ZSTEP)

<i>Destination</i>	<p>Cette zone est destinée aux installations de la station d'épuration et aux services édilitaires.</p>
<i>Demande préalable</i>	<p>Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 137 LATeC est rendue obligatoire.</p>
<i>Degré de sensibilité</i>	IV

Art. 43 Zone libre (ZL)

<i>Destination</i>	Les zones libres sont destinées aux emplacements de verdure et de talus, dans le but de structurer le domaine urbanisé, d'accompagner des cheminements piétonniers et des pistes cyclables, de conserver et de mettre en valeur des éléments des sites existants.
<i>Degré de sensibilité</i>	III

Art. 44 Aire forestière (F)

<i>Destination</i>	L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.
--------------------	---

Zone agricole (ZA)

<i>Destination</i>	La zone agricole comprend: <ul style="list-style-type: none">- les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et qui sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture;- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.
<i>Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole</i>	Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.
<i>Demande préalable</i>	Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.
<i>Procédure</i>	Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC (art. 59 LATeC).
<i>Prescriptions particulières</i>	Le Conseil communal peut, en tenant compte des exigences techniques d'une exploitation rationnelle, imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions.
<i>Degré de sensibilité</i>	III

Art. 45 Zone de protection

Destination Cette zone est destinée aux espaces réservés des cours d'eau. Aucune construction n'est admise dans cette zone.

Art. 46 Zone de protection de la nature (ZPN)

Destination Cette zone est destinée à la protection intégrale des biotopes d'importance nationale suivants :

- Zone alluviale No 62 "La Sarine : Rossens-Fribourg"
- Réserve d'oiseaux d'eau et migrants (OROEM) no 124 "Lac de Pérolles".

La valeur de ces sites est due à la rareté ou à la variété des espèces de faune et de flore actuellement présentes, qui sont liées à ces endroits caractéristiques par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat).

Autres prescriptions

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de ceux qui pourraient nécessiter le maintien et l'entretien du site ou, le cas échéant, ceux qui seraient en rapport avec la recherche scientifique ou la découverte du site dans un but didactique. Les activités sylvicoles y sont admises, de même que les travaux d'entretien des chemins pédestres.

Degré de sensibilité

III

3^{ème} PARTIE: PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 47 Principes

Les constructions, les aménagements, de même que les petites constructions doivent s'intégrer dans leur environnement urbain (ville, quartier, rue) ou naturel (paysage, sites). Pour l'examen d'un projet, un complément de dossier tel que perspectives, photomontages ou maquettes peut être exigé par le Conseil communal ou la Commission d'aménagement. Les teintes des façades et des toitures doivent être soumises au Conseil communal pour accord.

Art. 48 Toits plats

Les toitures plates doivent être végétalisées ou aménagées.

Lors de rénovation ou entretien d'immeubles situés dans les zones résidentielles à moyenne ou haute densité, de même que pour ceux situés dans des PAD approuvés, les toits plats existants doivent être maintenus.

Art. 49 Toits à pans inversés et toits à un pan

Les toitures à pans inversés sont interdites.

Les toitures à un pan sont considérées comme toit en pente. La hauteur de façade supérieure ne dépassera pas la hauteur au faite dans la zone considérée.

Art. 50 Aménagements extérieurs privés et publics

L'aménagement des espaces extérieurs privés et publics respectera les directives contenues dans la Conception directrice des espaces publics.

Art. 51 Modifications du terrain naturel

D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 1,50 m.

Art. 52 Antennes et paraboles

Les antennes émettrices doivent utiliser les mâts existants dans la mesure où cela est techniquement possible et économiquement supportable. Lors de l'enquête publique, des gabarits doivent être posés.

Les antennes et paraboles doivent respecter le caractère architectural d'un bâtiment, d'une rue ou d'un quartier.

Art. 53 Arborisation

Pour des raisons d'intégration au paysage, les essences indigènes sont obligatoires (cf. liste de l'annexe 11).

A l'intérieur des zones à bâtir, la hauteur maximale des plantations ne peut dépasser la hauteur maximale prescrite pour les bâtiments par le présent règlement. Les tailles périodiques sont obligatoires.

La plantation des espèces, citées dans l'arrêté du 12 juin 2001 instituant des mesures de lutte contre le feu bactérien, est interdite sur tout le territoire communal.

Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à plusieurs essences. Les objectifs de la Conception directrice des espaces publics doivent être pris en compte.

Hormis dans les zones RFD, l'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Les arbres doivent être plantés à la première saison favorable qui suit l'achèvement de la construction.

Art. 54 Stationnement des véhicules

1 Chaque propriétaire qui construit, transforme ou agrandit un immeuble est tenu d'aménager sur son terrain les places de stationnement pour les véhicules automobiles et les deux-roues légers calculées sur la base des normes SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013 et SN 640 065 du 1^{er} août 2011.

2 Pour la détermination de l'offre en stationnement des affectations autres que le logement, un facteur de pondération prenant en compte la qualité de la desserte TP et de la part de la mobilité douce doit être appliqué. Pour la part de mobilité douce la valeur intermédiaire (25% à 50%) sera, en principe, retenue. Pour le facteur de réduction lié à la qualité de la desserte en transports publics, la commune précisera, en fonction des critères locaux, la valeur à retenir dans la fourchette donnée par la norme SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013.

3 Dans certains secteurs d'habitat, le conseil communal est habilité à imposer un taux de réduction afin de tenir compte des caractéristiques du secteur (quartier sans voiture, home pour personnes âgées, logements d'étudiants par exemple) ou de la politique du stationnement de l'agglomération.

Le Conseil communal peut autoriser la réalisation d'un nombre de cases supérieur pour les visiteurs, dans les secteurs d'habitat collectif où la demande n'est pas satisfaite.

4 Pour les affectations occasionnant un fort trafic (PAD, centres multifonctionnels, centres commerciaux, parkings de captage, ...), une étude détaillée doit être effectuée par le requérant, selon les indications de la norme SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013, pour définir l'offre en cases de stationnement nécessaire. Le Conseil communal peut également exiger ce type de démarche pour des projets de moindre importance, si jugés contraires aux objectifs fixés dans le plan directeur communal

5 En cas de besoin, la commune peut demander que les parkings importants soient mis à disposition lors de grandes manifestations pour autant qu'elles se déroulent en dehors des heures d'exploitation des activités desservies. Les modalités de cette mise à disposition sont fixées par convention écrite. La commune encourage la complémentarité d'usage.

6 Les places de stationnement doivent être utilisées conformément à l'affectation pour laquelle elles ont été prévues.

7 Si le requérant ne peut construire le nombre de places nécessaires, le Conseil communal peut décider de déroger à cette exigence. Dans ce cas, le requérant paiera une taxe de remplacement dont le montant est fixé annuellement par le Conseil communal.

8 Les places pour les deux-roues légers doivent être facilement accessibles et être aménagées de manière à pouvoir se protéger contre le vol et les intempéries. Les directives de la norme SN 640 065 du 1^{er} août 2011 seront respectées.

- 9 Pour les nouvelles entreprises de plus de 30 employés, la commune demande l'établissement d'un concept de mobilité d'entreprise visant à maîtriser l'évolution du trafic motorisé. Sur la base de ce concept de mobilité, les entreprises ont la possibilité de revoir à la baisse leur besoin en stationnement

Art. 55 Aménagement des places de stationnement

1. Lorsque le nombre de places de stationnement à aménager est supérieur à 5, l'ensemble des places de stationnement destinées aux logements ou aux places de travail doit être aménagé en souterrain ou de façon couverte, à l'exception des places destinées aux visiteurs.
2. Les places de stationnement en plein air seront aménagées avec un soin tout particulier (arbres, haies, pergolas, etc.). Sauf préavis contraire du SEn, le revêtement de surface du parking sera perméable à l'eau.

Art. 56 Energies renouvelables

Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à un bien culturel ni à aucun site naturel d'importance cantonale ou nationale. Ces installations sont soumises aux règles et procédures applicables aux constructions.

Le Conseil communal édicte des directives en vue de favoriser l'usage d'énergies renouvelables.

En cas de rénovation d'un bâtiment, un bilan énergétique du bâtiment doit être fait conformément à la loi fédérale sur l'énergie.

Art. 57 Dépôts en plein air

1. Le dépôt de marchandises, de matériaux, d'engins, etc. est interdit le long des voies publiques et des voies CFF, des lisières de forêt, des cheminements piétonniers ou exposés à la vue à partir de points de vue. Les dépôts doivent être mentionnés sur les documents de demande de permis.
2. Dans les cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel, le Conseil communal peut exiger leur suppression ou la construction de clôtures.

Art. 58 Affichage commercial

1. L'affichage commercial et les réclames sont régis par les dispositions de la loi cantonale sur les réclames du 6 novembre 1986.
2. L'affichage commercial peut être autorisé par le Conseil communal uniquement dans la zone d'activité (ZACT), la zone centre urbain (ZCU) et la zone d'intérêt général (ZIG).
3. Aux arrêts de bus, un affichage conforme aux directives contenues dans la Conception directrice des espaces publics est autorisé.

Art. 59 Garantie

1. Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus, conformément aux dispositions de la LATeC.
2. Cette exigence peut être remplie sous forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

3. Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

4EME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 60 Sanctions pénales

Toute contravention aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

Art. 61 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, le plan d'aménagement local de Villars-sur-Glâne approuvé le 13 juillet 1993, ainsi que toutes les modifications ultérieures sont abrogées.

