

COMMUNE DE FARVAGNY

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

RCU Juin 2015

**MODIFICATIONS CONSECUTIVES A L'APPROBATION
PAR LA DAEC DE LA REVISION GENERALE DU PAL
DU 26 FEVRIER 2014**



Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez

E-mail : info@urbasol.ch

Téléphone : 026 466 22 33

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

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

Art. 2 Cadre légal

Les bases légales de ce règlement sont la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Nature juridique

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

Art. 4 Champ d'application

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

~~Art. 5 Dérérogations~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
24 AOUT 2016

~~Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.~~

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 6 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants LAtEc, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés d'accès, ou pour des motifs d'intérêt général.

Art. 7 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 spéciales ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Art. 8 Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol

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

Art. 9 Biens culturels, immeubles protégés

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

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

Catégorie **3** : La protection s'étend

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

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

- aux éléments décoratifs des façades,
- 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 (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

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

³ La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 3).

⁴ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.

⁵ 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.

⁶ Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LAtEC s'applique.

⁷ Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :

- Les relevés de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention,
- Une documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention.
- Evaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention,
- Description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
24 AOUT 2016

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

24 AOÛT 2016

Art. 10 Installations solaires

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

la zone de centre village doit répondre aux conditions suivantes :

- Les panneaux sont placés prioritairement sur les toitures d'annexes à un bâtiment principal,
- Les panneaux sont regroupés en une seule surface,
- Les panneaux sont placés prioritairement en bordure du toit sur toute la longueur du pan de toit ou sous la forme d'une bande qui s'harmonise avec l'ensemble du toit par une bonne proportion,
- Les côtés de la surface des panneaux sont parallèles aux côtés de la surface du pan du toit. Au moins deux des côtés de la surface des panneaux coïncident avec des bords du pan de toit,
- Les panneaux sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de surface et couleur semblable à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques,
- Les châssis des panneaux sont d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux,

³ La pose de panneaux solaires peut être interdite sur des édifices protégés qui présentent une grande importance au titre de la protection des biens culturels, qui sont particulièrement représentatifs pour le lieu, tel que par exemple l'église ou qui présentent une toiture dont la géométrie est complexe,

⁴ Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspect liées à la conservation du caractère du site le justifient.

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

⁶ La réalisation de telles installations se fera conformément à la brochure éditée par l'Etat de Fribourg : « Recommandations concernant l'intégration architecturales des installations solaires, Août 2001 ».

Art. 11 Périmètres archéologiques

¹ 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.

² Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux arts. 37 à 40 de la loi sur la protection des biens naturels (LPBC) et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. Les arts. 35 LPBC et 72-76 LATeC sont réservés.

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

Art. 12 Voies historiques IVS d'importance nationale

¹ Les tronçons protégés des voies de communication historiques d'importance nationale sont mentionnés au plan d'affectation des zones.

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

Catégorie 2 : la protection s'étend :

- au tracé
- aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies

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

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

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

Art. 13 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

¹ Les éléments caractéristiques du paysage et les objets naturels sont protégés. Ils doivent être sauvegardés, entretenus et mis en valeur. Rien ne doit être entrepris sans l'autorisation écrite du Conseil communal qui tient compte du plan directeur communal et le cas échéant prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.

² Les haies, les groupes d'arbres, les vergers, les allées ou rangées d'arbres, les arbres isolés ainsi que la végétation riveraine mentionnés au PAZ doivent être conservés en l'état actuel (étendue, répartition, diversité), entretenus et remplacés ou complétés le cas échéant.

³ L'abattage ou la coupe rase sont interdits. Toutefois le Conseil communal peut déroger à cette règle dans les cas suivants :

- lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens ;
- lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site ;
- en cas de construction d'ouvrage impossible à réaliser autrement.
- Dans les deux premiers cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal.

⁴ Le plan directeur communal mentionne la plantation d'arbres isolés. Les haies seront constituées d'essences indigènes diverses (noisetiers, cornouillers, troènes, fusain, merisiers à grappes, viornes aubier, chèvrefeuille à balais, sureau noir, etc.). Des arbres d'essences majeures compléteront cet aménagement. L'arborisation ponctuelle prévue sera constituée de chênes ou de noyers.

Art. 14 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

¹ Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour l'entretien.

Aucune construction ou aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.) ne peut être réalisée à l'intérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau.

Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau.

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace nécessaire aux cours d'eau est de 4.00 au minimum.

² Lorsque l'espace nécessaire aux cours d'eau n'est pas délimité, sa largeur minimale est fixée à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. L'espace minimal nécessaire peut être augmenté si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige. Si l'espace minimal nécessaire d'un cours d'eau est fixé, par défaut, à 20 mètres, la Section lacs et cours d'eau détermine localement l'espace nécessaire pour les projets qui lui sont soumis. La demande préalable est recommandée.

³ Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux et à défaut d'une indication particulière sur le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail, les constructions et installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

Un espace libre suffisant doit être maintenu pour permettre une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par analogie aux indications de l'article ci-dessus. Des études de détail complémentaires au cadastre de l'espace nécessaire peuvent être exigées.

⁴ Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte des dangers naturels liés aux crues ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire au cours d'eau.

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

Pour les plans d'aménagement de détail, les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.

⁵ L'évacuation des eaux pluviales doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune.

A défaut d'un tel plan, elle se fera par des mesures appropriées limitant ou compensant l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique du cours d'eau auquel les eaux aboutissent.

Art. 15 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

- ¹ Les limites de construction aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115 ss).
- ² Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes (routes privées, chemins AF, etc.) les distances se calculent à partir de la limite de propriété.
- ³ Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.
- ⁴ La distance minimale d'un bâtiment 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 fixe pas de distances inférieures conformément à la loi forestière cantonale.
- ⁵ La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas différemment.

