

fdc étude 'espaces libres' dans la zone village de courgevaux



pour la définition et la catégorisation des « espaces libres » dans le périmètre de protection du site, pour la révision du plan d'aménagement local de la commune de courgevaux

morat 16.06.24 /rev. 13.05.25/fa

auftraggeber    gemeinde courgevaux,  
                          hauptstrasse 52, 1796 courgevaux

planerteam      awerk architekten ag  
                          deutsche kirchgasse 5, 3280 murten., 026 670 17 18

\_ jann fahrni        architekt fh/ rega / fsai  
\_ thomas stettler    architekt + raumplaner  
\_ cyrill pfenninger    architekt fh

période            phase 1    juillet-août 2023  
                          phase 2    février-juin 2024  
                          traduction en français    avril-mai 2025

studie             cette étude a été commandée par le conseil communal de courgevaux dans le  
                          cadre de la troisième édition de la révision du plan d'aménagement local.

**fdc**                    **étude 'espaces libres dans la zone village de courgevoux'**  
pour la définition et la catégorisation des 'espaces libres dans le périmètre de protection du site' pour la révision du plan d'aménagement local de la commune de courgevoux

introduction	1	introduction
	2	aménagement du territoire courgevoux (PAL)
	3	,espace libre village'
analyse	4	histoire courgevoux / gurwolf
	5	isos
	6	icomos
	7	analyse ,routes et chemins'
	8	analyse ,espaces vert et libres'
	9	visite du village (sous-secteurs 1-6)
recette	10	recette 'protéger les espaces libres'
	11	recette 'continuer à construire'
	12	l'avenir du 'village de courgevoux'
conclusion	13	conclusion / résumé
annexes	a	fdc-102 situation espaces libres aujourd'hui
	b	fdc-204 plan de zone "concept d'espace libre"
	c	fdc-202 exemple "concept d'espace libre futur"
	d	fdc-203 exemple 'paysage de toitures futur'

## I introduction

en empruntant la rue principale qui traverse le cœur du village de courgevaux, on constate que ces constructions datent d'une autre époque > d'une époque où les voitures et les semi-remorques n'existaient pas encore.



des deux côtés de la rue principale s'alignent des maisons de deux étages aux toits de tuiles rouges naturelles à brunes caractéristiques. les bâtiments se trouvent tantôt du côté du pignon avec un étage supplémentaire visible, tantôt du côté de la longueur, par rapport à la rue. le long du côté est, les bâtiments ne sont implantés qu'à quelques centimètres de la rue principale et manifestent ainsi une délimitation spatiale étroite de l'espace routier. du côté ouest, les distances par rapport à la rue principale sont plus variées et les saillies et retraits sont plus marqués.

entre les maisons le long de la rue principale s'ouvrent d'étroits espaces pour les ruelles discrètes menant aux groupes de construction situés derrière ou pour quelques espaces verts privés clos.

des cartes historiques laissent deviner que le côté est de la rue principale a été construit plus tôt que le côté ouest. le tracé et l'emplacement du ruisseau du village ont-ils eu une influence sur les constructions ?

près du château, le trafic est contraint de ralentir dans une double chicane. sur la ligne droite entre les deux virages des chicanes se trouve, en face du château, le 'jardin-potager' clôturé et généreux. le jardin-potager est entouré et protégé sur trois côtés par le mur pouvant atteindre trois mètres de haut (zone châ), ce mur d'enceinte est indiqué sur une carte qu'en 1850.

## 2 aménagement du territoire courgevaux (PAL)

en été 2016, la révision du plan d'aménagement local de courgevaux a été mise à l'enquête publique. suite aux réactions du canton, le plan d'aménagement local a été mis une deuxième fois à l'enquête publique à l'automne 2018, avec quelques modifications, et envoyé au canton pour examen.

au printemps 2023, le plan d'aménagement local a été approuvé en grande partie par le canton. la commune doit encore fournir des documents et des travaux supplémentaires dans certains domaines.



dans le rapport final de la révision du plan d'aménagement local (PAL) du 26.04.23, l'office de l'aménagement du territoire RIMU a en outre demandé à la commune de réaliser une 'étude sur les espaces libres dans le périmètre de protection du site'.

étude pour les 'espaces libres dans le périmètre de protection du site'.

- \_ détermination et catégorisation des surfaces libres et des espaces libres dans le périmètre de protection du site pour la révision de l'aménagement local de la commune
- \_ définition claire des espaces libres protégés
- \_ clarification de l'aménagement de la parcelle art. 46 par rapport au jardin potager protégé

### 3 ,espace libre dans le village‘

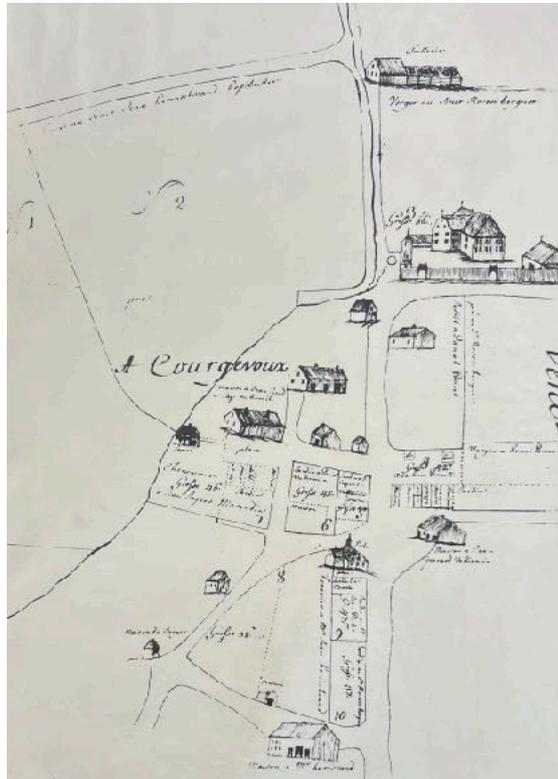
extrait de edition heimatschutz / heft 3 > ,freiraum im dorf‘

- objectif
- \_ densifier de manière qualitative et modérée
  - \_ assurer l'espace vert et les limites de l'agglomération
  - \_ développer l'espace routier, les places et les cours intérieures



- inventaires les cantons et de nombreuses communes disposent d'inventaires architecturaux. ceux-ci désignent et évaluent les bâtiments individuels et les ensembles importants dans le village. l'absence fréquente d'analyse des espaces libres associés aux bâtiments représente souvent un déficit.
- analyse développer une vue globale du village et de ses espaces libres. un développement interne soigneux exige une vue d'ensemble des qualités existantes en matière de construction et d'espaces libres. l'analyse des espaces libres a fait ses preuves dans de nombreuses villes et communes. la périphérie du village et les zones de transition entre le centre du village et la zone constructible générale font également partie du périmètre d'observation.
- planification la protection, le ménagement et le développement soigneux des espaces libres n'acquièrent leur caractère juridiquement contraignant que dans le règlement de construction et de zone. les jardins importants exigent une protection contraignante pour les propriétaires. dans les parties sensibles des localités, des mesures d'assurance qualité telles que l'obligation de fournir des conseils en matière de construction ou l'organisation de concours sont utiles
- public les routes, les installations scolaires et autres terrains appartenant aux pouvoirs publics recèlent un potentiel de valorisation des espaces libres. les projets de génie civil et de construction engloutissent beaucoup d'argent. les investissements dans les espaces libres pour des surfaces de qualité sont relativement peu coûteux en comparaison et apportent une grande valeur ajoutée.