Les PAD suivants sont abrogés :

- « Les Dailles-Ouest avenant 2 », approuvé le 14.05.1976
- « Les Dailles-Ouest secteur sud », approuvé le 23.03.1976
- « SI Bertigny SA », approuvé le 26.05.1986
- « Pérolles d'En Haut », approuvé le 13 mai 1985
- « Le Coulat secteur 1 », approuvé le 12.03.1979
- « Route du Platy inférieur », approuvé le 08.07.1988
- « Ecole des Rochettes », approuvé le 21.10.1991
- « Pavillon Villars-vert », approuvé le 26.04.2006
- « Sous Belle-Croix », approuvé le 21.03.1978

Les PAP suivants sont abrogés :

- « Cormanon-Est », approuvé le 13.07.1993
- « Platy Nord », approuvé le 13.07.1993
- « Platy Centre », approuvé le 13.07.1993
- « Platy Sud », approuvé le 13.07.1993

Art. 62 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La révision générale du plan d'aménagement local de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête par publication dans la feuille officielle No 21 du 23 mai 2014.

Adoptée par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne en séance du

La Syndique

Le secrétaire

Approuvée par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

Le Conseiller d'Etat Directeur

Fribourg, le



Révision générale du plan d'aménagement local
Annexes au règlement communal d'urbanisme

Annexe 1 : Liste des fiches de principes annexées au RCU

1. Densification des quartiers d'habitation,
2. Mise en valeur de l'espace public au secteur des Daillettes,
3. Aménagement du quartier de Villars-Vert,
4. Valorisation de la zone d'activités de Moncor,
5. Architecture réclame le long de l'A12.
6. Concept d'urbanisation de la Place de Belle-Croix,

Densification des quartiers de villas existants

Objectifs

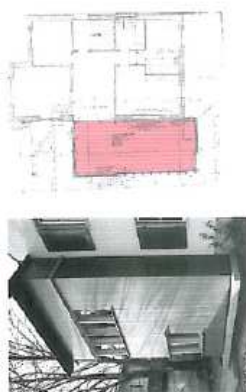
- Favoriser un usage optimal de ces quartiers par une densification coordonnée
- Permettre la réalisation de logements supplémentaires ou l'agrandissement des maisons existantes afin de répondre à l'évolution des conditions d'habitation
- Adapier les règles du droit actuel afin de permettre des implantations de nouveaux volumes générant des espaces extérieurs de qualité
- Respecter le caractère actuel du quartier, donné notamment par les éléments de végétation
- Respecter la topographie spécifique du secteur
- Respecter le caractère de la rue, les murs, le nombre des accès, etc.

Mesures

Pour un secteur cohérent, fixer des règles relatives aux alignements aux routes, aux distances aux limites et entre bâtiments, aux distances augmentées, aux caractéristiques paysagères et urbanistiques du secteur, aux mouvements de terrain, au stationnement, etc.

Procédure

Etablir un plan d'aménagement de détail (art. 62, ss LATeC) sur un secteur cohérent, sous réserve de la capacité des infrastructures existantes.



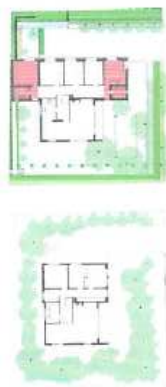
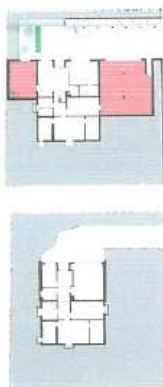
Annexe à Bâle, Meinrad Morger & Heinrich Degelo
Architectes, Bâle



Extension de la maison
Gringet à Cugy.
Patrick Devanilhéry
& Inès Lamantère
Architectes, Genève



Transformation radicale d'une villa à Berne,
Bureau d'architecture Halle 58, Berne



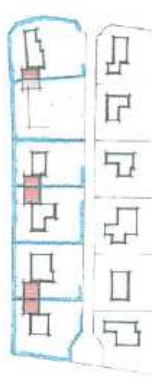
Transformation de la maison Aurein à Frauenfeld,
Pfyter Schiess Tropeano & Partner Architectes, Zurich



Pavillon de la maison Gillon à Villars-sur-Glâne,
BaeChler Architectes, Fribourg



Aires d'implantation pour la densification selon les
prescriptions réglementaires



Exemple 1: annexes entre bâtiments existants



Exemple 2: extensions à l'est jusqu'en limite de propriété



Exemple 3: implantation de pavillons le long de la
route sous forme de "Stöckli"

Mise en valeur de l'espace public et composition d'un caractère urbain au secteur des Daillettes

Objectifs

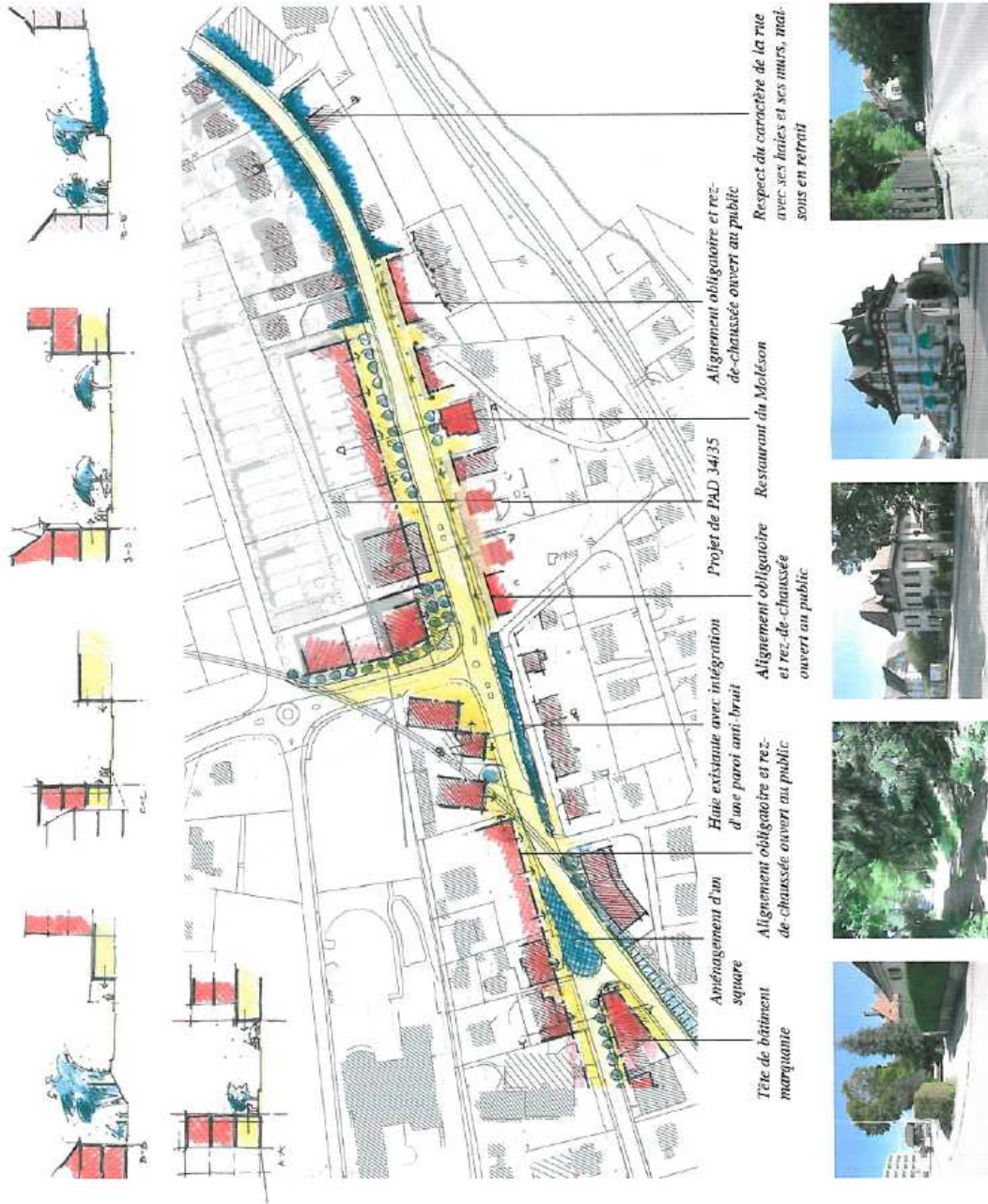
- Densifier et requalifier ce secteur stratégique en lui accordant un caractère urbain et en mettant en valeur l'espace public
- Renforcer les fonctions centrales et les services à la population dans le rez-de-chaussée des immeubles
- Assurer des relations visuelles et fonctionnelles optimales entre les bâtiments existants ou à construire et l'espace public
- Garantir la cohérence des aménagements de l'espace public (trotoirs, place du Moléson et square arboré)
- Gérer les espaces situés entre la route de la Glâne et les bâtiments existants et futurs de manière à garantir un traitement unitaire.

Mesures

- Définir des alignements obligatoires et un principe d'accès aux bâtiments adapté à l'affectation de leurs rez-de-chaussées
- Relations visuelles et fonctionnelles ouvertes et agréables pour les fonctions commerciales
- Relations visuelles et fonctionnelles fermées assurant la privacité des logements situés aux rez-de-chaussées

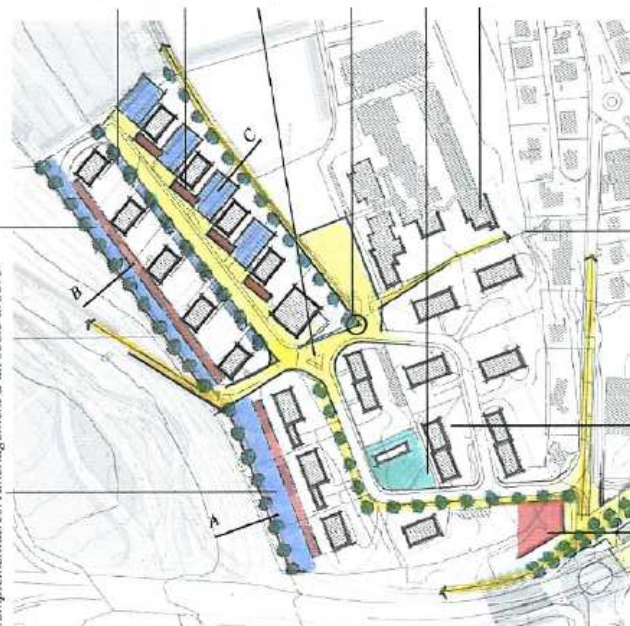
Procédure

- Consultation préalable obligatoire pour toute demande de permis, afin de coordonner la prise en compte de ces objectifs dans le processus de projet
- Elaboration d'un plan d'alignement





Requalification des places de stationnement existantes avec des fonctions complémentaires. Aménagement d'un socle arboré



Aire d'implantation pour un nouveau bâtiment dans la perspective de la route de la Moncor

Recomposition des espaces extérieurs et couverture des places de stationnement

Chemin vers le Quartier des Eaux-Vives

Places visiteurs aménagées sous une rangée d'arbres

Garages existants transformés en ateliers, petits commerces, lieux de rencontre, etc.