Art. 16 Secteurs de dangers naturels

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
24 AOÛT 2016

- ¹ Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.
- ² Selon les cas, la commune, le Service des constructions et de l'aménagement, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peuvent exiger les éléments suivants de la part du requérant :
 - Des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir) ;
 - Des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre ;
 - Des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- ³ La zone de danger résiduel désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.
- ⁴ La zone de danger faible correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation: le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent:
 - la production d'une étude complémentaire ;
 - la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.
- ⁵ La zone de danger moyen correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:
 - des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;

- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

⁶ La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

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

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

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection,
- certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

⁷ La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 17 Chauffage à distance

¹ Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de raccordement au réseau de chauffage à distance.

² Toute nouvelle construction de type collectif située dans les périmètres de raccordement à l'obligation de se raccorder aux installations existantes ou futures, dans les limites de la capacité de la centrale.

³ En cas de transformation ou de remplacement de la source de chauffage de bâtiments existants situés dans le périmètre de raccordement obligatoire, les propriétaires doivent étudier la possibilité de se raccorder au CAD existant ou futur.

Art. 18 Eaux souterraines et gestion des eaux claires

¹ Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au plan d'affectation des zones. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

² Pour toute construction des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...).

³ Les places seront effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées. L'utilisation de matériaux poreux pour les surfaces de circulations et de pavés gazon pour les places de parc est fortement recommandée.

⁴ Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention devront correspondre aux exigences fixées par le PGEE.

Art. 19**Sites pollués**

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

24 AOUT 2016

¹ Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 L Sites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites.

² Les requérants sont invités à consulter le guichet cartographique du ~~canton sous :~~ www.geo.fr.ch (Thèmes : Environnement / Sites pollués) pour savoir si leur projet touche un site pollué ~~et pour s'informer des mises à jour car les données sont en tout~~ ~~temps susceptibles d'être modifiées dans le cadastre des sites pollués.~~

Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

Art. 20 Zone de protection du site construit (ZPSC)

1. Destination

La zone de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

- | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hfg) | : 8.50 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 9. Prescriptions particulières: | |

¹ Aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée, hormis dans les périmètres indiqués au plan d'affectation des zones.

² Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes. Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

³ Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

⁴ 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. Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

⁵ Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être autorisés que si les éléments concernés sont rendus conformes.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ainsi que des photographies des bâtiments voisins,

⁹ Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLAtEc).

Art. 21 Zone de centre village (ZCV)**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.00

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

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

6. Hauteur totale (h) pour toits à pans : 11.00m sous réserve des prescriptions particulières

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

9. Hauteur de la façade à la gouttière (hfg) : 9.00m

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

10. Prescriptions particulières

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

² En dérogation aux prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement, ~~la somme des surfaces des lucarnes et fenêtres de toiture ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan du toit concerné~~

³ Dans le secteur du Pra d'Amont, à Grenilles, les toitures plates sont admises.

⁴ Village de Posat : Une seule profondeur de construction est autorisée. Seules les constructions de peu d'importance (au sens de l'art. 85 al. 1 let. j, ReLATEC), de dimensions restreintes (max 6.0 m x 6.0 m x h 2.8) sont autorisées en deuxième profondeur.

⁵ Village de Grenilles : Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans les secteurs mentionnés au PAZ. Seules les constructions de peu d'importance (au sens de l'art. 85 al. 1 let. j, ReLATEC), de dimensions restreintes (max 6.0 m x 6.0 m x h 2.8) sont autorisées.

⁶ Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATEC). L'article 88 ReLATEC fixe le déroulement du traitement de la demande,

⁷ Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Voir décision d'approbation de la DAEC du
24 AOUT 2016

Art. 22 Zone résidentielle à densité répartie (ZRDR)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives (art. 57 ReLATEC), aux habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC), aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Des activités de services peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

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

- | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 11.00 m habitations collectives
: 10.00 m habitations indiv. groupées
: 8.50 m habitations individuelles |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hfg) | : 9.00 m habitations collectives
: 8.00 m habitations indiv. groupées
: 7.00 m habitations individuelles |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |
| 9. PAD obligatoires | |

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire. Les objectifs d'aménagements sont les suivants :

² Le PAD « Le Mystère » répondra aux objectifs suivants :

- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité aussi bien sociale que d'affectation. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 30% de la surface du terrain constructible.
- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Respect de la topographie,
- Gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings, place de parc Mobility, etc.),
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.),
- Etude de faisabilité pour la construction d'une centrale de chauffage à distance permettant le raccordement des bâtiments collectifs compris dans le périmètre défini au PAZ.

³ Le PAD « Pra Bastian » répondra aux objectifs suivants :

- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité aussi bien sociale que d'affectation. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 20% de la surface du terrain constructible.
- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Respect de la topographie,
- Traitement de l'interface avec la zone de protection du site construit,
- Création d'une place polyvalente dans la partie inférieure du quartier. Cette place doit pouvoir accueillir exceptionnellement 50 voitures et servir de lieu de rencontre.
- Gestion de la mobilité douce (liaisons piétonnes en site propre, couverts pour deux roues, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings souterrains couvrant au minimum le 80% des besoins en places de parc, places de parc pour voitures utilisée en auto partage, etc.),
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, végétation, etc.).
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations d'essences indigènes et de station),
- Gestion globale des eaux de pluie (récupération, infiltration, rétention).
- Etude de faisabilité pour la construction d'une centrale de chauffage à distance permettant le raccordement des bâtiments collectifs compris dans le périmètre défini au PAZ.

⁴ Le PAD « Derrey la Croix » répondra aux objectifs suivants :

- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité aussi bien sociale que d'affectation. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 40% de la surface du terrain constructible.
- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Respect de la topographie,
- Gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings, place de parc Mobility, etc.),
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.).
- Etude de faisabilité pour la construction d'une centrale de chauffage à distance permettant le raccordement des bâtiments collectifs compris dans le périmètre défini au PAZ.

10. Prescriptions particulières

¹ La hauteur de la façade à la gouttière (hfg) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 10%.

² Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Art. 23 Zone résidentielle à moyenne densité A (ZRMD-A)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles groupées et aux locaux liés à cette affectation, tels que locaux de réunion, de loisirs, de jeux et de sport etc.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments d'habitation, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 10.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 9.00 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hfg) | : 8.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |
| 10. Prescriptions particulières | |

¹ La hauteur de la façade à la gouttière (hfg) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 10%.

² Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATeC).

Art. 24 Zone résidentielle à moyenne densité B (ZRMD-B)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives et aux locaux liés à cette affectation, tels que locaux de réunion, de loisirs, de jeux et de sport etc. Des habitations individuelles ne sont pas admises.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments d'habitation, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 12.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 11.00 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hfg) | : 10.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |
| 10. Prescriptions particulières | |

¹ Dans les secteurs mentionnés au plan d'affectation des zones, la hauteur totale est de 11.00 m. La hauteur de façade à la gouttière est de 9.00 m.

² La hauteur de la façade à la gouttière (hfg) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 10%.

³ Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Art. 25 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**1. Destination**

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

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 8.50 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 7.50 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hfg) | : 7.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

10. Prescriptions particulières

¹ Un plan d'aménagement de détail peut prévoir, ponctuellement, l'implantation d'habitations collectives.

² La hauteur de la façade à la gouttière (hfg) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 10%.

³ Farvagny-le-Petit, parcelle 40 : Afin de respecter l'OPB, la distance de construction, de locaux sensibles au bruit, par rapport à la limite parcellaire est (le long de la route de Fribourg) sera au minimum de 18.0 m,

⁴ Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATeC).

Art. 26 Zone mixte (ZM)**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation collective, aux services et à l'artisanat.

L'habitation représentera au maximum le 50% de la surface de plancher par bâtiment.

- | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 11.00 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hfg) | : 7.50 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 9. PAD obligatoire | |

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire. Les objectifs d'aménagements sont les suivants :

² Le PAD « Kâche-Alogne » répondra aux objectifs suivants :

- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité aussi bien sociale que d'affectation.
- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Respect de la topographie,
- Gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings, place de parc Mobility, etc.),
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.),
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations d'essences indigènes et de station),
- Gestion globale des eaux de pluie (récupération, infiltration, rétention).

10. Prescriptions particulières

¹ Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Art. 27 Zone d'activités I (ZACT-I)**1. Destination**

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

Seul un logement de gardiennage nécessaire à l'exploitation y est autorisé s à l'intérieur du volume bâti.

- | | |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 5 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 10.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 8. Prescriptions particulières | |

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti proche (implantation, volumétrie, orientation des faîtes, matériaux, couleurs, niveaux d'implantation, aménagements extérieurs, etc.).

² Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATEC). L'article 88 ReLATEC fixe le déroulement du traitement de la demande.

Art. 28 Zone d'activités II (ZACT-II)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de services ainsi qu'aux dépôts et entrepôts en lien avec les activités. Les activités commerciales ne doivent pas dépasser une surface de vente de 600m².

Seul un logement de gardiennage nécessaire à l'exploitation y est autorisés à l'intérieur du volume bâti.

- | | |
|----------------------------------------------|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 7 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.65 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 13.50 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV |

8. Prescriptions particulières

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti proche (implantation, volumétrie, orientation des façades, matériaux, couleurs, niveaux d'implantation, aménagements extérieurs, etc.).

² Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

Art. 29 Zone d'activités III (ZACT-III)**1. Destination**

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

Seuls les logements de gardiennage nécessaire à l'exploitation y sont autorisés à l'intérieur des volumes bâtis.

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

- | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 13 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.65 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 20.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV |
| 8. PAD obligatoire | |

¹ Le PAD « La Longivue » répondra aux objectifs suivants :

- Accès unique sur la route cantonale Rossens-Farvagny. Cet accès sera dimensionné pour répondre aux différents besoins actuels et futurs de l'ensemble du secteur compris entre la route cantonale et l'autoroute A12 (zones d'activités existantes sur Farvagny et Rossens, secteurs compris dans le plan directeur communal, zone de gravières),
- Gestion de l'espace situé sous la ligne de transport d'énergie ou modification du tracé actuel et délimitation de l'espace inconstructible de part et d'autre de l'axe.
- Mise en place de mesures permettant le respect des valeurs de planification fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB),
- Gestion des aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales et vérification du respect de la conformité du projet à l'art. 9 OPB,
- Prise en compte du rapport d'impact sur l'environnement du projet de la gravière « Grands-Champs » (intégration de mesure de connectivité entre le marais du Biolley et la Longivue),
- Etablissement de mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens en lien avec les dangers naturels.
- Compensation des surfaces d'assolement (SDA) d'environ 40'000m² sur un autre secteur de la commune. La qualité des SDA servant de compensation devra être constatée par le Service de l'agriculture (SAGri), et sous réserve d'un préavis positif de Service de l'environnement (SEn) en matière de sites pollués.
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture sur l'ensemble du secteur (volumes, couleurs, matériaux),
- Traitement de l'interface entre zone à bâtir et espaces routiers et espace nécessaire au cours d'eau.
- Choix de structures végétales permettant l'intégration des bâtiments. Afin de favoriser la biodiversité, sur le site, les essences retenues seront indigènes et de station,

- Raccordement aux transports publics, gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture individuelle (parkings couverts, places de parc pour voitures en auto partage, etc.,
- Gestion globale des eaux de pluie (récupération, infiltration, rétention).
- Etude de faisabilité pour la construction d'une centrale de chauffage à distance permettant le raccordement des bâtiments compris dans le périmètre défini au PAZ. Cette étude tiendra compte du potentiel énergétique des rejets des entreprises implantées dans la zone.

² Le PAD peut comprendre des dérogations aux prescriptions de la zone. Celles-ci peuvent porter sur :

- La hauteur totale. Pour des besoins particuliers d'exploitation, la hauteur totale pourra être ponctuellement portée à 45 m.
- La répartition de l'indice de masse.