## 4 histoire courgevoux / gurwolf



ca. 1700

esquisse vers 1700

le château avec la grange a été construit en 1684, un peu plus tard la tuilerie au sud

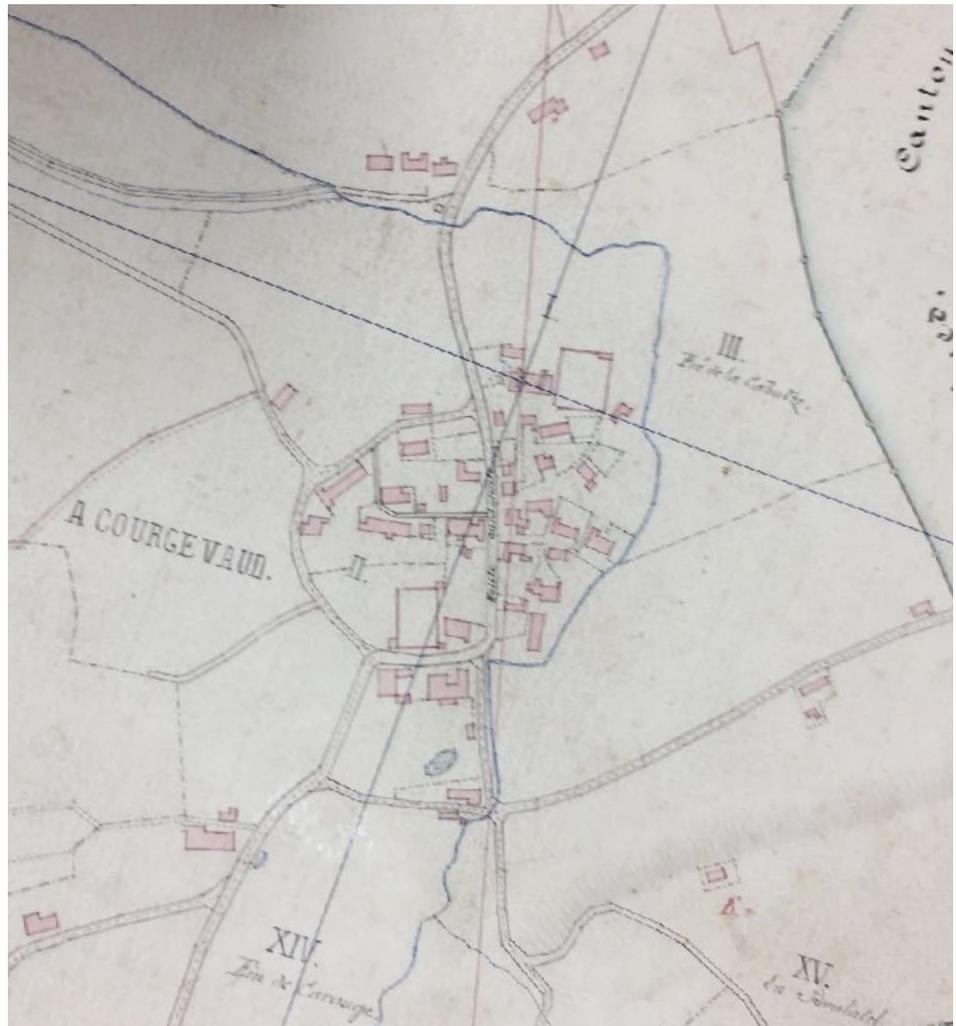
sur le côté est de la rue principale et à l'intérieur du ruisseau du village se trouve l'ancienne partie du village

au centre, dans la rue principale, l'ancienne auberge est visible à l'ouest

sur le bord de la pente vers le nord se trouve l'ancienne maison communale.



ca. 1750



ca 1850



ca. 1900

sur la carte postale de 1900 environ, le centre compact du village est bien visible. vers le sud, on voit aussi le château et la grange.

'gurwolf' ou en français 'courgevaux', se trouve dans le nord du Mittelland fribourgeois, à côté morat du chef-lieu du district de du lac.



dans un 'paysage de drumlin' pittoresque - entre les collines des vignes, du beney et les hauteurs de la forêt de bouлары - le village s'étend dans une large cuvette traversée par l'idyllique ruisseau du village.

les anciennes voies de communication de morat à fribourg traversent le village, les rues actuelles sont les mêmes qu'il y a 200 ans



photo aérienne de 1983

## 5 isos



inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)

l'analyse du village a eu lieu en 1984. une deuxième analyse finale a été réalisée en 1991 sous la direction de l'architecte sibylle heusser de zurich.

l'inventaire isos de courgevaux se compose d'une description de l'agglomération, d'une catégorisation des bâtiments importants avec description et cartes, de croquis et de photographies de l'agglomération.

- I noyau villageois (agglomération agricole organisée en un réseau orthogonal, peut-être d'origine romaine)
- I site manoir de diesbach
- II espace libre de prairies, de vergers et de potagers (jardin potager)
- III ancienne maison de herrenschwand
- IV terres agricoles avec espaces verts
- V dépression avec ruisseau du village
- VI terres agricoles avec espaces verts et bâtiments isolés

## 6 icomos



\_ liste des jardins et sites historiques de suisse - ICOMOS suisse

le groupe de travail de l'ICOMOS sur les jardins historiques a été créé en 1992. l'objectif était d'établir une liste systématique des jardins et sites historiques de suisse.

l'inscription au registre icomos a eu lieu en 1999 avec 5 objets, qui sont aujourd'hui en partie protégés.

### légende

1/	parc du château	parz. 53	privé
2/	jardin potager	parz. 46	privé
3/	fontaine du village	parz. 96	commune
4/	place de l'école	parz. 74	commune
5/	cimetière	parz. 64	commune

[www.icomos.ch/gartendenkmalpflege](http://www.icomos.ch/gartendenkmalpflege)

## 7 analyse 'routes et chemins'



- axe principal** l'axe principal est une liaison importante de morat à fribourg, elle passe depuis plus de 300 ans déjà au milieu du village. cette route est bordée de maisons à deux étages qui ont été construites directement sur la route. l'espace routier est très étroit et les véhicules roulent lentement et prudemment. de plus, le flux de circulation est fortement ralenti au niveau des deux virages serrés près du château (chicane) avant que la route ne prenne la direction de fribourg.
- axe secondaire** le centre du village es entouré d'un deuxième axe pfauenstrasse et postgasse. cet axe secondaire contourlle une grande partie du centre du village.
- routes de des-  
serte** les différents quartiers sont desservis par des rues secondaires / des ruelles qui partent de la rue principale. ces rues secondaires sont en partie reliées entre elles. ainsi, le trafic lent a partiellement la possibilité de se déplacer à l'écart de la rue principale.
- qualité** les rues et ruelles étroites, avec leurs bâtiments en partie mitoyens, ont un caractère urbain (construction en contigu). ce lieu vit de la densité des rues et des différents corps de bâtiments avec les espaces verts qui se trouvent derrière.
- les ruelles secondaires et les cours (quartiers) calmes constituent un contraste surprenant par rapport à la rue principale très fréquentée. les chemins piétonniers existants qui relient les ruelles secondaires permettent aux piétons de disposer de leur propre réseau de voies.