Aménagement d'une place de quartier

Promenade des Tilleuls, amélioration du débouché de la promenade sur la place (Conception directrice, page 59)

Square avec pavillons d'accueil

Center scolaire et paroissial



Coupe A
Garages existants complétés d'ateliers, bureaux, lofts, etc. Stationnement arboré sous forme d'une esplanade



Coupe B
Garages existants complétés d'ateliers, bureaux, lofts, etc. Stationnement sous une rangée d'arbres



Coupe C
Nouveaux garages placés entre les tours et

Valorisation du quartier de Villars-Vert

Buts

- Rehausser la qualité résidentielle et l'image du quartier
- Favoriser des fonctions complémentaires (ateliers, petits commerces, bureaux, lieux de rencontre, etc.) au pied des immeubles
- Regrouper le stationnement des résidents dans des parkings couverts
- Organiser et marquer les places de stationnement visiteurs à des endroits propices
- Améliorer la qualité des espaces extérieurs et des espaces de jeux
- Favoriser l'appropriation des espaces extérieurs par la population
- Intégrer les espaces extérieurs du quartier au réseau des parcours cyclistes et piétons de la commune.

Mesures

Ocrot d'une surface utilisable supplémentaire correspondant à un indice de 0.1, destiné exclusivement aux installations permettant d'atteindre les buts fixés ci-dessus.

Procédure

Préalablement à toute transformation, un ou plusieurs plans d'aménagement de détail devront préciser de quelle manière les objectifs peuvent être atteints, et de quelle manière les nouvelles surfaces peuvent être attribuées.

Valorisation de la zone d'activités de Moncor

Objectifs

- Guider l'évolution de cette zone vers un quartier de caractère mixte, administratif, commercial et industriel à haute valeur économique
- Valoriser la route du Petit-Moncor et celle de Chandolan par la qualité des affectations et un aménagement cohérent de l'espace public
- Donner à la route du Petit-Moncor un caractère d'axe commercial et administratif, valorisant les entreprises qui la bordent.

Mesures

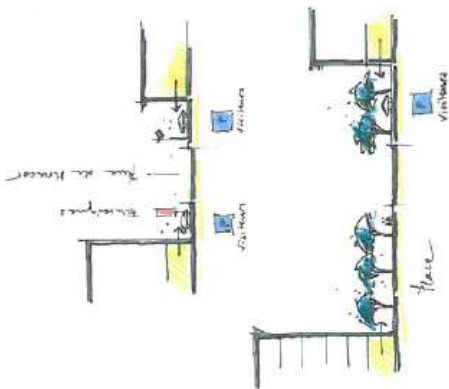
- Favoriser le long de la route du Petit-Moncor et celle de Chandolan l'implantation d'affectations susceptibles d'entretenir des relations fonctionnelles avec l'espace public
- Encourager une architecture de qualité, des rez-de-chaussées accessibles s'ouvrant sur l'espace public (vitrines, entrées, magasins, espaces ouverts au public, etc.)
- Gérer l'usage des espaces extérieurs publics et privés situés en bordure de la route et n'y admettre que l'accès et le stationnement des visiteurs et clients
- Aménager les espaces publics et privés le long de la route de manière coordonnée, afin de donner à l'ensemble un caractère attractif
- Créer un espace public arboré et convivial à l'intersection des routes du Petit-Moncor, de Chandolan et des Biches.

Procédure

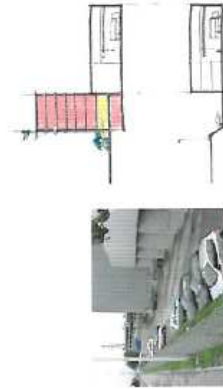
- Établir un schéma directeur sur l'ensemble du périmètre et recueillir l'adhésion des propriétaires bords
- Établir un PAD ou un plan d'alignement pour fixer les règles permettant d'atteindre les objectifs
- Consultation préalable obligatoire pour toute demande de permis, afin de coordonner la prise en compte de ces notions dans le processus de projet.

4

F&K



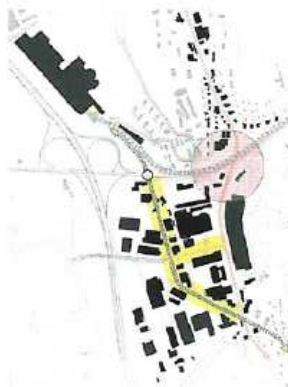
La route de Petit-Moncor comme suite d'espaces publics conviviaux



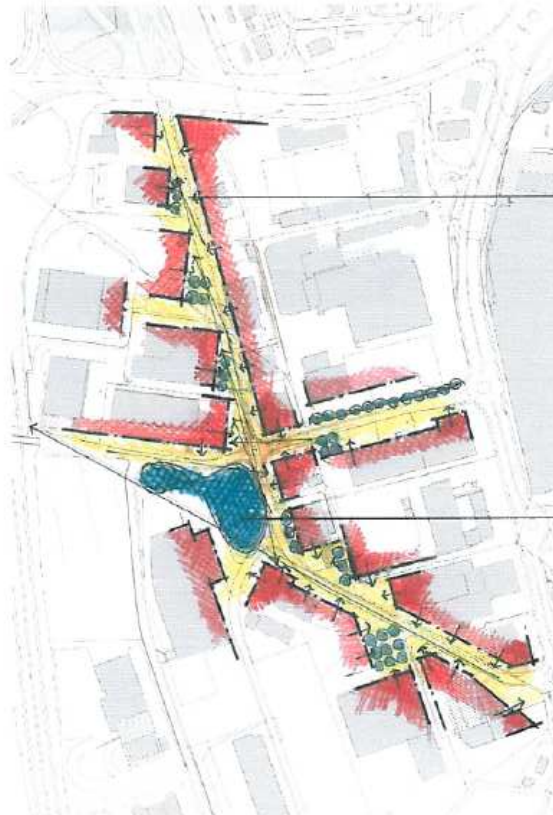
Exemple d'une densification le long de la route de Petit-Moncor



Exemple de rez-de-chaussée accessible s'ouvrant sur l'espace public



Axe commercial et administratif dans son contexte



Routes du Petit-Moncor et de Chandolan: un axe commercial et administratif défini par des alignements et des affectations au rez-de-chaussée

Anénagement d'un espace public arboré

Architecture réclame le long de l'autoroute A12

Objectifs

- Favoriser l'implantation d'entreprises à forte image et prouvant la qualité architecturale de leurs bâtiments
- Valoriser l'image des entreprises par la qualité de leurs façades et de leurs enseignes, de jour comme de nuit
- Utiliser la façade des bâtiments côté A12 comme protection contre le bruit.

Mesures

- Lors de toute demande de permis de construire, intégrer les objectifs précités à l'implantation et à l'organisation interne des bâtiments
- Du côté de l'A12, intégrer des écrans devant les dépôts extérieurs
- Assurer la cohérence des éléments de végétation, des enseignes et publicités.

Procédure

Consultation préalable obligatoire pour toute demande de permis, afin de coordonner la prise en compte de cette notion dans le processus de projet

Pour tous les nouveaux projets, produire un photomontage représentant leurs impacts visuels depuis l'A12

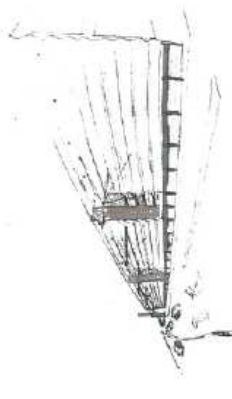
5

F&K

Projet d'extension de
Cremo SA à Villars-sur-
Glâne, concept de la
façade de nuit.
Franciska Zumbach ar-
chitecte, Beinwil am See



Exemples de façades
initiales et cohéren-
tes correspondant à
l'échelle de l'autoroute



Centre commercial, Paris



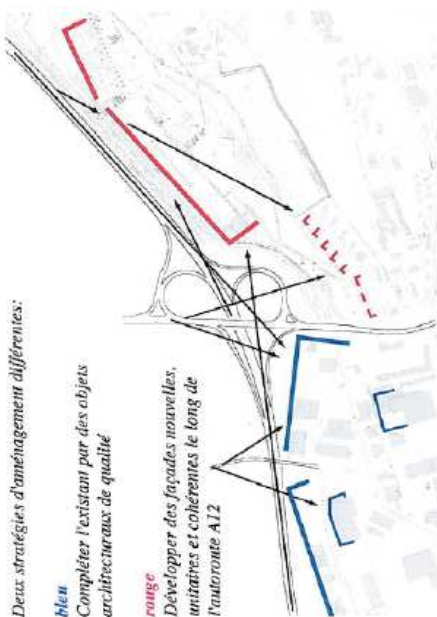
Deux stratégies d'aménagement différentes:

bleu

Compléter l'existant par des objets architecturaux de qualité

rouge

Développer des façades nouvelles, initiales et cohérentes le long de l'autoroute A12



Exemples de bâtiments
industriels et adminis-
tratifs de qualité



Siège Vacheron Constantin, Plan-les-Ouates
Bernard Tschumi Architecte, Paris



Weissaupt AG, Geroldswil
Theo Holz Architecte, Zurich



Usine Cartier, Villars-
sur-Glâne. Jean Nouvel
Architecte, Paris

Place de Belle-Croix

Objectifs

- Créer une nouvelle identité spatiale par une place urbaine
- Structurer l'espace public et l'espace routier
- Assurer une urbanisation cohérente et de qualité, qui mette en relation les différents quartiers de Villars-sur-Glâne
- Accueillir des activités économiques de type commercial et administratif, ainsi que de l'habitation aux endroits les plus favorables
- Favoriser les relations visuelles et fonctionnelles entre les rez-de-chaussées des futurs immeubles et l'espace public
- Gérer le trafic d'accès au centre cantonal
- Gérer les accès privés du secteur.

