

Commune de Courgevaux



Adaptation du plan d'aménagement local aux conditions d'approbation

Modifications au règlement communal d'urbanisme

Dossier d'approbation

Modifications principales indiquées en rouge

22 mai 2025

archam
■■■■■

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

026 347 10 90
info@archam.ch
archam.ch

Table des matières

1	Dispositions générales.....	5
Art. 1	Buts.....	5
Art. 2	Cadre légal	5
Art. 3	Nature juridique	5
Art. 4	Champ d'application	5
Art. 5	Dérogations	5
2	Prescriptions des zones.....	6
2.1	Prescriptions générales	6
Art. 6	Cours d'eau.....	6
Art. 7	Zone de protection des eaux souterraines.....	6
Art. 8	Secteur de dangers naturels.....	6
Art. 9	Sites pollués	8
Art. 10	Périmètre de protection du site construit	8
Art. 11	Immeuble protégé.....	11
Art. 12	Périmètre d'abords d'immeubles protégés.....	12
Art. 13	Chemin historique.....	12
Art. 14	Périmètre archéologique.....	13
Art. 15	Protection des boisements hors forêt	13
Art. 16	Périmètre de protection de la nature.....	14
2.2	Prescriptions spéciales pour chaque zone	15
Art. 17	Zone village (VIL).....	15
Art. 18	Zone résidentielle faible densité I (RFD I).....	17
Art. 19	Zone résidentielle faible densité II (RFD II).....	18
Art. 20	Zone résidentielle faible densité III (RFD III).....	19
Art. 21	Zone mixte (MIX)	20
Art. 22	Zone de commerces (COM)	22
Art. 23	Zone d'activités (ACT)	23
Art. 24	Zone d'intérêt général (ZIG).....	24
Art. 25	Zone château (CHÂT).....	25
Art. 26	Zone agricole (ZA)	26
Art. 27	Aire forestière (FOR)	26
3	Prescriptions de police des constructions.....	27
Art. 28	Ordre des constructions.....	27
Art. 29	Distances	27
Art. 30	Stationnement.....	27
Art. 31	Lucarnes	28
Art. 32	Installations solaires	28
Art. 33	Conteneurs	28

Art. 34	Modification du terrain	28
Art. 35	Aménagements extérieurs.....	28
4	Emoluments et dispositions pénales.....	29
Art. 36	Emoluments.....	29
Art. 37	Sanctions pénales	29
5	Dispositions finales	29
Art. 38	Abrogation	29
Art. 39	Entrée en vigueur	29
Annexe 1	Périmètre de protection du site construit	31
Annexe 2	Liste des immeubles protégés	35
Annexe 3	Immeubles protégés	37
Annexe 4	Liste des chemins historiques protégés.....	41
Annexe 5	Distance de construction aux boisements hors-forêt.....	43

1 Dispositions générales

Art. 1 Buts

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

Art. 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob), la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et son règlement d'exécution du 17 août 1993 (RELPBC), ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales et les propriétaires fonciers (art. 87 LATEC).

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à tous les objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATEC.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale peuvent être accordées aux conditions des art. 147ss LATEC. Les art. 101 ss ReLATEC sont réservés.

2 Prescriptions des zones

2.1 Prescriptions générales

Art. 6 Cours d'eau

¹ Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales et fédérales, à savoir l'art. 25 de la loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux), l'art. 56 du règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux) et les art. 41a et 41b de l'ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux), figure dans le plan d'affectation des zones.

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

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4,00 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc., sont permis entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction à la condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

² Bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux

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

Art. 7 Zone de protection des eaux souterraines

Les zones de protection des eaux souterraines légalisées et provisoires sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones sont gérées par le règlement pour les zones de protection des eaux approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

Art. 8 Secteur de dangers naturels

¹ Contexte

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

Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- occasionnant une concentration importante de personnes ;

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

2 Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC ;
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

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

3 Secteurs de danger élevé

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

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

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

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- certaines constructions de minime importance au sens de l'art. 85 al. 1 let. j ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

4 Secteurs de danger moyen

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

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

5 Secteurs de danger faible

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

Les objets sensibles nécessitent :

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

6 Secteurs de danger indicatif

Ce secteur atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

7 Secteurs de danger résiduel

Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles ; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminées de cas en cas par les services compétents.

Art. 9 Sites pollués

Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la loi du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites). Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 de l'ordonnance de 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (OSites).

Art. 10 Périmètre de protection du site construit

1 Objectif

Le périmètre 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.

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.

2 Transformations de bâtiments existants et agrandissements

Les transformations et agrandissements 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 1 du règlement s'appliquent.

3 Nouvelles constructions - généralités

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.

Les prescriptions contenues à l'annexe 1 du règlement s'appliquent.