## 8 analyse 'espaces verts et libres



espace vert le parc du château (a), le jardin potager clôturé (b) au nord du château ainsi que le pré de jeu clôturé derrière l'école (c) sont de grands espaces verts et libres, visibles sur diverses cartes historiques (voir fiche d'objet icomos).

mais il existe aussi d'autres espaces verts. à l'arrière (côté opposé à la rue) des constructions, c'est-à-dire au « centre du quartier », il y a des îlots de verdure privés. de tels espaces verts « derrière » les constructions se trouvent également le long du ruisseau. dans cette zone verte privée à l'arrière, il y a en partie des constructions d'un étage avec des toits faiblement inclinés pour des utilisations annexes. il y a aussi des espaces verts privés isolés qui se trouvent dans un interstice entre les constructions, le côté court touchant les rues et les ruelles.

## 8 visite du village (sous-secteurs 1-6)

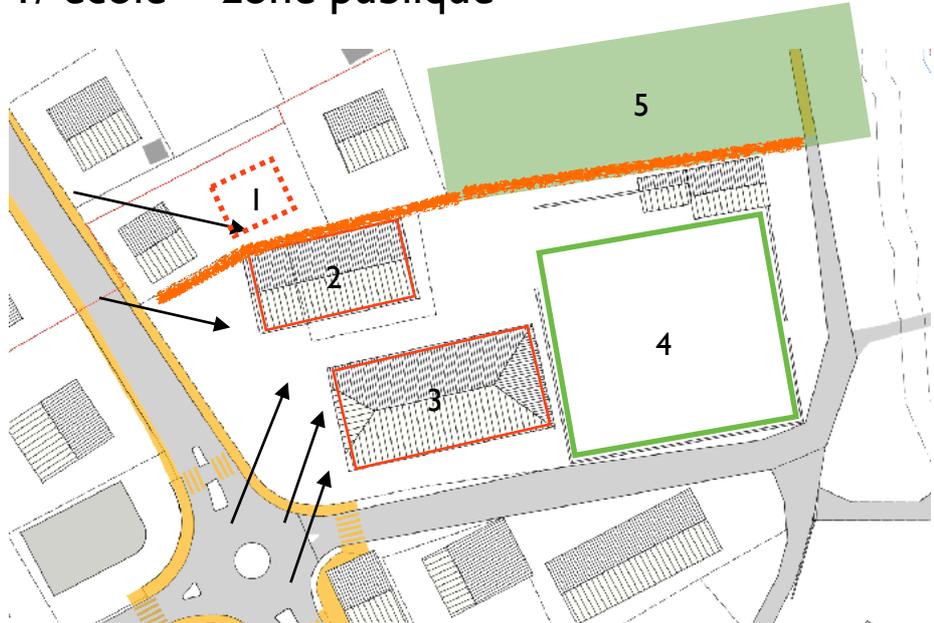


la visite du village a permis d'analyser le bâti, la densité, la qualité des espaces extérieurs, les espaces libres et les espaces verts. le centre du village a été divisé en zones partielles à cet effet.

- sous-zones
- 1/ école + zone publique
  - 2/ centre du village est jusqu'au ruisseau du village
  - 3/ parc du château
  - 4/ centre du village ouest + et parcelle 46
  - 5/ bord du village ouest
  - 6/ centre du village nord

teibereich

## I/ école + zone publique



les deux bâtiments protégés (2+3) se dressent de manière marquante sur le bord du versant de la ligne orange, qui se prolonge vers l'est par le mur d'enceinte de la cour de récréation.



### I/ espace à bâtir libre (chalet)

un immeuble d'habitation perturberait la dominance des bâtiments protégés sur le versant. >c'est pourquoi il est recommandé de construire une maison individuelle > avec une hauteur de façade de 7,0 m maximum.

### 2+3/ four et école de herrenschwand (tous deux protégés)

les deux bâtiments 'ofenhaus' et l'école 'herrenschwandhaus' sont marquant sur le bord de la pente, légèrement en retrait de la rue principale. l'espace entre les bâtiments et la rue a un potentiel spatial.



4/ cour d'école avec mur d'enceinte (espace libre protégé)

le grand espace libre d'environ 1'700 m<sup>2</sup> (place de l'école) est entouré d'un mur de près de 2.0 mètres de haut et fermé au nord par un pavillon/abri. l'accès se fait par la porte principale depuis l'est ou par les accès secondaires depuis l'école ou la place petange.



5/ zone de construction à usage public (aujourd'hui en partie déchetterie)

au nord de la cour de l'école se trouve un terrain à bâtir vide d'environ 5'000 m<sup>2</sup>. ce terrain à bâtir appartient à la commune dans la zone d'utilité publique et est entouré à l'est et au nord par le ruisseau du village.

cette réserve de terrain à bâtir est importante pour le développement de la commune, par exemple pour l'extension du bâtiment scolaire de l'école française avec des salles de classe et de gymnastique et une salle polyvalente pour la commune.

- > proposition > pour un développement qualitatif du centre du village dans cette zone sensible, nous proposons une procédure garantissant la qualité, comme un concours / un atelier.

le chemin piétonnier/la liaison lente importante en direction du nord doit être conservé(e), mais la situation/l'emplacement peut être adapté(e) pour un projet !

sous-secteur 2/ centre du village est jusqu'au ruisseau du village



le centre du village à l'est de la rue principale jusqu'au ruisseau du village est, selon les anciennes cartes, l'ancienne partie du village de gurwolf/courgevaux.

entre les maisons le long de la rue principale, des espaces s'ouvrent pour les rues de desserte qui mènent aux groupes de maisons (quartiers) situés derrière.

en règle générale, les bâtiments sont très proches des rue de desserte, en particulier les côtés des pignons qui sont ici aussi construits à quelques centimètres de la limite.

avec les côtés longs (côté gouttière), les bâtiments le long des rues s'approchent à quelques mètres de l'espace routier, de sorte qu'il est possible de garer à peine un véhicule sur la longueur.

il est frappant de constater qu'il n'y a pas d'espace vert entre les bâtiments et la rue. De manière générale, les distances irrégulières entre les bâtiments et la rue et les différentes dispositions des façades à pignon marquent l'espace d'une rue.