10. Prescriptions particulières

¹ Les entreprises comptant plus de 30 collaborateurs ont l'obligation d'établir un plan de mobilité d'entreprise. Ce document fera partie du dossier de demande de permis de construire.

² Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

Art. 30 Zone d'intérêt général (ZIG)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments, installations et aménagements publics

- | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 5 m ³ /m ² |
| 4. Indice de surface verte (I_{ver}) | : 0.25 |
| 5. Distance de base (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 15.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit | : III |

Art. 31 Zone libre (ZL)**1. Destination**

Cette zone est non constructible.

Seuls des équipements de jeux et de détente peuvent être installés (cabane, balançoire, toboggan, bancs, etc.).

Art. 32 Zone agricole (AGR)**1. Destination**

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

2. Règles de construction

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

3. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir et soumis à l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire, ~~sauf pour les constructions de peu d'importance.~~

4. Degré de sensibilité au bruit : III

Voir décision d'approbation de la DAEC du
24 AOUT 2016

Art. 33 Zone de gravière (ZG)**1. Destination**

La zone de gravière est destinée à l'exploitation de matériaux graveleux. L'extraction, le lavage et le tri des matériaux sont autorisés dans le périmètre de la zone.

2. Constructions et Installations

Les installations nécessaires au traitement des matériaux seront démontées et évacuées au terme de l'extraction des matériaux dans le périmètre de la zone.

3. Degré de sensibilité au bruit : IV, sous réserve des prescriptions particulières.**4. Prescriptions particulières :**

¹ De manière générale, à la fin de l'exploitation, les zones de gravières seront remblayées et remises en état avant de revenir en zone agricole, en zone de forêt ou en zone de protection de la nature.

² Chaque périmètre d'exploitation fait l'objet de prescriptions particulières :

Les Dailles

- Le traitement de matériaux extraits dans le périmètre est autorisé.
- Seuls peuvent être amenés dans le périmètre des matériaux de remblais.
- Une installation provisoire de traitement est autorisée.

Boussevent

- L'exploitation de matériaux est autorisée jusqu'au 31.12.2015.
- Aucune installation de lavage de matériaux n'est autorisée.
- Les dépôts de matériaux de remblais et de stockage sont autorisés
- Une évaluation de la possibilité de créer un site de reproduction de batraciens sera établie avant la remise en état.

Art. 34 Aire forestière (AF)

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

Art. 35 Zone de protection de la nature ABCD (ZPN A/B/C/D)

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
24 AOUT 2010

1. Destination

Cette zone est destinée à la protection des sites et des espèces. Le PAZ situe les secteurs suivants:

- A Marais du "Gros Dévin" (Farvagny-le-Grand)
- B Marais du "Biolley" (Farvagny-le-Petit)
- C Biotope de "La Gouille" (Posat)
- D Ancienne gravière de "Contramont" (Ce secteur n'est pas soumis à opposition, il a fait l'objet d'une enquête séparée).

2. Prescriptions particulières

¹ Toutes les constructions, installations, transformations, aménagements de génie civil ou rural ainsi que les drainages sont interdits. Seuls sont admises les installations et activités qui contribuent à la sauvegarde et à l'entretien des sites, pour autant qu'ils ne portent pas préjudice aux objectifs de la zone.

² La gestion des sites impose les restrictions particulières suivantes :

- Modifier la topographie,
- Planter des pylônes, lignes électriques, téléphones, etc.,
- Disposer des matériaux ou des déchets (à l'exception des billes de bois provenant de l'exploitation de la forêt environnante,
- Cueillir ou arracher des plantes - fleurs, arbustes et buissons,
- Faire du feu,
- Déverser des substances dangereuses pour l'environnement.

³ Toute modification de l'état existant est soumise au préavis du bureau de la protection de la nature et du paysage.

⁴ Les aménagements se baseront sur les principes arrêtés dans les fiches de mesures et fiches de coordinations suivantes (annexe 4) :

- Fiche de coordination Marais du "Gros Dévin",
- Fiche de coordination Marais du "Biolley",
- Fiche de mesures Biotope de "La Gouille",

⁵ Les installations existantes, non conformes avec le caractère de la zone, doivent être supprimées.

Art. 36 Zone protégée (ZP)

Cette zone comprend l'espace nécessaire aux cours d'eau. Cet espace est non constructible, il permettra à l'avenir, dans certains secteurs, la remise à ciel ouvert de cours d'eau. Toute nouvelle construction ou aménagement respectera une distance minimale de 4.00 m par rapport à la limite de cet espace.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 37 Dépôts de matériaux

¹ Les dépôts de matériaux sont interdits, à l'exception de zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

² Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans le cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 38 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

² Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

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

Art. 39 Stationnement des véhicules

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
24 AOÛT 2010

¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement. Les dispositions des normes VSS seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les vélos.

(VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures et VSS SN 640 065 de 2011 pour les vélos)

~~Sur les appartements dont la surface est comprise entre 100 et 200m², une zone
place de stationnement peut être aménagée.~~

Art. 40 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

² La construction d'une habitation nécessite la plantation d'un arbre par appartement. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

³ Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur des sites et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones industrielles, artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

⁴ En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m.

Art. 41 Aménagements extérieurs

¹ Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper. Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevées dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'occuper.

² D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 10 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.75 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 10 % et inférieure ou égale à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.20 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.

³ Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

Art. 42 Antennes

¹ Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

² Le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

Art. 43 Matériaux, couleurs

Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

Art. 44 Règlement communal sur les émoluments administratifs

Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs, approuvé conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 45 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 46 Plans d'aménagement de détail en vigueur

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
24 AOÛT 2016

¹ Les plans d'aménagement de détail suivants sont en vigueur :

- PAD « En Kaisa »
- PAD « Le Pré au Prêtre »
- PAD « La Comba »

² Les plans d'aménagement de détail en vigueur doivent être adaptés aux nouvelles dispositions.