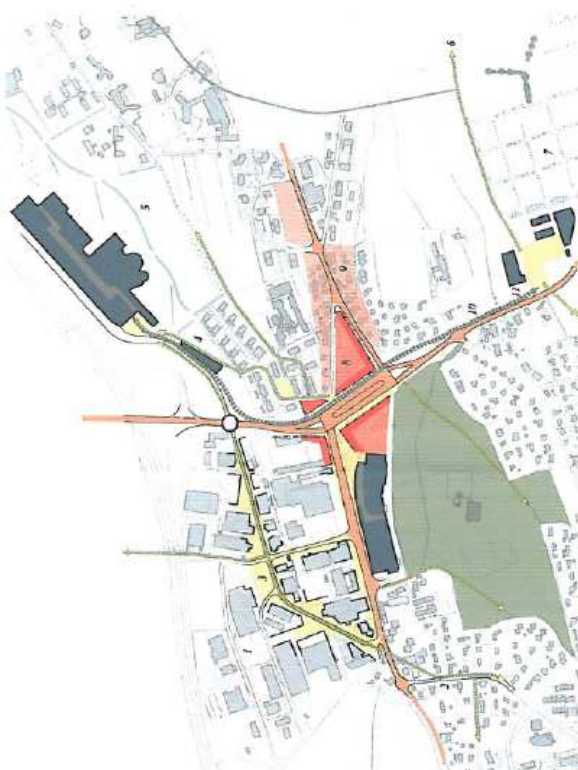
Mesures

Définir la répartition des affectations, les alignements, les profondeurs des bâtiments, les gabarits verticaux et les distances à observer pour les bâtiments ou partie de bâtiments non construits en limite de propriété, conformément aux dispositions de l'art. 161 LATeC, applicable à l'ordre conquis défini par le RCU.

Procédure

- Sur la base d'un concours ou d'une procédure sélective, ce secteur est soumis à une planification directrice globale sur l'ensemble de son périmètre
- Un ou plusieurs plans d'aménagement de détail obligatoires fixeront les règles de construction.

6



Maquette et esquisses d'ambiance de la nouvelle place de Belle-Croix



Annexe 2 : Liste des plans d'aménagements de détail (PAD) en vigueur

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. "Dailles - Sud (5)" | approuvé le 28.04.1985 |
| 2. "La Pépinière (12)" | approuvé le 07.02.1994 |
| 3. "Les Echelettes (13)" | approuvé le 08.10.1991 |
| 4. "Les Rochettes inférieur (8)" | approuvé le 27.02.1973 |
| 5. "Villa Beata" | approuvé le 30 mai 2011 |
| 6. "Hameau de Cormanon (22)" | approuvé le 30.06.1992 |
| 7. "Les Martinets (27)" | approuvé le 25.10.2006 |
| 8. "Planafaye (28)" | approuvé le 13.07.1993 |
| 9. "Chemin des Rochettes" | approuvé le 25.01.1994 |
| 10. "Village - Rte des Préalpes (43)" | approuvé le 08.11.1994 |
| 11. "Village - Rte de l'église inf.(44)" | approuvé le 08.10.1997 |
| 12. "Platy - Nord (53)" | approuvé le 09.05.1995 |
| 13. "Platy - Centre I (54)" | approuvé le 03.07.1996 |
| 14. "Platy - Centre II (55)" | approuvé le 03.07.1996 |
| 15. "Platy - Sud (56)" | approuvé le 01.03.1994 |
| 16. "Parc du Platy (57)" | approuvé le 06.09.1994 |
| 17. "Cormanon - Est (58)" | approuvé le 06.03.2001 |
| 18. "PAD 16-52" | approuvé le 19.12.2001 |
| 19. "PAD 34-35" | approuvé le 21.11.2001 |

ainsi que toutes leurs modifications ultérieures.

Annexe 3 : Liste des périmètres communaux de protection des sites bâtis ou aménagés (voir RCU et plan d'affectation des zones 2)

I Etang du Platy

Etang artificiel entouré de grands arbres

II Sainte-Apolline

Site naturel avec un pont romain, une chapelle sur la Glâne et une ancienne maison de maître avec un parc et de grands arbres

III Les Rochettes – Belle-Croix

Propriété de Courten avec de magnifiques arbres, située sur la crête entre la forêt de Belle-Croix et l'église

Annexe 4 : Liste des périmètres de protection des sites naturels ou des paysages caractéristiques (voir RCU et plan d'affectation des zones 2)

A Rives de la Glâne et de la Sarine et les vallons des ruisseaux latéraux

B « Chambre de paysage » entre la ligne CFF et le bois du Condoz

C Parc du Platy

D Colline de Champriond et parc de Cormanon

E Plaine de Planafaye

F Colline de Bertigny et parc de Bertigny à aménager

Annexe 5 : Périmètres archéologiques (voir RCU et plan d'affectation des zones 2)

NOM DE LIEU	EPOQUES	REMARQUES
Bois de Moncor	hal, ind	Imposant tumulus dit "princier" partiellement sondé en 1983. Egalement anomalie rectangulaire à l'est (?).
Forêt de Belle-Croix	ind	Retranchement rectangulaire (petite levée de terre) d'environ 150 x 100 m pouvant éventuellement correspondre à un sanctuaire celtique.
Bertigny	gal	Le nom de lieu Bertigny, dérivé du latin "fundus Bertiniacum" indique la présence de vestiges romains. Des tuiles romaines ont été observées en 1980.
Les Esserts	ind	Vestiges romains possibles, mais pas attestés (périmètre "potentiel").
Cormanon	ind	Des vestiges romains sont mentionnés non loin de Cormanon en 1878, mais n'ont pas été relocalisés depuis (périmètre "potentiel").
Martinets	ind	Des vestiges romains sont mentionnés non loin de Cormanon en 1878, mais n'ont pas été relocalisés depuis (périmètre "potentiel").
Bois de Moncor	gal	Des vestiges romains étaient signalés dans le Bois de Moncor en 1869. Un établissement gallo-romain a été touché par le creusement de la tranchée A12. Il pourrait s'agir du même site.
Le Jordil	ind	Le nom de lieu indique parfois la présence d'un cimetière antique qui n'est pas attesté dans ce cas précis. Toutefois, découverte de bronze et de fer vers 1976.
Village	mag, mod	Eglise et environs dans lesquels la présence de vestiges d'édifices plus anciens que l'église actuelle ainsi que de tombes est quasi certaine.
Daillettes	brz, ltn, gal	Tumulus fouillé en 2004. Des vestiges attestant une occupation du secteur durant le second âge du Fer et l'époque romaine y ont également été découverts.
Le Croset	gal	Découverte de tessons de céramique et de verre, éventuellement romains, en 1981.

brz	Age du Bronze (env. 2'300 - 750 av. J.-C.)
hal	Epoque de Hallstatt (env. 750-450 av. J.-C.)
ltn	Epoque de La Tène (env. 450-15 av. J.-C.)
gal	Epoque gallo-romaine (env. 15 av. J.-C. 400 apr. J.-C.)
ind	Epoque indéterminée
mod	Epoque moderne (depuis env. 1'500)

Annexe 6 : Liste des bâtiments et monuments dignes de protection (voir RCU et sur plan d'affectation des zones 2)

Adresse	ECAB	Objet	Art RF nouveau	Recensement	Catégorie de protection
Auges, Ch. des	1	Château de Sainte-Apolline	4600	B	2
Belle-Croix, Promenade de	2	Maison d'Eugène Gerster	4348	B	2
Belle-Croix, Rte de	1	Maison de Jean Tâche	4349	B	2
Biches, Rte des		Façade Cartier	3029	C	3
Bois de Belle-Croix	Cr 3	Croix St-Jacques à Cormanon	4576	A	3
Cardinal Journet, Ch. du	2	Villa Beata ou Villa de Chollet au Guintzet	3192	A	1
Centre sportif, Rte du	0 {°}	Le Chat du Centre Sportif	3327	B	3
Cormanon	1	Château	3387	A	1
Cormanon	2	Grange-étable	5072	C	3
Cormanon	2A	Four	5072	A	3
Cormanon	3	Ferme	3385	C	3
Cormanon	5	Château	3384	A	1
Cormanon	5A	Dépendance	3384	C	3
Cormanon	6	Habitation	3382	B	2
Cormanon	6A	Cave	3382	C	3
Cormanon	7	Habitation	3383	B	2
Cormanon	8	Ferme	3381	B	2
Croset, Ch. du	9	Maison de campagne de Reyff	3072	A	1
Croset, Ch. du	11	Ferme	4657	C	3
Croset, Ch. du	11B	Four	4284	-	-
Croset, Ch. du	20	Habitation	4283	C	3
Eglise, Rte de l'	0 {°}	Les mains du Jardin du Souvenir	4133	B	3
Eglise, Rte de l'	Cr 1	Croix de jubilé	4133	C	3
Eglise, Rte de l'	Mo 2	Caveaux funéraires	4137	C	3
Eglise, Rte de l'	1	Ancienne poste et ancienne laiterie	4246	C	3
Eglise, Rte de l'	3	Maison des Sœurs	4243	C	3
Eglise, Rte de l'	6	Eglise paroissiale Saints-Pierre-et-Paul	4133	B	2
Eglise, Rte de l'	7	Ecole primaire	4241	C	3
Fenetta, Ch. de la	24	Maison de Hans Strahm	4057	A	2
Forêt, Ch. de la	9-10	Villas jumelées des Rochettes	4543; 4544	C	3
Forêt, Ch. de la	11-12	Maisons jumelées des Rochettes	4546; 4545	C	3
Forêt, Ch. de la	13-14	Maisons jumelées des Rochettes	4547; 4548	C	3
Forêt, Ch. de la	15-16	Maisons jumelées des Rochettes	4550; 4549	C	3
Glâne, Rte de la	Po 1	Pont de la Glâne	3843	A	3
Glâne, Rte de la	102	Habitation	4007	B	2
Glâne, Rte de la	104	Villa Leimgruber	3294	B	2
Glâne, Rte de la	106	Villa jumelée	3293	B	2
Glâne, Rte de la	108	Villa jumelée Les Glycines	3292	B	2
Glâne, Rte de la	109	Villa Kirsch & Fleckner	3760	A	1
Glâne, Rte de la	110	Habitation	3291	B	2
Glâne, Rte de la	112	Habitation	3290	C	3
Glâne, Rte de la	118	Villa locative	3288	C	3
Glâne, Rte de la	119	Auberge du Moléson	3748	B	2
Glâne, Rte de la	123	Habitation	3746	B	2
Glâne, Rte de la	125	Habitation	3735	B	2
Glâne, Rte de la	128	Immeubles "IPLM"	3723	B	3
Glâne, Rte de la	130	Immeubles "IPLM"	3568	B	3
Glâne, Rte de la	131	Villa	3729	C	3
Glâne, Rte de la	143	Villa des Glânes	3594	B	2
Glâne, Rte de la	149	Villa	3661	C	3
Glâne, Rte de la	151	Villa Bella-Vista	3660	B	2
Glâne, Rte de la	157	Villa des Muguets	3859	A	1
Glâne, Rte de la	159	Garage de la COE Fibourg - Farvagny	3860	B	2