la majeure partie des constructions du centre du village est constituée d'anciennes fermes ou de fermes encore utilisées. les dimensions et les hauteurs des bâtiments correspondent aux fermes régionales, mais peuvent différer sensiblement (ø largeur 7-12 m et ø longueur 12-20 m).

le paysage des toits

en général, les maisons disposent en hauteur de deux étages complets avec un volume de toit important et fortement incliné, au-dessus ainsi que des avant-toits largement en saillie. sur les façades à pignon, on voit en général un étage de plus et parfois une croupe marquante. ainsi, vu de loin, le paysage de toits étroits avec leurs grandes surfaces de tuiles de couleur rouge naturel à brune devient un autre élément marquant de l'image du lieu. entre les grands volumes de construction, il y a quelques bâtiments annexes à un étage avec des toits plats.

sous-secteur **3/ parc du château**



parz. 53

lors de la deuxième édition de la révision du plan d'aménagement local, trois zones de construction (a, b, c) ont été définies sur la parcelle 53 pour les nouvelles constructions.

de 2021 à 2023, le projet 'wohnen im schlosspark' a été réalisé sur la parcelle 53 avec les nouvelles constructions 'scheune' (parcelle a), 'cottage' (parcelle b) et 'anbau trocknungshalle' (parcelle c). en outre, les deux bâtiments protégés 'manoir' et 'alte ziegelei' ont été rénovés. le projet est aujourd'hui en grande partie terminé.

sous-secteur **4/ centre du village ouest et parcelle. 46**



le centre du village à l'ouest de la rue principale jusqu'à la route de faoug et la rue de la poste est, selon les anciennes cartes, la partie la plus jeune du village de gurwolf/courgevaux. au milieu se trouve la ruelle 'dorf-gasse' avec son espace routier marquant, derrière les bâtiments se trouvent les espaces verts.





les différentes photos montrent la ruelle 'dorfgasse' avec l'espace public et semi-public de la rue. l'espace de la rue s'étend jusqu'aux bâtiments et en partie aussi entre les bâtiments, dans cet espace de la rue il n'y a pas d'espace vert.

la structure/position de l'espace routier, des ruelles, des constructions et des espaces verts correspond au modèle de construction de 'dorkern ost' (sous-secteur 02).

parz. 46

'JARDIN POTAGER' et grand terrain à bâtir vide dans la zone centrale.

entre le château et le centre du village, il y a longtemps eu une ceinture de verdure. celle-ci a été utilisée comme 'hostet' avec des arbres fruitiers, comme jardin potager et comme pâturage pour les animaux.

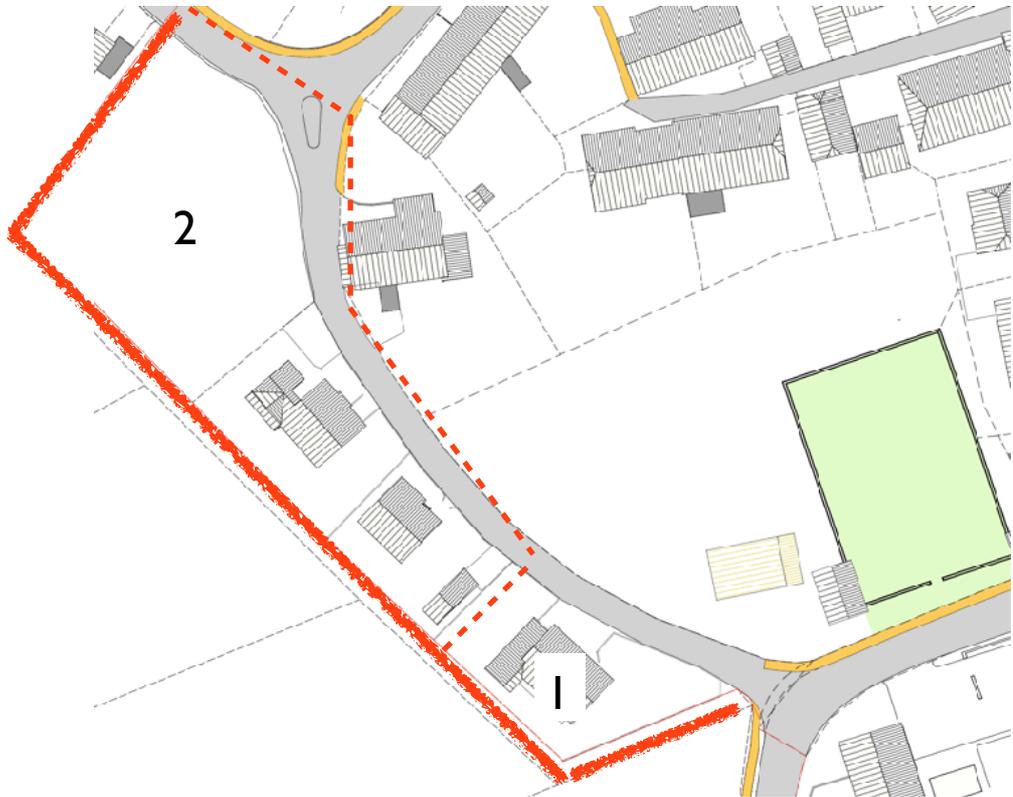
le 'jardin potager' actuel, avec son mur d'enceinte en maçonnerie et son potager d'environ 1'500 m<sup>2</sup>, donne sur la rue principale et est orienté orthogonalement vers le château. le 'jardin potager' est situé dans la 'zone de protection du châ'.  
>voir chapitre : 10 / recette 'protéger l'espace libre'.



l'ensemble de la parcelle art. 46 avec environ 5'500 m<sup>2</sup> et le 'jardin potager' est encore un dernier grand espace à bâtir au cœur du village. ces dernières années, de nouvelles constructions ont vu le jour le long de la rue principale.

l'objectif de l'aménagement de la parcelle est de poursuivre le développement de la structure du village vers le sud et le 'jardin potager' protégé.

sous-secteur **5/ bord du village ouest**



le bord du village côté ouest est marqué par les trois maisons individuelles de la route de faoug. seule la maison la plus au sud (1) se trouve actuellement dans la zone de protection du village.