³ Pendant la période transitoire, l'indice brut d'utilisation du sol applicable est défini sur la base de la table de conversion figurant en annexe de la LATeC.

Art. 47 Abrogation

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

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,
- Le plans d'aménagement de détail « Pra d'Avau ».

Art. 48 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), sous réserve d'éventuels recours auprès des tribunaux.

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) N° 23, du 5 juin 2015

Adoption par le Conseil communal de Farvagny:

Farvagny, le 20 JUIL. 2015

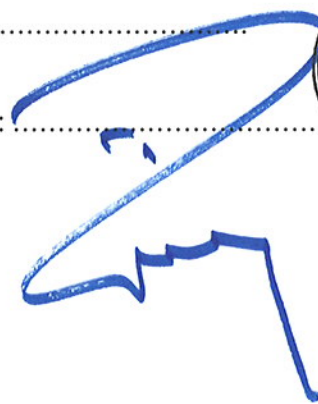
Le syndic : 
Administratrice : 
- adjointe



Approbation par:

La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC):

Fribourg, le 24 AOUT 2016

Le Conseiller d'Etat, Directeur : 



RCU

Annexe 1



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels SBC
Amt für Kulturgüter KGA

Recensement des biens culturels immeubles
Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter

Ch. des Archives 4, 1700 Fribourg

T +41 26 305 12 87, F +41 26 305 13 00
www.fr.ch/sbc

—

Réf: AL/lmw
T direct: +41 26 305 12 87
Courriel: sbc@fr.ch

Fribourg, le 23. Octobre 2012

Commune : FARVAGNY

Immeubles assurés : 926
Date du recensement : 23.10.2012

Secteur : Farvagny-le-Grand
site construit relevé à l'ISOS

évaluation régionale

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Catégorie de protection
Bry, Route du	Cr 2	Croix de mission du Plan	22	1014	C	3
Bry, Route du	7	Laiterie-fromagerie	22	1015	B	2
Chapelle, Impasse de la	1	Chapelle Notre-Dame-de-Montbanc	27	533	A	1
Château, Impasse du	3	Cure du Chapitre de St-Nicolas	20	456	C	3
Château, Impasse du	4	Château baillival	20	458	A	1
Château, Impasse du	4A	Grange du château	20	458	A	3
Château, Impasse du	4PJ	Jardin du château baillival	20	458	A	3

Recensement	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A, B, C, -
Protection	proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement	1, 2, 3, 0

Ecoles, Route des	2	Ecole des Filles	20	910	B	2
Ecoles, Route des	3	Ecole des Garçons	20	905	B	2
Eglise, Place de l'	1	Eglise paroissiale Saint-Vincent	20	912	A	1
Eglise, Place de l'	4	Enseigne du Lion d'Or	20	916	B	3
Fribourg, Route de	1	Maison et boulangerie de Jean-Jacques Gachoud	20	451	B	2
Fribourg, Route de	4	Gare de l'Omnibus électrique Fribourg - Farvagny	20	920	B	3
Fribourg, Route de	6	Cercle des Libéraux du Gibloux et Pinte de l'Union	20	919	C	3
Fribourg, Route de	9	Maison des frères Jules, Henri et Marcel Defferard	20	453	C	3
Fribourg, Route de	10	Maison du greffier Nicolas Favre	20	917	B	2
Fribourg, Route de	11	Maison d'Amédée Moullet	20	454	B	2
Fribourg, Route de	21	Maison de Noé Oberson	20	459	A	1
Fribourg, Route de	21PJ	Jardin du château baillival	20	459	A	3
Fribourg, Route de	21A	Grange du château baillival	20	459	A	3
Fribourg, Route de	25	Four et grenier de Noé Oberson (1818)	20	460	C	3
Grenilles, Route de	10	Ferme	23	480	C	3

Kaisa, Route de	75B	Four du domaine de Montenach	28	538	B	2
Kaisa, Route de	75	Manoir de Nicolas Montenach	28	538	A	1
Kaisa, Route de	75PJ	Jardin du Manoir de Nicolas Montenach	28	538	A	3
Vuisternens, Route de	2	Maison d'Oswald Barras	23	1089	B	2

Claude Castella
Conservateur des biens culturels

Aloys Lauper
Rédacteur responsable du recensement

Commune : FARVAGNY

Immeubles assurés :

Date du recensement : 23.10.2012

Secteur : Farvagny-le-Petit
site construit relevé à l'ISOS

évaluation

régionale

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Catégorie de protection
Chênes, Chemin des	19	Ferme de l'ancien métral Pierre Piccand (1818)	1	9	B	2
Chênes, Chemin des	21	Ferme de l'ancien métral Pierre Piccand	1	9	B	2
Chênes, Chemin des	23	Ferme de l'ancien métral Pierre Piccand	1	9	B	2
Contramont	Cr	Croix de Contramont	3	56	C	3
Contramont	2	Ferme de Christophe Piccand	1	4	B	3
Contramont	5	Ferme de Jacques Piccand (1818)	1	3	B	2
Contramont	34A	Oratoire Notre-Dame des Anges	3	56	B	1
Fribourg, Route de	101	Ferme de Vincent Clerc	1	269	C	3
Pleinvent	7	Ferme de Louis Piccand	1	5	B	2
Pleinvent	11F	Four de Catherine Froud et François-Joseph Piccand	1	1	C	3

Saint-Claude, Route	33A	Chapelle Saint- Claude	1	19	A	1
Saint-Claude, Route	38	Ferme du syndic Pierre-Joseph Rolle	1	24	C	3
Saint-Claude, Route	39	Ferme du syndic Louis Marmoud	1	15	C	3
Saint-Claude, Route	40	Ferme	1	26	C	3
Saint-Claude, Route	47	Ferme de Christophe Piccand	1	366	B	2

Claude Castella
Conservateur des biens culturels

Aloys Lauper
Rédacteur responsable du recensement

Commune : FARVAGNY

Immeubles assurés :