Adresse	ECAB	Objet	Art RF nouveau	Recensement	Catégorie de protection
Glâne, Rte de la	165	Station transformatrice de la Glâne	3855	A	2
Jean-Paul II, Av.	Cr 7	Croix de chemin de la promenade des Tilleuls	4029	C	3
Jean-Paul II, Av.	3	Chapelle de Sainte Thérèse de l'Enfant-Jésus	3003	C	3
Jean-Paul II, Av.	5	Château de Bertigny	3003	C	3
Jean-Paul II, Av.	5A	Ecole des Nurses suisses	3003	C	3
Jean-Paul II, Av.	7	Maison du domaine de Bertigny	3002	C	3
Jean-Paul II, Av.	9 A-I	Institut Saint-Joseph du Guintzet	3004	B	2
Jean-Paul II, Av.	12	Villa Saint-François	3191	C	3
Jean-Paul II, Av.	16	Ferme de la campagne de Chollet au Guintzet	3193	A	1
Martinet, Rte des	51	Habitation	3485	B	2
Moncor, Rte de	20	Station-service Tamoil	3039	B	2
Payenne, Rte	15	Maison de Pierre Dumas	3055	A	1
Pensionnats, Ch. des	0 Fo	Fontaine de l'Hôpital cantonal	3187	A	3
Pensionnats, Ch. des	2-6	Hôpital cantonal	3187	B	3
Petit-Moncor, Rte du	Sc	Sculpture	3083	C	3
Planafaye, Rte de	22	Ferme	3923	B	2
Planafaye, Rte de	24	Ferme	3784	B	2
Platy, Le	0~o	Enseigne Chocolat Villars au Platy	3327	A	3
Platy, Rte du	3	Habitation	3685	B	2
Platy, Rte du	8-10	Immeuble de rapport	3674	B	2
Préalpes, Rte des	5	Maison double	4247	C	3
Préalpes, Rte des	6	Laiterie	4254	C	3
Préalpes, Rte des	7	Manoir de Landerset	4161	A	1
Préalpes, Rte des	9	Habitation	4171	C	3
Résidence, Rte de la	1-61	Maisons en rangée de la Résidence	4504; 4530; 4501; 4521; 4512	B	2
Rochettes, Ch. des	18	Maison de Pierre Nouveau	4172	B	3
Rochettes, Ch. des	20	Maison de Courten	4334	A	1
Rochettes, Ch. des	22	Maison de gardien de la propriété de Courten	4334	C	3
Sainte-Apolline, Rte de	Po 2	Pont de Sainte-Apolline	4596	A	3
Sainte-Apolline, Rte de	Cr 5	Croix de mission de Sainte-Apolline	4278	C	3

Annexe 7 : Recommandation pour les immeubles protégés

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

1. Volume
 - a) Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination. En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
 - b) Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.
 - L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
 - L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
 - Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
 - L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
 - Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.
2. Façades

Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

 - a) Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :
 - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
 - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
 - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
 - b) Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.
 - c) Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
 - Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
 - Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.
3. Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 55 RELATeC) n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

 - a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.
 - b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
 - c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
 - le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
 - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
 - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
 - d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
 - e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
 - f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.
4. Structure

La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutres et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.
5. Configuration du plan

En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements tiennent compte de la structure de la construction.
6. Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront

<p>réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.</p> <p>7. <u>Ajouts gênants</u> En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels.</p>
<p>Prescriptions particulières pour la catégorie 2</p> <p>Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.</p> <p>1 <u>Eléments de décors extérieurs</u> Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierre naturelle moulurés ou sculptés, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.</p> <p>2 <u>Aménagements intérieurs</u> Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.</p>
<p>Prescriptions particulières pour la catégorie 1</p> <p>Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent.</p> <p><u>Revêtements et décors intérieurs</u> Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.</p>

Annexe 8 : Prescriptions pour les sites construits

Périmètres construits de catégorie 2

1. Objectif
Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.
2. Transformations de bâtiments existants
Les bâtiments existants peuvent changer de destination et être transformés à l'intérieur du volume existant sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.
 - a) Façades
Le caractère des façades, en ce qui concerne l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.
 - b) Percements
De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes :
 - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
 - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
 - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
 - Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) doivent être réalisés avec des matériaux et sous un aspect conformes à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.
 - c) Toitures
La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.
 - L'orientation du faite des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
 - Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
 - La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder ¼ de la longueur de la façade concernée.
 - d) Matériaux et teintes
Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.
Les teintes en façades et toitures sont maintenues. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.
 - e) Ajouts gênants
L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.
3. Agrandissements
Sous réserve du respect des valeurs de l'indice brut d'utilisation du sol et de l'indice d'occupation du sol, les bâtiments existants peuvent être agrandis sous réserve du respect des conditions qui suivent.
 - a) L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
 - b) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.
4. Nouvelles constructions
 - a) Implantation et orientation des constructions
L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.
 - b) Volume
La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur à la corniche et la hauteur au faite.
 - c) Hauteurs
La hauteur totale et la hauteur de façade ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.
 - d) 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.
 - e) Matériaux et teintes
Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.
 - f) Toitures
Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.
5. Aménagements extérieurs
 - a) Les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.

	<ul style="list-style-type: none"> b) Les revêtements anciens de pierres naturelles doivent être conservés. c) L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés de pierre naturelle ou de ciment, de pavés ou grilles à gazon. d) Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles. e) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. <ul style="list-style-type: none"> - Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m. - Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.8 m. - Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m. - Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).
6.	<p><u>Constructions qui altèrent le caractère du site</u> Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'aux conditions qui suivent.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les bâtiments dont l'aspect de la toiture et des façades n'est pas conforme au caractère dominant des bâtiments qui composent le site ne peuvent être transformés que s'ils sont rendus conformes. b) Des travaux d'entretien sur des bâtiments dont les matériaux et les teintes en façades et toitures ne sont pas conformes aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être autorisés que si les éléments concernés sont rendus conformes.
7.	<p><u>Dérogations</u> Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.</p>
8.	<p><u>Demande préalable</u> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.</p>
9.	<p><u>Contenu des dossiers de demande de permis</u> Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ; - des photographies des bâtiments voisins situés dans la même zone.
Environnements de bâtiments protégés	
1.	<p><u>Objectif</u> Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces secteurs sont indiqués au plan d'affectation des zones.</p>
2.	<p><u>Nouvelles constructions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé. b) L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé depuis le domaine public. c) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence. d) La hauteur au faite de la construction ne doit pas excéder la hauteur de façade à la gouttière du bâtiment protégé. e) La construction est implantée à la distance minimale des limites de la parcelle qui ne sont pas communes à la parcelle sur laquelle est situé le bâtiment protégé. <p>Si, pour des raisons objectivement fondées, l'implantation de la construction ne peut respecter ces prescriptions, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.</p>
3.	<p><u>Transformation de bâtiments</u> En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, alinéa a) et c), s'appliquent.</p>
4.	<p><u>Demande préalable</u> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.</p>
5.	<p><u>Contenu des dossiers de demande de permis</u> Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies du bâtiment protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction et depuis le domaine public.</p>

Annexe 9 : Liste des éléments paysagers et naturels protégés (voir RCU et plan d'affectation des zones 2)

Arbres isolés et en bouquet

- 1.1 Quatre chênes (*Quercus* sp.) à Cormanon-Est
- 1.2 Deux chênes (*Quercus* sp.) à Cormanon-Est
- 1.3 Chêne (*Quercus* sp.) et frêne au Platy
- 1.4 Chêne (*Quercus* sp.) au Platy
- 1.5 Chêne (*Quercus* sp.) au chemin de la Fontaine
- 1.6 Bouquet de tilleuls (*Tilia* sp.) devant le château de Landerset
- 1.7 Tilleul (*Tilia* sp.) au bord de la route St-Apolline
- 1.8 Chêne (*Quercus* sp.) au bord de la route St-Apolline
- 1.9 Groupe de chênes (*Quercus* sp.) et de frênes au bord de la route Ste-Apolline
- 1.10 Marronnier (*Aesculus hippocastanum*) à l'Est et deux noyers (*Juglans regia*) à l'Ouest
- 1.11 Groupe de chênes (*Quercus* sp.) au bord de la route de Chandolan
- 1.12 Bouquet de chênes (*Quercus* sp.) le long de l'autoroute à Villars-Vert
- 1.13 Chêne (*Quercus* sp.) à Cormanon-Est
- 1.14 Noyer (*Juglans regia*) à Cormanon-Est
- 1.15 Chêne (*Quercus* sp.) aux Rochettes
- 1.16 Chêne (*Quercus* sp.) au haut de la route de St-Apolline
- 1.17 Arbres isolés et en bouquet dans le jardin de la maison de Courten (voir plan annexé)