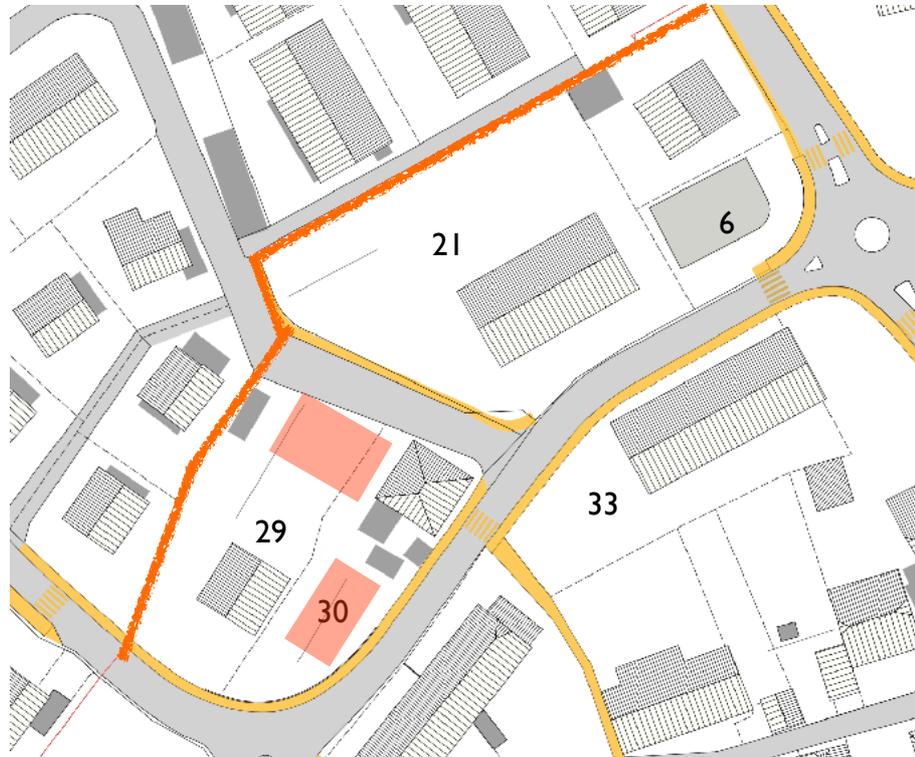
vers le nord, à la bifurcation en direction de greng/faoug, il y a encore un grand terrain à bâtir (2) qui se trouve actuellement en zone résidentielle faible densité.

proposition

> 1/ pour renforcer le centre du village, nous proposons une structure de construction identique des deux côtés de la route de faoug. c'est-à-dire que la zone du centre du village s'étend désormais jusqu'à la limite ouest du village, ce qui permet de densifier les constructions à la limite du village.

> 2/ extension du périmètre de protection du village et de la zone centrale du village jusqu'à la limite du village

## 6/ centre du village nord



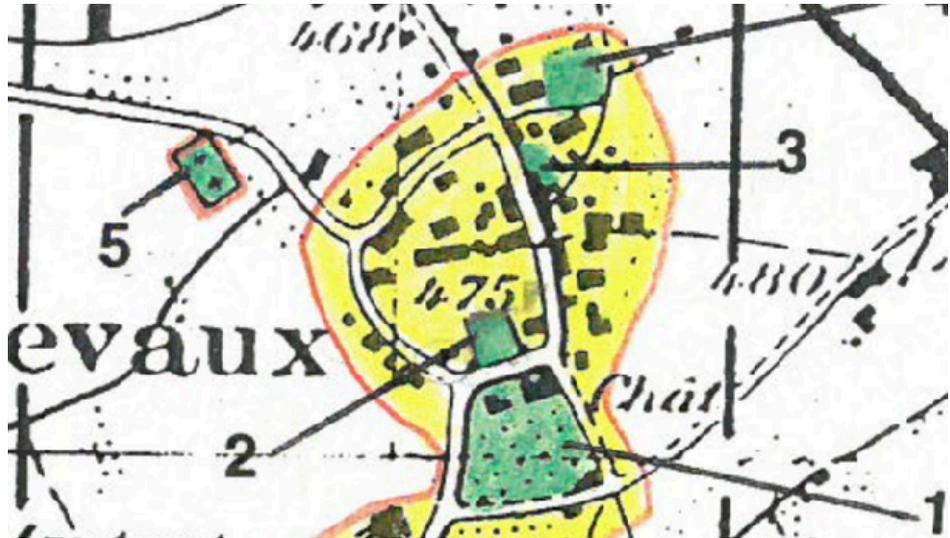
au nord du chemin de l'ancienne poste se trouve le 'centre du village nord' avec des maisons d'habitation individuelles (29+30) et l'immeuble collectif dominant (21) avec le magasin volg au rez-de-chaussée.

les parcelles 29+30 présentent un potentiel de densification avec des bâtiments principaux et complémentaires. l'espace routier près du magasin volg (21) avec les places de stationnement est généreux. l'ancien bâtiment de la poste (6) au rond-point n'a qu'un seul étage, une surélévation du bâtiment améliorerait la situation.

sur la parcelle 33, un nouveau bâtiment pour des logements pour personnes âgées est actuellement en cours de planification.

> avec les nouvelles connaissances issues de cette étude, il faudrait se concentrer davantage sur l'espace routier du côté de la rue de la poste et de la rue principale, par exemple le stationnement devant le bâtiment menant à la rue de la poste, comme pour volg.

## 10 recette 'protéger les espaces libres'



les trois grands espaces libres et verts du centre du village sont déjà protégés par le plan de zones, mais le règlement de construction ne contient pas d'indications à ce sujet.

### 1/ schlosspark (parzelle art. 54)

le développement dans le parc du château est construit et s'est achevé fin 2023.

### 2/ jardin potager (parzelle art. 46)

\_ zone CHAT ,zone château'

\_ la zone de protection doit encore être clairement définie dans le règlement de construction

le développement de l'espace libre autour et avec le « jardin-potager » doit mettre en évidence les surfaces constructibles et non constructibles, dans le but d'obtenir une planification globale harmonieuse avec le jardin clos et le site protégé.

le service des biens culturels pose comme condition que le jardin potager doit rester libre de toute construction. le complément suivant est proposé dans le règlement de construction pour le 'jardin potager' :

- |   |   |
|---|---|
| <p>&gt; proposition règlement de construction</p> | <p>&gt; interdiction de construire des bâtiments et des constructions annexes<br/>&gt; utilisation comme jardin potager, jardin, aire de jeux et de détente<br/>&gt; le mur d'enceinte doit être conservé, de petites percées pour les piétons sont possibles après autorisation du service des biens culturels<br/>&gt; il est interdit de construire à l'extérieur du mur, la distance minimale est de 1,0 mètre. une exception est faite pour les constructions de tête sur le côté sud, où la construction est obligatoire.</p> |
|---|---|



4/ place de l'école (parzelle art. 74)

\_ zone

ACT ,zone d'activités'

\_ la zone de construction

doit éventuellement être définie dans le règlement de construction.

3+5/ la fontaine du village (3) et cimetière (5)

la fontaine du village n'est pas perçue comme un espace libre et se trouve, depuis son utilisation initiale, le long de la rue principale. l'utilisation de la rue principale a fortement changé au cours des dernières décennies, la fontaine du village se trouve aujourd'hui sans utilité au bord de la rue !