4 Nouvelles constructions en zone d'intérêt général IG3

L'implantation de nouveaux bâtiments principaux n'est admise qu'à l'intérieur du périmètre procédure qualifiée délimité au plan d'affectation des zones.

Les prescriptions de l'art. 24 du règlement s'appliquent.

5 Nouvelles constructions en zone château

Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Les prescriptions de l'art. 25 du règlement sont réservées.

6 Nouvelles constructions en zone village

a. Dimensions

En plus des dispositions de l'art. 17 et de l'annexe 1, les dimensions suivantes doivent être respectées :

- longueur des bâtiments : 26,00 mètres au maximum ;
- largeur des bâtiments : 12,00 mètres au maximum ;
- hauteur de façade à la gouttière : 7,50 mètres au maximum.

b. Implantation des bâtiments principaux et bandes d'implantation obligatoire

Le long des routes de desserte et routes d'accès, le plan d'affectation des zones indique des bandes d'implantation obligatoire. Ces bandes ont une largeur de 5,00 mètres et sont situées à une distance de 1,00 mètre du bord de la chaussée de la route ou du trottoir.

Les bandes d'implantation obligatoire fixent la distance de construction aux routes concernées pour les nouveaux bâtiments principaux, selon les règles suivantes :

- Lorsqu'une bande d'implantation obligatoire est indiquée au plan d'affectation des zones, les nouveaux bâtiments principaux (façade côté route) doivent être implantés sur cette bande d'implantation obligatoire.
- Les bâtiments sont orientés perpendiculairement ou parallèlement à la route. Deux nouveaux bâtiments consécutifs au maximum peuvent être orientés de la même manière.
- En cas d'orientation perpendiculaire à la route d'accès :
La façade pignon doit s'implanter sur la limite de la bande d'implantation obligatoire, côté route (correspondant à une distance de 1,0 mètre mesurée depuis le bord de la chaussée de la route ou du trottoir). Selon la situation, notamment pour les façades pignon de plus de 9 m de long, la façade peut être reculée à l'intérieur de la bande d'implantation obligatoire, afin d'améliorer l'intégration dans le contexte local ou la visibilité.
- En cas d'orientation parallèle à la route d'accès :
La façade principale doit s'implanter sur la bande d'implantation obligatoire. Toutefois, une distance minimale de 2,50 mètres à la route est à respecter (mesurée depuis le bord de la chaussée).

La réalisation d'une nouvelle route d'accès s'effectue conformément aux indications du plan directeur communal. L'implantation de nouveaux bâtiments principaux le long de ces nouvelles routes d'accès se fait selon les principes des bandes d'implantation obligatoire mentionnées ci-dessus.

c. Distances aux limites

- En cas d'orientation perpendiculaire à la route d'accès :
Sous réserve des prescriptions de protection incendie, la distance sur le côté latéral du bâtiment à la limite du fonds peut être réduite jusqu'à 4,00 mètres.
- En cas d'orientation parallèle à la route d'accès :
Sous réserve des prescriptions de protection incendie, la distance sur le côté latéral du bâtiment à la limite du fonds peut être réduite jusqu'à 1,00 mètre.

d. Aménagements extérieurs

Les surfaces situées entre la route d'accès et la façade des bâtiments doivent majoritairement être minérales.

Les surfaces situées à l'arrière des bâtiments (du côté opposé à la route d'accès) doivent être naturelles et/ou végétalisées.

7 Alignements

Le long de la route cantonale (route principale) et de la route collectrice, le plan d'affectation des zones indique des alignements.

Ces alignements fixent la distance de construction aux routes concernées (mesurée depuis le bord de la chaussée de la route).

8 Espaces libres

Les espaces libres sont destinés à maintenir les dégagements à l'intérieur du périmètre de protection du site construit.

Des constructions et installations de peu d'importance au sens de l'art. 85 al. 1 let. j ReLATeC d'une emprise au sol maximale de 6 m² et d'une hauteur totale maximale de 2,50 m, ainsi que des clôtures et palissades végétalisées sont autorisées à condition de leur bonne intégration dans le site et de ne pas y porter atteinte. La fragmentation des surfaces non construites doit être réduite au minimum et la vue sur la zone bâtie ne doit pas être perturbée.

9 Espaces verts

Les espaces verts sont destinés à maintenir les dégagements végétalisés et les jardins à l'intérieur du périmètre de protection du site construit. Seules les constructions non soumises à un permis de construire sont admises.

10 Aménagements extérieurs

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 particulières contenues à l'annexe 1 du règlement s'appliquent.

11 Dérogations

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.