Date du recensement : 22.10.2012

Liste mise à jour suite à la nouvelle mensuration officielle du secteur de Grenilles, publiée le 7 janvier 2013

Secteur : Grenilles

site construit relevé à l'ISOS

évaluation

non-évalué

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Catégorie de protection
Grenilles, Route de	52	Ferme de Jean-François Rolle	10	1329	C	3
Grenilles, Route de	55	Ferme de Joseph Clerc	10	1334	B	2
Grenilles, Route de	57	Ferme de Françoise Clerc, veuve de Pierre	10	1336	C	3
Pra d'Amont	1	Ferme de Joseph Magnin (1818)	11	1345	B	2

Claude Castella
Conservateur des biens culturels

Aloys Lauper
Rédacteur responsable du recensement

Commune : FARVAGNY

Immeubles assurés :

Date du recensement : 22.10.2012

Liste mise à jour suite à la nouvelle mensuration officielle du secteur de Grenilles, publiée le 7 janvier 2013

Secteur : Posat

site construit relevé à l'ISOS

évaluation

régionale

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Catégorie de protection
Glâne, Chemin de la	6	Auberge communale de la Croix d'Or	14	1461	C	3
Glâne, Chemin de la	10A	Chapelle Notre-Dame-de-la-Visitation	14	1452	A	1
Glâne, Chemin de la	10B	Fontaine miraculeuse	14	1452	A	3
Glâne, Chemin de la	11	Maison et forge de Nicolas Reynaud	14	1454	C	3
St-Jacques, Route	Cr 1	Croix de chemin du Pré de la Croix	15	1501	C	3
St-Jacques, Route	Cr 4	Croix de frontière communale	14	1437	C	3
St-Jacques, Route	64	Ferme de l'ancien syndic Joseph Paris (1829)	14	1485	C	3
St-Jacques, Route	66	Ecole primaire	14	1484	B	2
St-Jacques, Route	67	Maison d'Auguste Reynaud	15	1495	B	2
St-Jacques, Route	76A	Four	14	1491	C	3

St-Jacques, Route	80A	Four et logement de Jacques-Vincent Paris	15	1509	B	2
St-Jacques, Route	81	Ferme des hoirs de Pierre-Joseph Paris	15	1501	C	3
St-Jacques, Route	87	Maison de Maxime Paris	15	1507	C	3

Claude Castella
Conservateur des biens culturels

Aloys Lauper
Rédacteur responsable du recensement

RCU

Annexe 2

Commune de FARVAGNY

Transformations de bâtiments existants

a) Percements

De nouveaux percements et des modifications d'ouvertures existantes peuvent être autorisés aux conditions suivantes :

- Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par le caractère architectural dominant du site bâti ancien.
- Dans un rural, les nouvelles ouvertures doivent être le plus discrètes possible, l'expression de la façade doit être conservée.
- 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) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- L'orientation du faîte 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 construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface du vide de lumière d'une lucarne ne doit pas excéder les 80% de celle de la fenêtre type de la façade concernée.
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm.
- La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par projection sur un plan parallèle à la façade. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder ¼ de la longueur de la façade concernée.
- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée.
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture.
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit.
- Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

c) 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.

d) 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.

Agrandissements

Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

- a) L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- b) L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- c) La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10% de la surface au sol du bâtiment principal.
- d) L'agrandissement doit être réalisé sur la façade la moins visible du domaine public, en aucun cas sur l'une des façades principales du bâtiment.
- e) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

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 deux bâtiments protégés les plus proches, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et proportion entre la hauteur de façade à la gouttière et la hauteur de façade au faîte.

c) Hauteurs

La hauteur de façade au faîte ne peut excéder la moyenne de celles des deux bâtiments protégés les plus proches. Il en est de même pour la hauteur de façade à la gouttière.

d) Toiture

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent

e) Façades

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

f) **Matériaux et teintes**

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

Constructions de peu d'importance

La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes :

La plus grande dimension en plan ne peut excéder 6 m.

La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m. S'il s'agit d'une construction à toit plat, sa hauteur totale ne peut dépasser 2,80 m.

La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.

Tant par sa volumétrie, architecture, matériaux et teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

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.
- 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 les 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.
 - 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).

RCU

Annexe 3

Commune de Farvagny

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

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.

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.

Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces habitables 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 du caractère des façades concernées.
- 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 1/10 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.

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.

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.

Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

Ajouts gênants

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.

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

Éléments de décors extérieurs

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.

Aménagements intérieurs

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.

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent.

Revêtements et décors intérieurs

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.

RCU

Annexe 4

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
24 AOUT 2016

FICHE DE COORDINATION

référence au dossier directeur:

Concepts n°: 1, 2

Fiche de coordination:

référence au dossier d'affectation:

RCU, art.: 8, 11, 27

Fiche de mesure:

mesures d'aménagement:

Objectifs

Cette zone est destinée à la protection du biotope. Elle comprend trois périmètres définissant :

- 1 Secteur du bas-marais / étang
- 2 Secteur de la surface nue
- 3 Secteur de la forêt

Les buts visés sont les suivants:

- maintien à long terme de la diversité floristique et faunistique du site;
- revitalisation de la partie humide (secteur 1);
- protection des batraciens

mesures de détail:

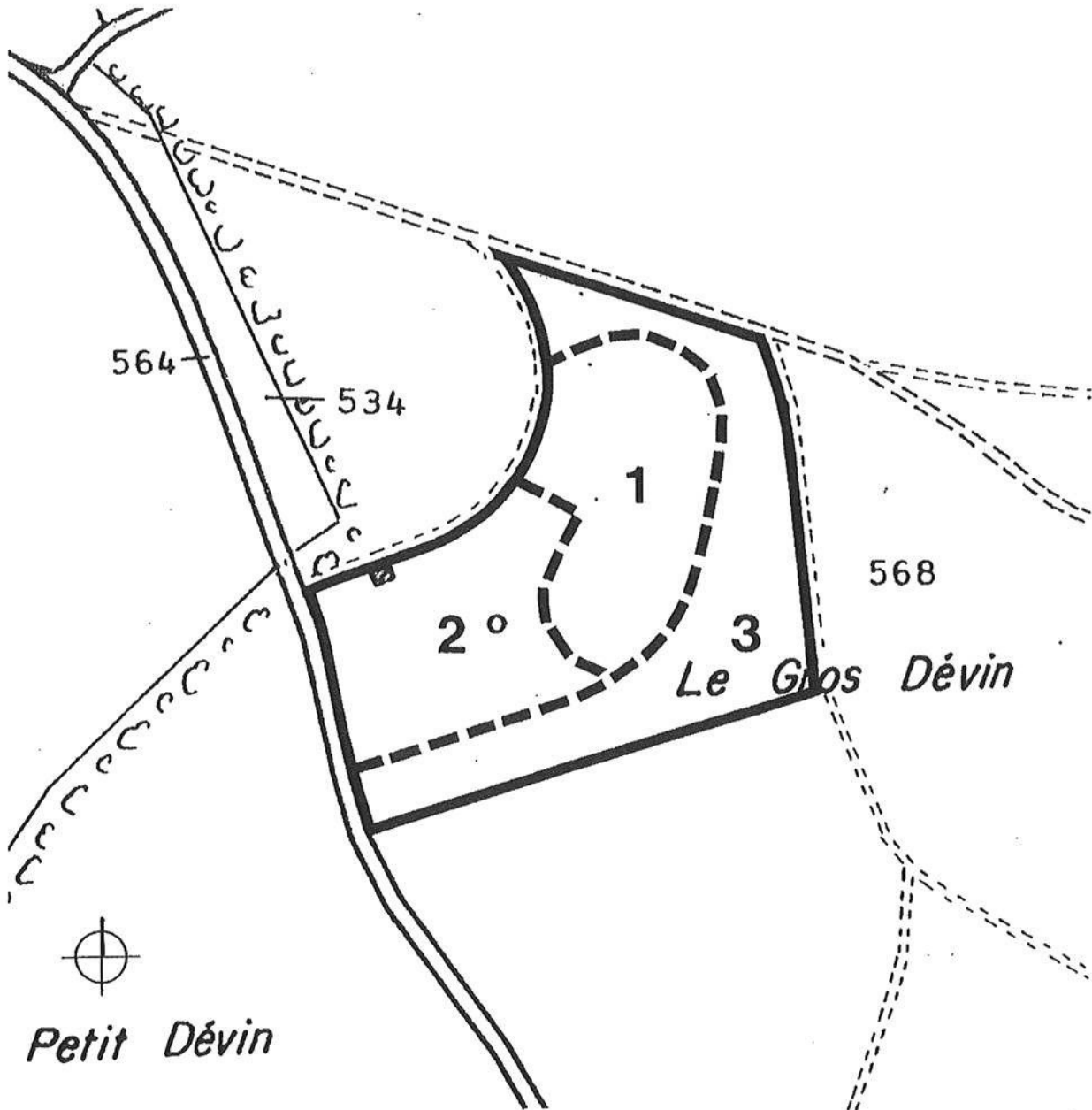
- Effectuer des travaux réguliers d'entretien servant à:
 - lutter contre le reboisement de la surface de bas-marais
 - lutter contre l'atterrissement de l'étang
- Prendre des mesures particulières visant le maintien des populations de batraciens.

Ces travaux seront effectués par l'équipe de terrain du Bureau de la protection de la nature et du paysage.

procédure à suivre:

Etablissement d'un règlement de protection par la commune en accord avec le BPNP.
Examen préalable par le BPNP

**FARVAGNY-LE-GRAND:
PROTECTION DU BIOTOPE DU "GROS DEVIN"**



1:2000

— Limite de la zone de protection de la nature

- - - - - Limites des secteurs

1 Secteur du bas-marais / étang

2 Secteur de la surface nue

3 Secteur de la forêt

FICHE DE COORDINATION

référence au dossier directeur:

Concepts n°: 1,2

Fiche de coordination:

référence au dossier d'affectation:

RCU, art.: 8, 11, 27

Fiche de mesure:

mesures d'aménagement:**Objectifs**

Cette zone est destinée à la protection du biotope. Elle comprend deux secteurs définissant :

- I : le secteur de protection du marais du Biolley proprement dit
- II : un secteur tampon autour du marais du Biolley.

mesures de détail:

Cette zone est caractérisée, dans les périmètres respectifs, par :

- I: l'interdiction de bâtir à l'exception de l'aménagement d'installations et activités qui contribuent à la sauvegarde et à l'entretien du marais,
- II : les restrictions de l'exploitation agricole, conformes au but de la protection.

Les restrictions d'exploitation sont réglées conformément à la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, art. 18c LPN.

procédure à suivre:

Etablissement d'un règlement de protection par la commune.
Examen préalable par le BPNP

FICHE DE COORDINATION

**FARVAGNY-LE-PETIT:
PROTECTION DU MARAIS DU "BIOLLEY"**



1:2000

— Secteur I: Le marais

- - - Secteur II: La zone tampon

FICHE DE MESURE

**POSAT:
PROTECTION DU BIOTOPE DE "LA GOUILLE"****mesures d'aménagement :**

La protection s'oriente dans 2 directions: Corriger certains points faibles relevés à l'évaluation du site et développer les potentialités du site en fonction des données naturelles régionales; en particulier, il s'agit de recréer et maintenir les conditions nécessaires à la reproduction de la rainette. Sans ces mesures, elle disparaîtrait du site à court terme.

Le cahier de mesures comporte 4 volets qui concerne le site lui-même : protection, revitalisation (aménagement), entretien, et liaison avec les milieux avoisinants. Ils doivent être mis en œuvre en même temps que le classement du marais en zone protégée. Ces mesures sont représentées sur la carte en annexe.