> une amélioration de la situation de la fontaine du village serait souhaitable

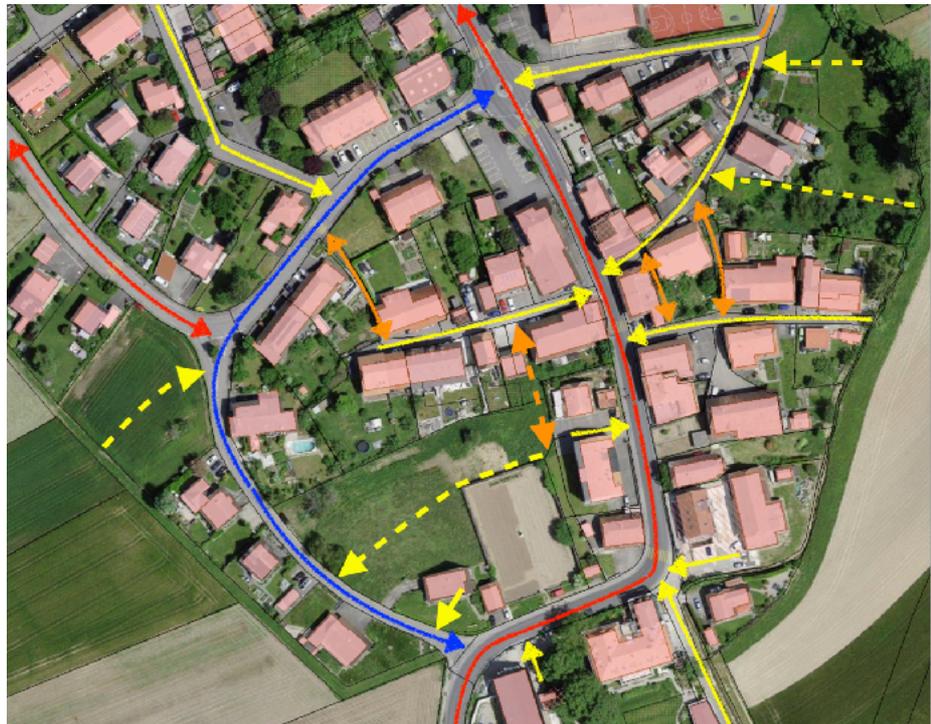
le cimetière

se trouve à la limite ouest du village, sur une colline. dans le secteur du cimetière, il y a encore des terrains constructibles libres (zone d'utilisation publique).

## II recette 'continuer à construire'

la description du caractère de la zone centrale de courgevaux et le développement qui en découle, nous proposons le modèle de construction suivant à l'intérieur du périmètre de protection du site:

routes+chemins > la description du caractère de la zone centrale de courgevaux et le développement qui en découle, nous proposons le modèle d'urbanisation suivant à l'intérieur du périmètre de protection du site :



> nouveau / quatre nouvelles routes de desserte (jaune) et une liaison transversale (orange)

les auteurs du rapport proposent de continuer à construire avec les 'ingrédients' identifiés dans l'analyse des espaces routiers, des constructions et des espaces libres, selon la 'recette' existante.

I. routes de desserte

> une rue perpendiculaire à l'axe principal/secondaire dessert un quartier d'habitation avec un espace routier, un groupe de maisons et un espace vert à l'arrière.

les rues étroites doivent être conçues comme des impasses pour le trafic individuel motorisé, mais doivent continuer à être reliées entre elles à l'intérieur du quartier pour le trafic lent (vélos/piétons). la question de savoir si les rues étroites nouvellement créées doivent être transmises en propriété et sous la responsabilité de la commune dépend du nombre de bâtiments qui y sont raccordés (>5 privés).

2. construction les grandes lignes de construction mentionnées avec, la disposition et les distances par rapport au routes doivent servir de modèle pour la densification des surfaces restantes au centre du village (c'est-à-dire qu'il y a un écart inférieur aux distances minimales légales).



Il est préférable de ne pas aligner des bâtiments similaires. chaque nouveau bâtiment doit pouvoir être perçu comme une réalisation individuelle et propre.

distances > nouvelles distances par rapport à la route et aux limites sur les façades en pignon

Ainsi, la façade pignon adjacente à la rue ou à la limite de la parcelle doit pouvoir être construite à une distance de 1.00 m !  
 (si la largeur de la façade est supérieure à 9.00 m, la distance entre la façade pignon et la limite doit être augmentée de 0,50 m par mètre de largeur supplémentaire).

si les bâtiments voisins ont leur façade pignon construite sur la limite = aucune distance minimale n'est nécessaire, ou alors les bâtiments peuvent être construits ensemble (comme dans le cas d'une construction en continu).

exception/ les façades à pignon avec une grande partie d'ouvertures doivent respecter la distance normale de 4.00 m par rapport aux champs de construction voisins..

distances	<p><u>&gt; nouvelles distances par rapport à la rue et aux limites sur les façades longitudinales</u></p> <p>la façade longitudinale (côté gouttière) contiguë à l'espace routier doit présenter en moyenne une distance minimale de 2,50 m et une distance maximale de 6.00 m. important, l'espace entre le bâtiment et la rue est un espace routier sans espace vert.</p> <p>pour les façades longitudinales (côté gouttière), la distance normale à la limite d'au moins 4.0 m s'applique. en accord avec le voisin, la distance à la limite peut être raccourcie.</p> <p>les tonnelles et les balcons situés du côté de la gouttière peuvent être inférieurs à la distance à la limite.</p>
hauteurs	<p>selon le règlement de construction, la hauteur des bâtiments dans la zone village est actuellement de 12,5 m.</p> <p>Les auteurs recommandent d'introduire une hauteur de façade supplémentaire de 7,0 m dans le périmètre de protection du village, ce qui correspondrait aux bâtiments existants de deux étages au centre du village.</p>
forme du toit	<p>il est possible de renoncer à des prescriptions supplémentaires concernant la forme et l'inclinaison des toits, la hauteur des gouttières, la couleur des toits, etc., ceci étant déjà décrit en détail dans le règlement de construction à l'art. 10 et dans 'l'annexe I Périmètre de protection des sites'.</p>
3. espaces libres	<p>les espaces libres au centre du village peuvent être définis comme des espaces verts ou des espaces libres, ils sont marqués ainsi sur le plan de zones.</p> <p>Les espaces verts sont des jardins et des espaces de détente.</p> <p>les espaces libres sont par exemple des places en dur, des parkings, etc.</p>
espaces verts	<p>l'image typique de courgevoux de rues de quartier étroites avec des espaces verts privés à l'arrière dans la zone centrale du village doit être poursuivie et préservée.</p> <p>lors de l'aménagement des espaces verts, il faut veiller à ce que les nouveaux espaces verts privés, vus depuis la rue, soient placés derrière ou à côté des nouveaux bâtiments. aucun espace vert ne devrait être autorisé entre la rue et le bâtiment.</p>
espaces libres	<p>par exemple la cour d'école fermée avec un terrain de sport scellé, une aire de jeux et une surface gazonnée. l'espace libre devant l'école de herrenschwand a le potentiel d'une nouvelle place de village de la commune pour des manifestations.</p>
ruisseau	<p>avec l'approche décrite ci-dessus 'continuer à construire la recette', il doit également être possible de densifier davantage avec la définition de deux autres routes de desserte le long du ruisseau.</p>

**recette > Ces principes de base du centre du village doivent être utilisés comme élément caractéristique pour la densification des surfaces restantes dans le périmètre de protection du site !**

1/ une rue perpendiculaire à l'axe principal ou secondaire dessert un nouveau groupe de maisons/quartier. cette rue perpendiculaire est déterminante pour le développement ultérieur de la construction.