Allées

- 2.1 18 tilleuls coupés (*Tilia platyphyllos*) au bord de la route de Condoz
- 2.2 3 tilleuls coupés (*Tilia patyphyllos*) au bord de la route de Cormanon
- 2.3 allée des tilleuls à Villars-vert
- 2.4 16 érables à l'allée du château
- 2.5 19 érables à l'allée du centre sportif

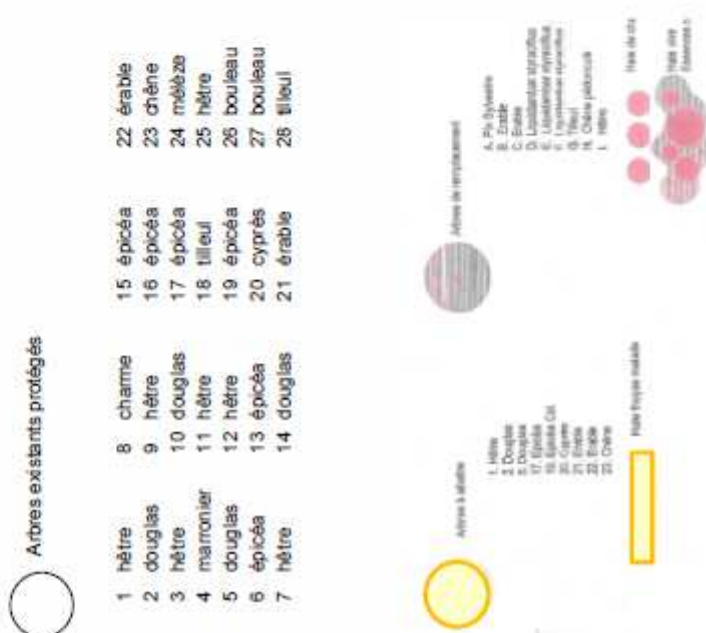
Haies / Haies riveraines / Bosquets

- 3.1 Haie de chênes à Cormanon-Est
- 3.2 Haie au bord de la route de Cormanon
- 3.3 Bosquet avec peupliers et frênes au bord de la route de Cormanon
- 3.4 Haie de noisetiers avec de grands chênes au bord du chemin des Bouvreuils
- 3.5 Haie au bord de l'étang du Platy
- 3.6 Haie avec un grand chêne au sud de l'étang du Platy
- 3.7 Haie d'arbres au bord de la route de St-Apolline
- 3.8 Haie à St-Apolline
- 3.9 Haie au centre sportif du Platy
- 3.10 Les haie de Planafaye
- 3.11 Haie à la route de la Glâne
- 3.12 Haie riveraine aux Dailles-Sud (deux parties)
- 3.13 Haies au Fort St-Jacques
- 3.14 Haies sur la colline de Champriond
- 3.15 Haie de noisetiers et d'aulnes au sud de l'Hôpital cantonal

Vergers

- 4.1 Verger au Guintzet
- 4.2 Verger de Cormanon

1.17 Jardin maison de Courten



Annexe 10 : Liste des vues caractéristiques et champs visuels protégés (voir RCU et sur plan d'affectation des zones 2)

1. Rte de Matran: vue sur l'église
2. Chemin du Coteau: vue sur l'église et les Préalpes
3. Route de Payerne: vue sur l'église et les Préalpes
4. Route de Payerne: vue sur l'église et les Préalpes
5. Route des Préalpes: vue sur l'église
6. Vue de la crête du Platy, au sud, sur les Préalpes et, à l'Ouest, sur l'église
7. Route de Condoz: vue sur l'église
8. Débouché ouest de la lisière du bois de Belle-Croix: vue sur l'église et les Préalpes
9. Vue du chemin de la lisière du bois de Belle-Croix
10. Vue du chemin des Écoles
11. Vue du haut de la crête de Villars-Vert sur le Jura
12. Vue du haut de la crête de Villars-Vert sur les Préalpes
13. Vue de Cormanon-Est sur la tour rouge et la tour de Dürenbuhl
14. Vue de Cormanon-Est sur les Préalpes