Protection du site: Lutte contre l'eutrophisation. Mesures: Délimitation d'une zone-tampon: elle est destinée à retenir les engrais s'écoulant de la zone agricole vers le marais et qui provoquent son eutrophisation (=sur engraissement). Elle constitue aussi une zone de transition entre zone exploitée et zone protégée. La bande tampon herbeuse constituera aussi un milieu vital complémentaire de grande valeur pour le traquet tarier (oiseau de la liste rouge régulièrement observé alentour du marais) et devrait contribuer à son installation dans le site.

Côte Est et extrémité Ouest: bande de 5 m. de large, sous forme de pré de fauche, avec coupe tardive. Pour des raisons hydrologiques et topographiques, la zone-tampon n'est pas prévue ailleurs. La perte de rendement pour la zone-tampon est dédommée selon le système de contrat prévu à cet effet par le canton. Les modalités d'entretien (nombre de coupes et dates) y seront réglées.

mesures de détail:

Travaux d'aménagement: Revitalisation et en valeur du milieu pour la faune.

Mesures: Creusages de 2 plans d'eau dans la partie centrale, destinés au frais. Plantations d'une haie buissonnante épineuse 1 de 20 en bordure Sud-Est du marais, destinée à attirer des oiseaux nicheurs et à abriter les rainettes adultes. Plantation d'un chêne et de buissons isolés 1 pour matérialiser les limites de la zone-tampon.

Entretien: Conservation d'un milieu diversifié, maintien des conditions favorables à la rainette.

Mesures : La Gouille est subdivisée en 4 parcelles (cf carte):

1. pointe Ouest: zone à phalaris:
2. partie centrale : touradons, saule + nouveaux plans d'eau
3. extrémité Nord -Est : zone à molinie et magnocariçale
4. extrémité Sud -Est : zone à mégaphorbiée

Les parcelles 1, 3 et 4 sont entretenues par fauchage selon une rotation triennale (env. 900 m² chacune); la litière fauchée ne doit pas rester sur place. Sur la parcelle 2, après réaménagement, on se contente de tailler la saule tous les 3 ans (taille en saule têtard); curage des plans d'eau (élimination de la litière accumulée) selon la nécessité (environ tous les 3 ans). Taille des haies et buissons environ tous les 5 ans. Période des travaux: automne-hiver. Le fauchage peut être réalisé par un agriculteur, dédommé selon le système des "contrats prairies maigres". Aménagement complémentaire souhaitable: Objectif: liaison biologique, c'est-à-dire désenclaver le site, en créant un couloir de déplacement abrité pour la faune, notamment pour la rainette, en direction du marais de Magnedens.

Mesures: Création à terme d'une haie buissonnante en direction de l'Est (Les Villars), jusqu'à la haie actuelle.

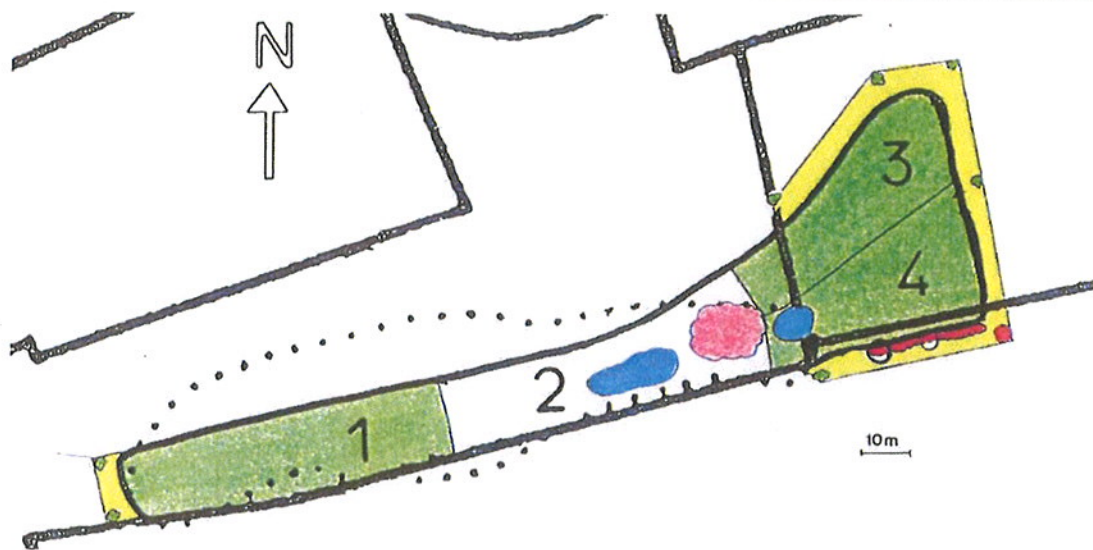
procédure à suivre:

Négociations avec les propriétaires, exploitants-riverains pour la mise en œuvre et l'entretien du site.

Réalisation conformément aux directives de l'étude d'Econat.

FICHE DE MESURE

**POSAT:
PROTECTION DU BIOTOPE DE "LA GOUILLE"**



ZONE PROTEGEE DE "LA GOUILLE", COMMUNE DE POSAT

Mesures d'Aménagement et de Gestion

légende

échelle: env.1:1'180

— périmètre de la zone humide

protection du milieu

■ zone-tampon sous forme de pré de fauche, 5 m de large

diversification du milieu

● creusement de 2 petits plans d'eau (env. 50 cm de profondeur)

■ plantation d'une haie basse diversifiée

● plantation de buissons isolés (délimitation de la zone-tampon)

● plantation d'un chêne isolé (délimitation de la zone-tampon, paysage)

gestion

■ fauchage des parcelles 1, 3 et 4 selon une rotation triennale

■ fauchage annuel de la zone-tampon

■ taille du saule en saule "tétard" (coupe tous les 3 ans)

● curage périodique des plans d'eau (selon nécessité)