> C'est pourquoi ces rues doivent être fixées dans le plan de zone.

2/ les nouvelles constructions s'alignent sur les rue. ces champs de construction ont une profondeur, mesurée perpendiculairement à la rue, d'environ 16.00 m à 20.00 m de profondeur.

> un espace vert est fixé dans le plan de zone pour délimiter les constructions vers l'intérieur.

> Chaque nouveau bâtiment doit pouvoir être perçu comme un ensemble individuel et propre.

3/ les nouveaux volumes des bâtiments doivent être adaptés aux bâtiments existants dans le périmètre de protection du site. en plus de la hauteur actuelle des bâtiments de 12.50 m maximum, une hauteur de façade de 7.00 m est fixée côté gouttière.

> la hauteur de façade de 7.00 m max. est désormais complétée dans le règlement de construction 'annexe périmètre de protection du site'.

4/ pour obtenir l'espace routier typique du lieu dans le périmètre de protection du site, il faut en partie descendre en dessous des prescriptions de distance de construction en vigueur par rapport à la route (au moins 5.00 m) et par rapport aux limites de voisinage (au moins 4.00 m).

> dans le périmètre de protection du site, les distances de construction sont modifiées comme suit :

> distance de construction pour les façades pignon

le long des routes secondaires et des routes communales ainsi qu'aux limites de parcelles

> 1.00 m au minimum (max. 2.50 m) pour des largeurs de façade jusqu'à 9.0 m + 0.50 m par façade plus large de 1.0 m p.ex. largeur 12m = 2.50 m

> Exceptions : si le voisin a construit sur la limite, il est possible de construire en continu, si les façades pignons comportent une grande partie d'ouvertures, la distance à la limite de 4.00 au minimum doit être respectée.

> distance de construction pour les façades longitudinales (côté gouttière)

par rapport à la rue/rue de quartier

> 2.50 min. (max. 6.00 m) par rapport aux limites de voisinage

> les prescriptions normales de distance d'au moins 4.00 m sont applicables

> dans le périmètre de protection du site, le supplément de longueur est supprimé.

5/ espace routier et espace vert

l'espace routier et l'espace vert sont des éléments marquants de la structure du village

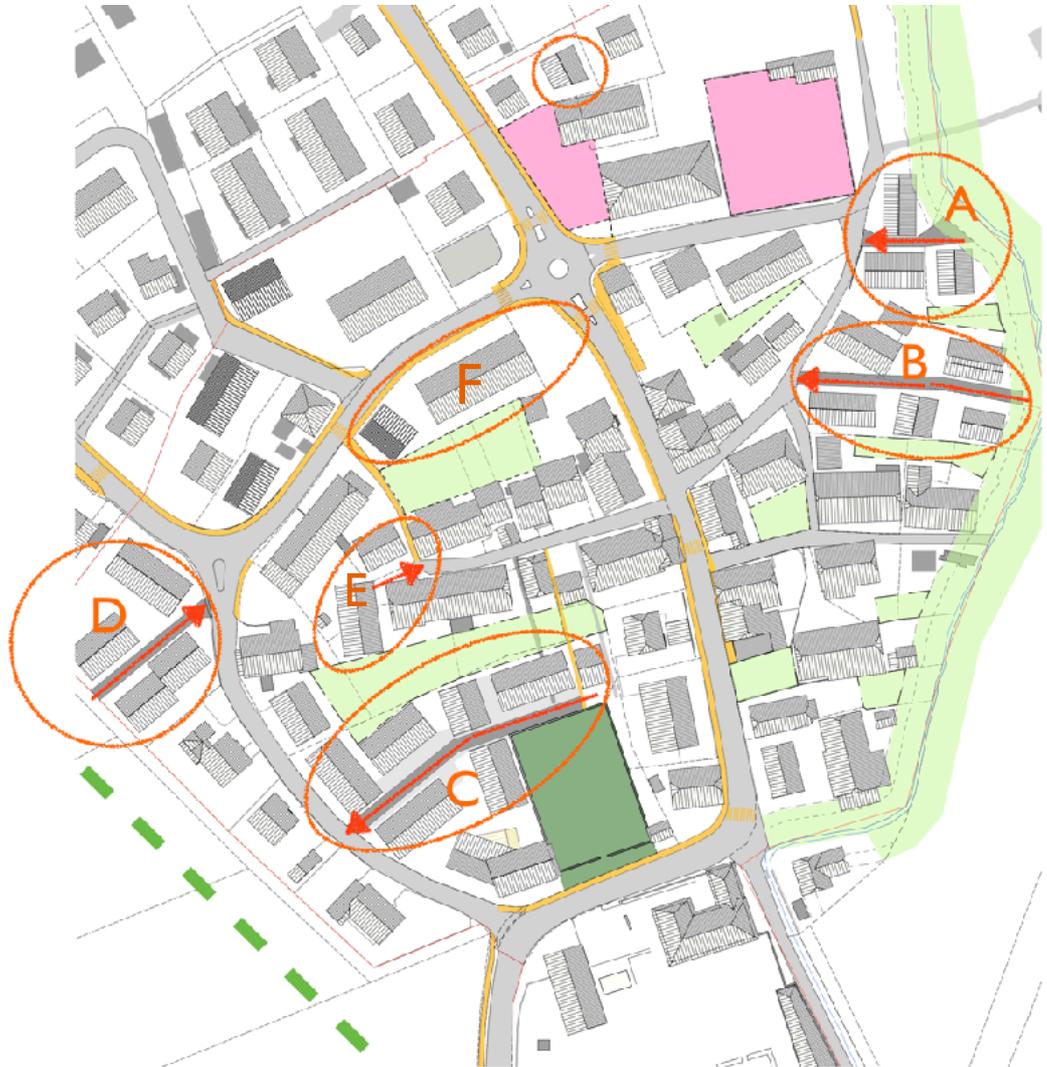
> l'espace routier se forme de la rue jusqu'aux bâtiments et peut s'étendre entre les maisons jusqu'à l'espace vert

> l'espace vert se situe derrière les bâtiments et peut également s'étendre entre les maisons jusqu'à la rue

> un espace vert entre la rue et les bâtiments n'est pas autorisé

## 12 l'avenir du 'village de courgevaux'

>propositions



nouveaux

pour le développement du centre du village de courgevaux, nous proposons quatre quartiers (nouvelles rues étroites avec constructions) et un complément.

avec la 'recette continuer à construire' proposée (voir page 29), il y a de nouveaux espaces de rues avec des champs de construction de 16.00 m à 20.00 m de profondeur des deux côtés.