Annexe 11 : Liste des essences indigènes



Vulgarisation agricole


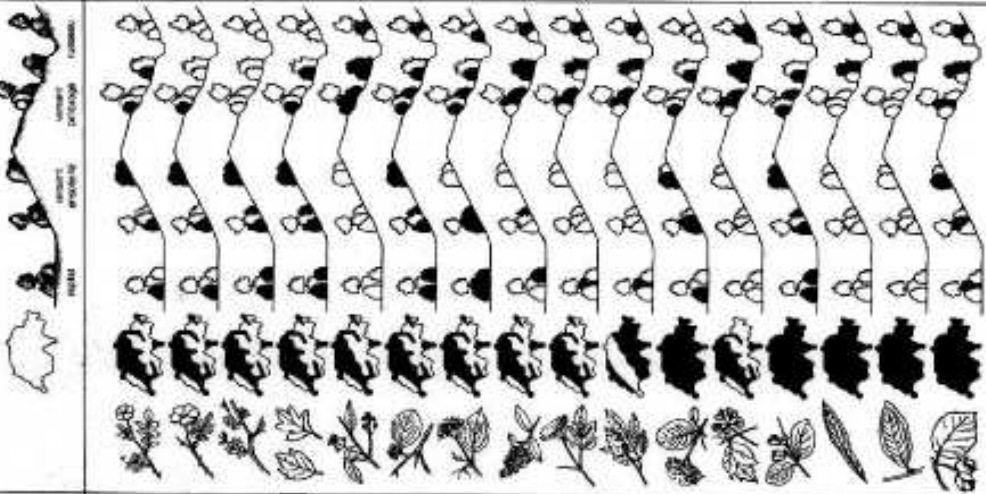
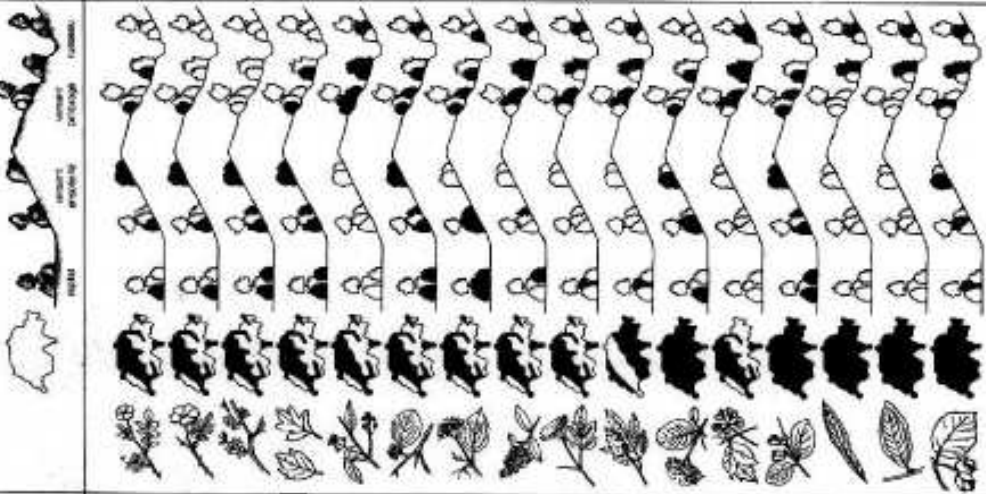
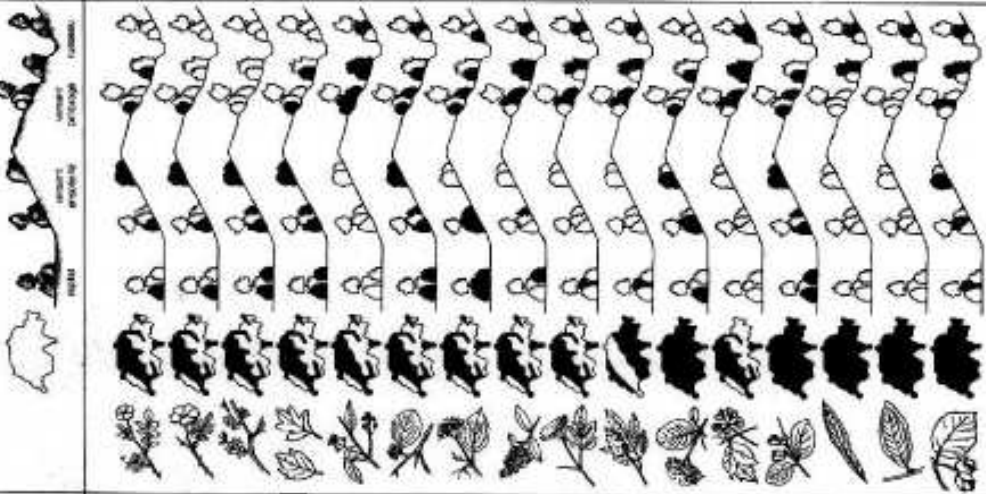
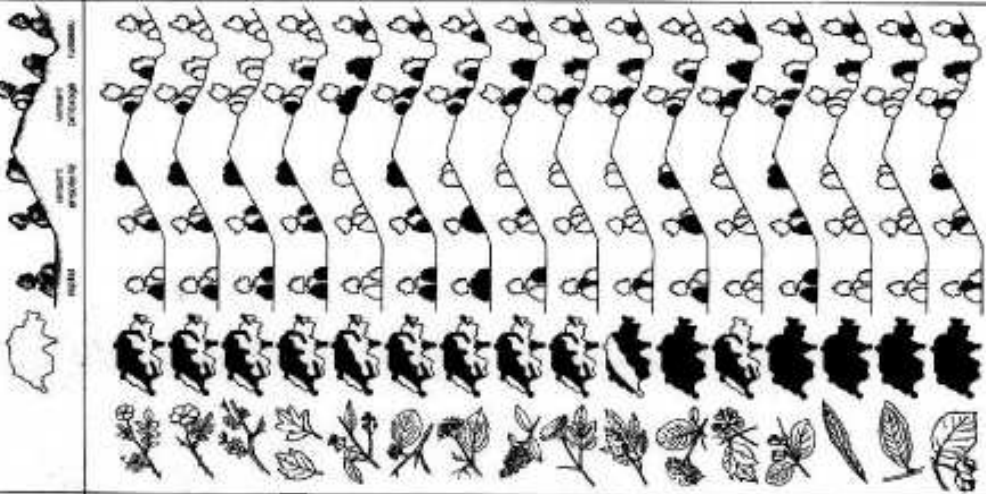
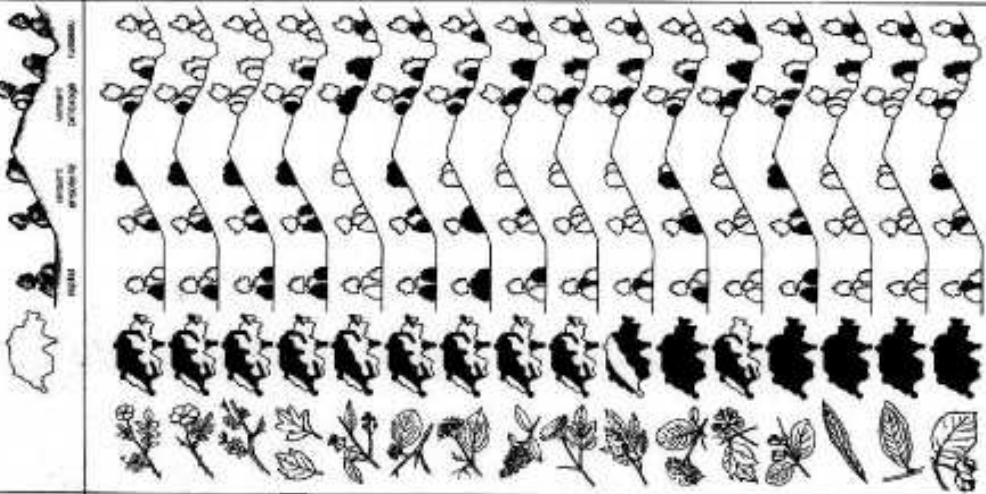
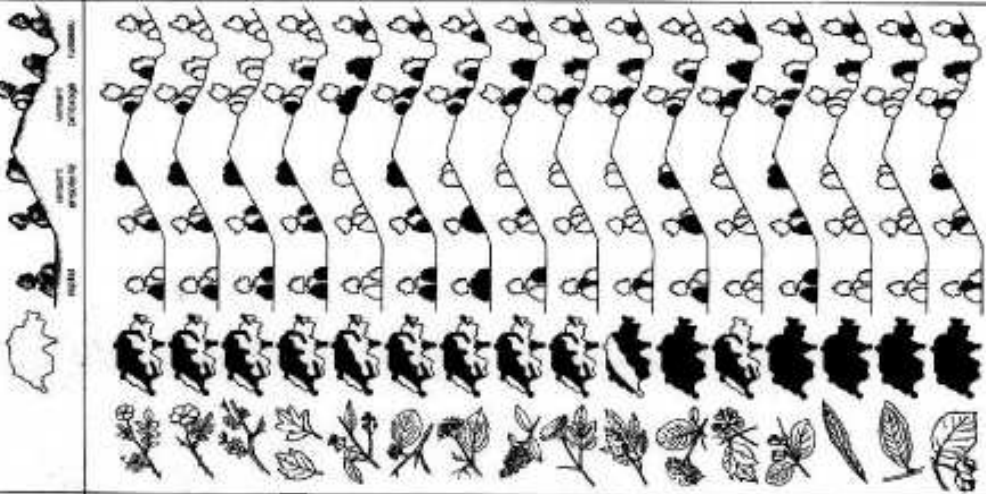
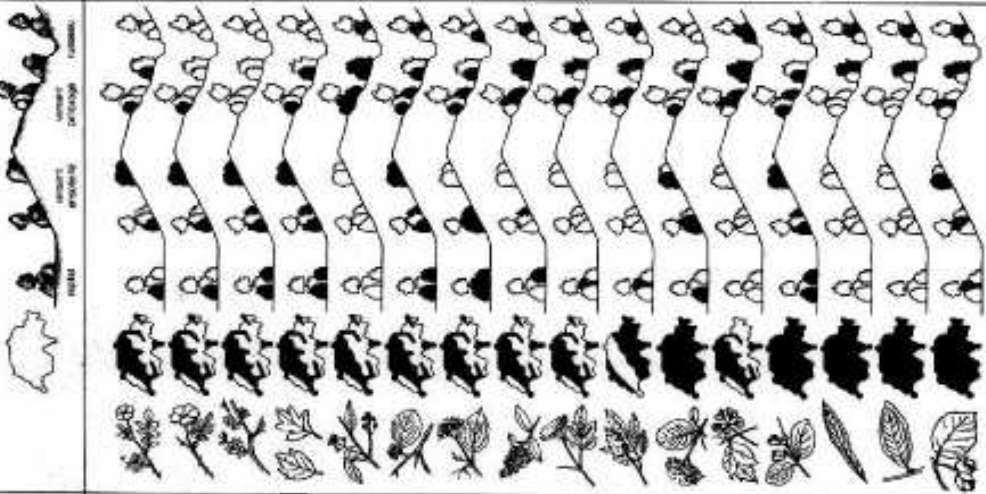
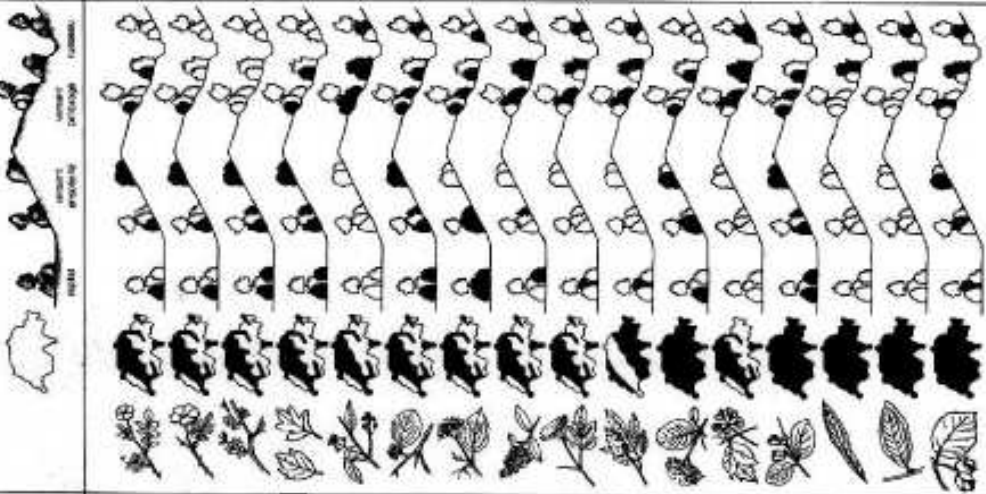
Milieux naturels servant à la compensation écologique