12 Demande préalable

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

Art. 11 Immeuble protégé**1 Définition**

Les immeubles qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le présent règlement contient en annexe 2 la liste des immeubles protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

2 Etendue de la protection

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

Catégorie 3	<p>La protection s'étend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ; ▪ à la structure porteuse intérieure de la construction ; ▪ à l'organisation générale des espaces intérieurs ; <p>Les objets (croix, fontaines, oratoires, etc.) doivent être laissés en place et conservés.</p>
Catégorie 2	<p>La protection s'étend en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux éléments décoratifs des façades ; ▪ aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
Catégorie 1	<p>La protection s'étend en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, etc.).

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

3 Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe 3 au règlement.

4 Procédure

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

Les travaux peuvent être 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.

Art. 12 Périmètre d'abords d'immeubles protégés

1 Objectif

Le secteur soumis à des mesures d'harmonisation a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ce secteur, situé en zone agricole au lieu-dit "Champ Montant", est indiqué au plan d'affectation des zones.

2 Nouvelles constructions

La construction est autorisée aux conditions suivantes :

- Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé
- Les teintes en façade et toiture doivent être plus discrète que celles du bâtiment protégé.
- L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé depuis le domaine public **ainsi que les composantes du caractère des abords telles que les plantations, vergers, murs et revêtements de sol.**
- Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- Les prescriptions relatives au périmètre de protection du site construit s'appliquent.
- **Si nécessaire, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.**
- **Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement être subordonnées au bâtiment protégé. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur à la corniche du bâtiment.**

3 Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions s'appliquent.

4 Demande préalable

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

Art. 13 Chemin historique

Le plan d'affectation des zones mentionne les chemins protégés selon l'inventaire des voies historiques suisses (IVS). Le présent règlement contient en annexe 4 la liste des chemins historiques protégés avec la valeur la catégorie de protection.

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

Catégorie 2	La protection s'étend : <ul style="list-style-type: none"> ▪ au tracé ; ▪ aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.
Catégorie 1	La protection s'étend en plus : <ul style="list-style-type: none"> ▪ au gabarit (largeur) et profile en travers (talus) ; ▪ aux revêtements ; ▪ aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

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.

Art. 14 Périètre archéologique

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques reportés sur le plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC et 138 LATeC. L'application des art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC demeure réservée.

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

Art. 15 Protection des boisements hors forêt

¹ Hors zone à bâtir

Tous les boisements hors forêt (arbres, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) sont protégés au sens de l'art. 22 de la loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

² En zone à bâtir

Les boisements hors-forêt figurant au plan d'affectation des zones sont protégés.

³ Dérogations

Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés, ainsi que la construction à une distance inférieure à celle fixée à l'art. 29 et à l'annexe 5 du présent règlement, nécessitent au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation qui doit inclure une mesure de compensation est à adresser à la Commune.

Art. 16 Périumètre de protection de la nature

¹ Destination

Le périmètre de protection de la nature est destiné à la protection des sites, au développement et à la mise en valeur des biotopes et de ses abords :

- PN 1 : "Le Marais" : site de reproduction de batraciens d'importance cantonale ;
- PN 2 : "La Goille" : étang ;
- PN 3 : "Les Mottes" : ruisseau, bassin de rétention.

² Prescriptions

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural, aucune modification du régime hydrique ne peut être admis en dehors de ceux nécessaires :

- au maintien et à l'entretien du biotope ;
- à une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site ;
- à la recherche scientifique ;
- à la découverte du site dans un but didactique.

2.2 Prescriptions spéciales pour chaque zone

Art. 17 Zone village (VIL)

1 Destination

La zone village est destinée à l'habitation, ainsi qu'aux activités de services, commerciales, artisanales et agricoles moyennement gênantes.

2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1,50.

Il est fixé au maximum à 1,70 en cas de construction du minimum de 2/3 des places de parc **intégrées dans les volumes fermés du bâtiment ou en sous-sol.**

Dans le périmètre à densité différenciée impactant la zone village, l'IBUS est fixé à 0,80.

Dans le périmètre à prescriptions particulières impactant la zone village, l'IBUS est fixé à 0,70.

3 Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,50.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12,50 mètres au maximum.

Dans le périmètre à prescriptions particulières impactant la zone village, la hauteur totale des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

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

7 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées.

8 PAD obligatoire

Le secteur du "Jardin Potager" délimité sur le plan d'affectation des zones est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail.

Sont exemptés de l'obligation d'établir un PAD selon l'art. 63 al. 1 LATeC :

- la transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment existant ;
- les objets soumis à la procédure simplifiée, au sens de l'art. 85 ReLATeC ;

sous réserve que ceux-ci ne compromettent, en aucune manière, la conception et la réalisation du plan d'aménagement de détail.