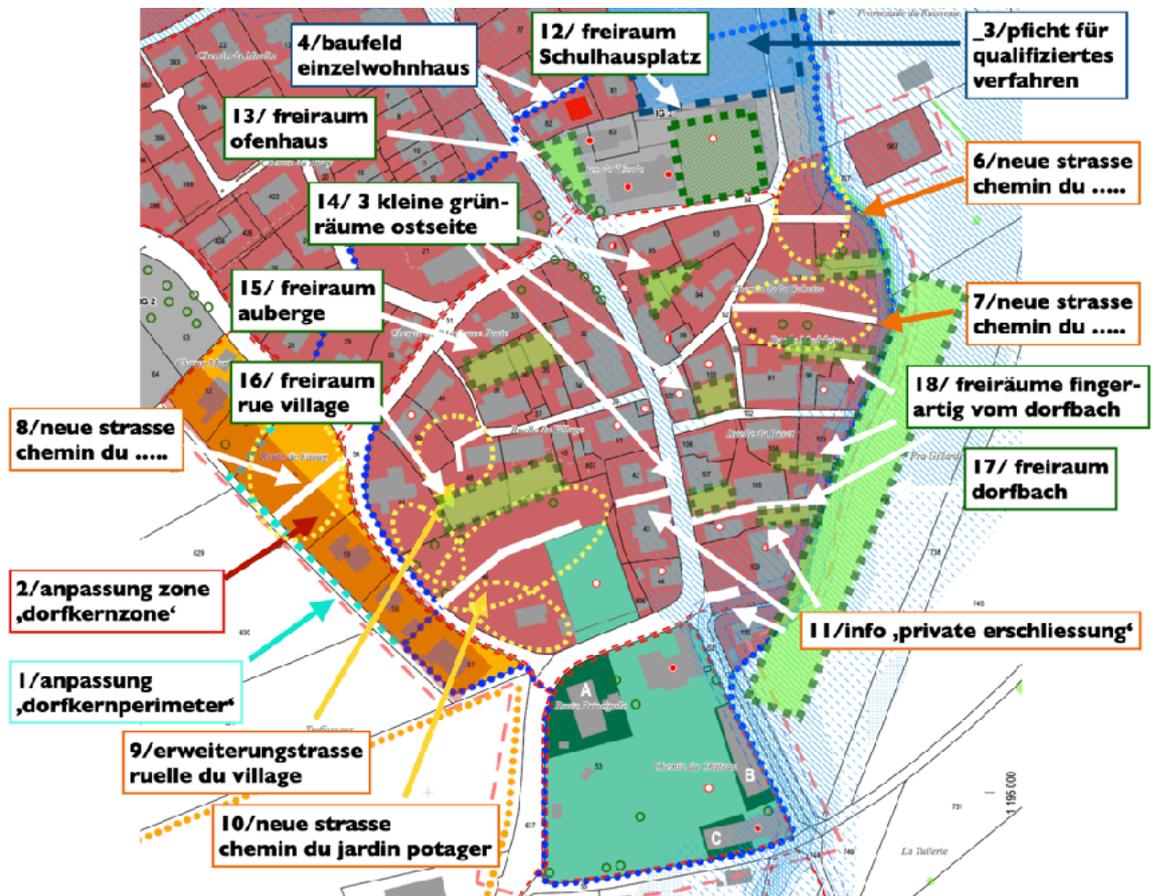
- A nouvelle rue de desserte pour 3 nouveaux bâtiments
- B nouvelle rue pour 4-5 nouveaux bâtiments
- C nouvelle rue de desserte jardin potager avec 7-9 bâtiments
- D nouvelle rue avec 4-5 bâtiments
- E complément à la rue 'dorfasse'
- F adaptation de la situation 'projet d'appartements pour personnes âgées postgasse'.



espaces libres pour la poursuite du développement du village avec de nouveaux quartiers, nous proposons les espaces verts et libres suivants :

- 1 espace aquatique dorfbach + espaces verts supplémentaires en forme de doigt à partir de l'espace aquatique
- 2 espace vert entre les rues de quartier Schulhausplatz et cabutzgasse
- 3 arrière du bâtiment cabutzgasse, espace vert au posatweg
- 4 espace vert sur la rue principale, historiquement développé, aujourd'hui encore actuel
- 5 grand espace vert à l'arrière des bâtiments postgasse et dorfgasse
- 6 grand espace vert à l'arrière des bâtiments de la rue du Village et de la ruelle 'jardin potager'.
- 7 jardin potager protégé (zone château / chat)
- 8 espace libre - cour d'école protégée (zone d'intérêt général / ig)
- 9 espace libre - près du four et de l'école de herrenschwand (év. place du village)

## 13 résumé



- fazit
- 1/ adaptation du périmètre de protection du village (agrandissement côté ouest)
  - 2/ adaptation nouvelle zone centre du village (vil), auparavant faible densité
  - 3/ au nord de la place de l'école > obligation d'une procédure qualifiée
  - 4/ terrain à bâtir maison individuelle en zone centre village (vil)
  - 6-10/ quatre nouvelles rues étroites avec des zones de construction de 16 à 20 m de large sur les deux côtés
  - 12-13/ deux espaces libres près de la cour d'école et de la place du village
  - 14-16/ espaces verts situés à l'arrière des bâtiments/champs de construction
  - 17-18/ espaces verts en forme de doigt de l'espace libre du ruisseau

morat/murten 16.06.24 /fa >traduction 14.05.25 fa

fdc situation freiraum-konzept heute

fdc-102

1:1000

gezeichnet:	fa	datum:	26.05.25	rev:		format:	A3
fdc studie freiflächen	fdc-102	rev:		rev:		± 0.00 = +477.00 m ü.M.	

**awerk architekten ag**  
deutsche kirchgasse 5, 3280 murten, CH

026 670 17 18  
www.awerk.ch



fdc zonenplan 'freiraum-konzept'

fdc-204

1:1000

gezeichnet:	fa	datum:	26.05.25	rev:		format:	A3
fdc studie freiflächen	fdc-204	rev:		rev:		± 0.00 = +477.00 m ü.M.	

**awerk architekten ag**  
deutsche kirchgasse 5, 3280 murten, CH

026 670 17 18  
www.awerk.ch



fdc beispiel freiraum-konzept zukunft

fdc-202

1:1000

gezeichnet:	fa	datum:	26.05.25	rev:		format:	A3
fdc studie freiflächen	fdc-202	rev:		rev:		± 0.00 = +477.00 m ü.M.	

**awerk architekten ag**  
deutsche kirchgasse 5, 3280 murten, CH

026 670 17 18  
www.awerk.ch



fdc beispiel dachlandschaft 'zukunft'

fdc-203

1:1000

gezeichnet:	fa	datum:	26.05.25	rev:		format:	A3
fdc studie freiflächen		fdc-203		rev:		± 0.00 = +477.00 m ü.M.	

**awerk architekten ag**  
deutsche kirchgasse 5, 3280 murten, CH

026 670 17 18  
www.awerk.ch