Haies

Les plantes des haies

Essences à planter	Hauteur max. Croissance	Étage Végétation	Sol						Exigence en lumière	Enracinement	Entretien	Densité cime	Résistance aux gaz	Résistance gels tardifs	Productions annexes	Densité de la cime ● très dense ● moyennement dense ○ claire
			Acide	Siliceux	Calcaire	Argileux	Frais	Sec								
◆ Chêne pédonculé Quercus robur	35 +	I III	+	+	+	+	+		○	P	R	●	☑	-	☞	
Chêne sessile Quercus petraea	40 +	I III	(+)	+	+	+	+		○	P	R	●	☑	-	☞	
Erable plane Acer platanoides	30 ↑	I II	+	+	+	+	+		●	S	RT	●	☑	±	☞	
Erable sycomore Acer pseudoplatanus	30 ↑	I II III	+	+	+	+	+		●	PT	RT	●	☑	±	☞	
Frêne Fraxinus excelsior	35 ↑	I II			+	+	+		○	P	RT	○	☑	-	☞	
Hêtre Fagus sylvatica	30 ↑	I II	+	+	+	(+)	+		○	P	R	●	☑	-	☞	
Peuplier blanc Populus alba	30 ↑	I	+	+			+	(+)	○	ST	T	○	☑	+	☞	
Peuplier noir Populus nigra	30 ↑	I II	(+)	+	(+)	+			○	ST	RT	○	☑	±	☞	
Peuplier tremble Populus tremula	30 ↑	I II III	+	+	+	+	+	+	○	S	RT	○	☑	+	☞	
Titreux Thuja sp.	30 ↑	I	+	+	+	+	+	(+)	○	P	RT	○	☑	±	☞	
● Aune blanc Alnus incana	15 ↑	I II III			+		+		○	ST	R	○	☑	+	☞	
Aune noir Alnus glutinosa	15 ↑	I II					+		○	P	R	○	☑	+	☞	
Bocleau Betula pendula	15 ↑	I II	+		(+)		+		○	S	R	○	☑	+	☞	
Charme Carpinus betulus	20 ↑	I II	+	+	+	+	+	(+)	○	P	RT	○	☑	±	☞	
Châtaignier Castanea sativa	20 +	I	+	+			+		○	P	R	○	☑	-	☞	
Erable champêtre Acer campestre	15 +	I II			+	+	+		○	P	RT	○	☑	±	☞	
Mérleier Prunus avium	25 ↑	I	(+)	(+)	+	+	+		○	T	RT	○	☑	+	☞	
Noyer Juglans regia	20 ↑	I			+	(+)	+		○	P		○	☑	-	☞	
* Saule blanc Salix alba	20 ↑	I			+	+	+		○	S	R	○	☑	+	☞	
Saule marsault Salix caprea	9 ↑	I II III			+	+	+	+	○	S	R	○	☑	-	☞	
Saule pourpre Salix purpurea	10 +	I II III			+	+	+	+	○		R	○	☑	+	☞	
* Chèvrefeuille des haies Lonicera xylosteum	4 ↑	I			+		+		○			○	☑	+	☞	
Cornouiller mâle Cornus mas	7 +	I			+	+	+		○		RT	○	☑	+	☞	
Cornouiller sanguin Cornus sanguinea	4 +	I II	+		+	+	+		○		R	○	☑	+	☞	
Coronille Coronilla amurensis	2	I	(+)	+			+		○					-	☞	
Cytise des Alpes Laburnum alpinum	4 ↑	II III			+		+		○		R				☞	
Épine noire Amaranth spinosa	3 +	I II			+		+		○	P	R	○	☑	+	☞	
Fusain Evonymus europaeus	3 +	I II	+	+			+		○	S	R	○	☑	+	☞	
Noisetier Corylus avellana	6 ↑	I II III	+	+			+		○	S	RT	○	☑	+	☞	
Sureau noir Sambucus nigra	7 ↑	I II			+		+		○	P	R	○	☑	+	☞	
Troène Ligustrum vulgare	5 +	I III			+	+	+		○		T	○	☑	+	☞	
Viorne lantane Viburnum lantana	4 ↑	I II			+		+		○	P	R	○	☑	+	☞	
Viorne obier Viburnum opulus	3 ↑	I II			+	+	+		○	P		○	☑	+	☞	
Genévrier Juniperus communis	6 +	I II III	+	+	+		+		○		T			+	☞	
Roux Rus aquatilis	10 +	I II	+	+	+	(+)	+		○			○	☑	-	☞	
II Tanneau de cerise Prunus avium	20 +	I II			+		+	(+)	○		T	○	☑	-	☞	
Pin sylvestre Pinus sylvestris	30 ↑		+	+			+	+	○	P					☞	

Les espèces biffées sont interdites sur le territoire cantonal selon l'ordonnance du 23 avril 2007 instituant des mesures de lutte contre le feu bactérien

Arbres, arbustes et buissons des haies					
<p>Cette liste contient les espèces communes et donne quelques indications sur leur distribution en Suisse.</p>					
<p>Buissons bas</p> <p>Rose des champs Rosa arvensis</p> <p>Eglantier Rosa canina</p> <p>Prunellier Prunus spinosa</p>					
<p>Buissons moyens</p> <p>Fusain Euonymus europaeus</p> <p>Nerprun purgatif Rhamnus cathartica</p> <p>Cornouiller sanguin Cornus sanguinea</p> <p>Troène Ligustrum vulgare</p> <p>Sureau noir Sambucus nigra</p> <p>Sureau rouge Sambucus racemosa</p> <p>Viorne lantane Viburnum lantana</p> <p>Viorne obier Viburnum opulus</p> <p>Chèvrefeuille des haies Lonicera xylosteum</p>					
<p>Arbustes</p> <p>Saule pourpre Salix purpurea</p> <p>Saule marsault Salix marsault</p> <p>Saule caprea Salix caprea</p> <p>Noisetier Corylus avellana</p>					
<p>Arbres</p> <p>Chêne Carpinus betulus</p> <p>Aulne noir Alnus glutinosa</p> <p>Aulne blanc Alnus incana</p> <p>Merisier à grappes Prunus padus</p>					
<p>Erable champêtre Acer campestre</p>					
<p>Arbres</p> <p>Peuplier noir Populus nigra</p> <p>Peuplier tremble Populus tremula</p> <p>Noyer Juglans regia</p> <p>Chêne pédonculé Quercus robur</p> <p>Chêne sessile Quercus petraea</p> <p>Orme Ulmus scabra</p> <p>Cornouiller Prunus avium</p>					
<p>Erable sycomore ou pêne Acer sp.</p> <p>Tilleuls Tilia sp.</p> <p>Frêne Fraxinus excelsior</p>					

On peut rencontrer bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies : l'épine-vinette, en lieux secs, presque totalement éradiquée en zone de culture car elle est l'hôte intermédiaire de la moule du pic; d'autres espèces d'égoutier, en lieux calcaires; l'argousier sur les berges gravilleuses des rivières; le cornouiller mâle qui fleurit déjà en mars; le groseiller sauvage bien caché dans la haie; une dizaine d'autres espèces de saules le long des cours d'eau; l'ajonc en lisière de forêt; le bouleau souvent émondé; etc.

Annexe 12 : Prescriptions applicables à la zone d'intérêt générale I secteur F

Dans le secteur mentionné au PAZ, les dispositions suivantes sont applicables.

SECTEUR A

1. Ordre non contigu
2. Coefficient de masse: 2 m³/m²
3. Altitude maximale: 673.00
4. Distance à la limite (DL): 4 m mais au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment
5. Une aire de stationnement (surface perméable et végétalisée) pour 20 véhicules au maximum peut être aménagée

SECTEUR B

1. Altitude maximale: 672.50

SECTEUR C et C'

1. Ordre non contigu
2. Altitude maximale: secteur C 672.50 – secteur C' 670.00
3. Distance à la limite (DL): 4 m mais au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment

PARKING

1. Le parking existant peut être réaménagé à l'intérieur de la limite fixée par le plan

Les panneaux solaires posés en toiture peuvent dépasser le gabarit prescrit.

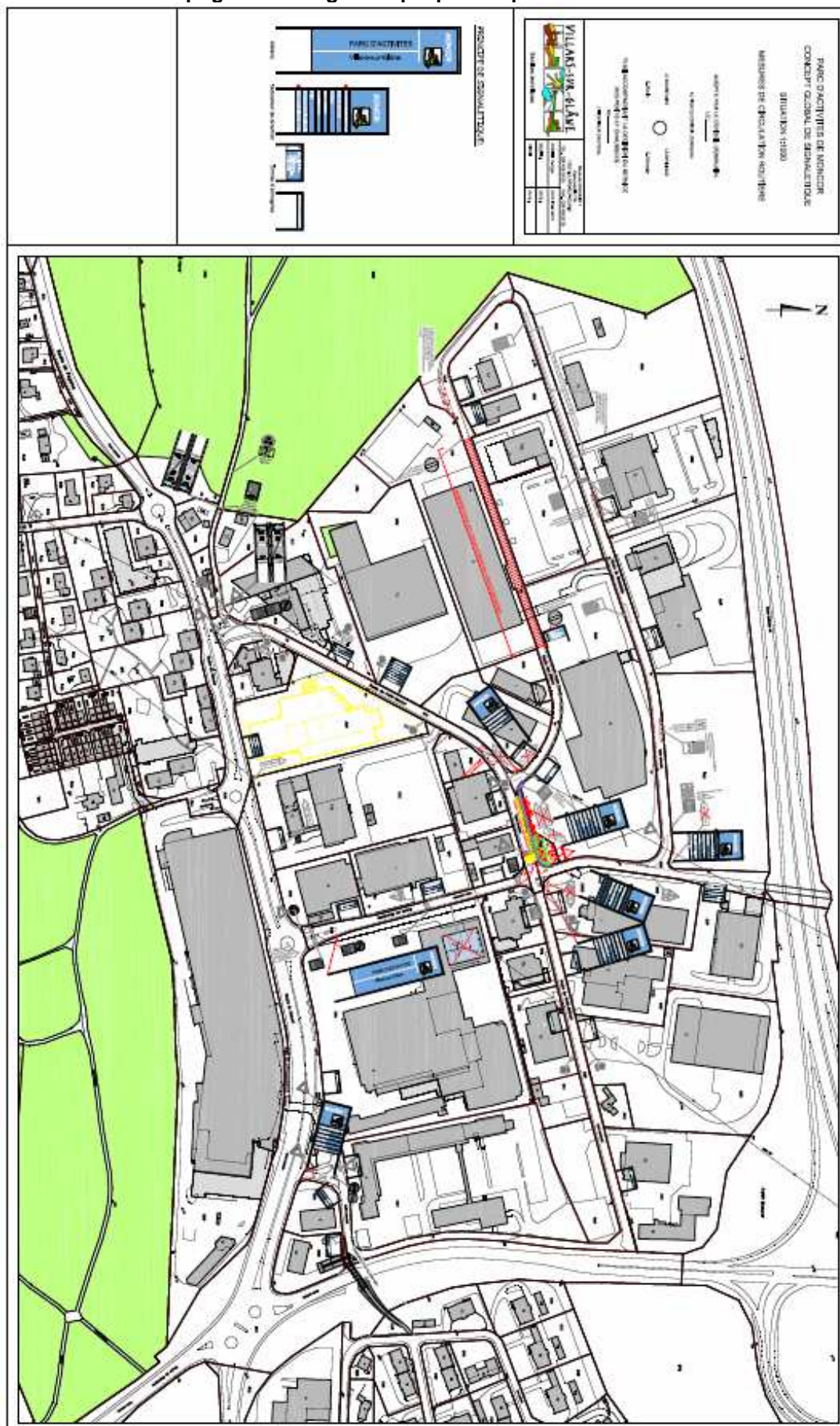
Pour toute construction hors des secteurs précités, une modification du RCU est nécessaire.

DEFINITION DES SECTEURS

COEFFICIENT DE MASSE SECTEUR A: 2m³/m²



Annexe 13 . Concept global de signalétique pour le parc d'activités de Moncoir



Annexe 14 : Plan des secteurs et des contraintes dans la zone de centralité urbaine du Croset