Objectifs :

- Développer le centre du village en respectant la morphologie du site construit protégé.
- Garantir une bonne intégration paysagère et architecturale par rapport au contexte bâti protégé aux alentours et selon les principes du périmètre de protection du site construit.
- Assurer la perception et la mise en valeur du jardin potager (zone château). Veiller à la qualité des espaces libres et verts, éviter leur fragmentation.
- Réaliser une nouvelle route d'accès depuis la Route de Faoug, conformément aux indications du plan directeur communal. L'implantation de nouveaux bâtiments principaux le long de cette nouvelle route d'accès se fait selon les principes des bandes d'implantation obligatoire fixées à l'art. 10 du règlement.
- Réaliser un nouveau chemin de mobilité douce vers la Ruelle du Village, conformément aux indications du plan directeur communal.
- Minimiser l'impact des espaces de circulation et de stationnement des véhicules en surface. Au minimum deux tiers des places de stationnement pour les véhicules doivent être implantées dans les volumes fermés des bâtiments ou entièrement/partiellement en souterrain.
- Les nouvelles constructions doivent répondre à la classe A du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) ou équivalent.

Art. 18 Zone résidentielle faible densité I (RFD I)**¹ Destination**

La zone résidentielle faible densité I est destinée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées définies aux art. 55 et 56 ReLATeC.

Des activités de service et commerciales sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation pour autant qu'elles soient compatibles avec l'affectation prépondérante.

² Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,70.

~~▪ à 0,80 pour les habitations individuelles ;~~

~~▪ à 1,00 pour les habitations individuelles groupées.~~

³ Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,40.

⁴ Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est fixée à 5,00 mètres au minimum.

⁵ Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

⁶ Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 19 Zone résidentielle faible densité II (RFD II)**¹ Destination**

La zone résidentielle faible densité II est destinée aux habitations individuelles définies à l'art. 55 Re-LATeC.

Des activités de service et commerciales sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation pour autant qu'elles soient compatibles avec l'affectation prépondérante.

² Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,60.

³ Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30.

⁴ Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est fixée à 5,00 mètres au minimum.

⁵ Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 7,50 mètres au maximum.

⁶ Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 20 Zone résidentielle faible densité III (RFD III)**¹ Destination**

La zone résidentielle faible densité III est destinée aux habitations individuelles définies à l'art. 55 Re-LATeC.

Des activités de service et commerciales sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation pour autant qu'elles soient compatibles avec l'affectation prépondérante.

² Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,60.

³ Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30.

⁴ Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est fixée à 5,00 mètres au minimum.

⁵ Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 6,50 mètres au maximum.

⁶ Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 21 Zone mixte (MIX)

1 Destination

La zone mixte est destinée aux habitations collectives définies à l'art. 57 ReLATEC, ainsi qu'aux activités de service, commerciales et artisanales moyennement gênantes.

2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) et pourcentage minimal des activités

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1,20. Il est fixé au maximum à 1,40 en cas de construction du minimum de 2/3 des places de parc **intégrées dans les volumes fermés du bâtiment ou en sous-sol.**

Dans le périmètre à densité différenciée impactant la zone mixte (Chemin Champ Olivier), l'IBUS est fixé à 1,00. Il est fixé au maximum à 1,20 en cas de construction du minimum de 2/3 des places de parc intégrées dans les volumes fermés du bâtiment ou en sous-sol.

~~Le pourcentage minimal des activités est fixé à 10% pour toute la zone.~~

La surface utile principale dédiée aux activités doit représenter au minimum 10% de la somme des surfaces utiles principales de la parcelle concernée.

Le report d'indice au sens de l'art. 131 LATEC est applicable dans la mesure où les conditions y relatives sont respectées.

3 Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,50.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12,50 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

7 PAD obligatoire

Le secteur "Route de Fribourg" délimité sur le plan d'affectation des zones est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail selon les art. 62 ss LATEC.

Il a pour but la restructuration de la friche industrielle ainsi que le développement d'un nouveau quartier.

Sont exemptés de l'obligation d'établir un PAD selon l'art. 63 al. 1 LATEC :

- la transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment existant ;
- les objets soumis à la procédure simplifiée, au sens de l'art. 85 ReLATEC ;

sous réserve que ceux-ci ne compromettent, en aucune manière, la conception et la réalisation du plan d'aménagement de détail.

Au minimum deux tiers des places de stationnement pour les véhicules doivent être implantées entièrement ou partiellement en souterrain

Objectifs :

- ~~Seuls les rez-de-chaussée des bâtiments peuvent être occupés par des activités.~~
- Atteindre une qualité architecturale et urbanistique accrue.
- Mener une réflexion relative à la structuration des volumes, façades, aménagements et à une mixité fonctionnelle des bâtiments (logement + activités/services) le long de la route de Fribourg, afin de créer un espace routier de qualité, tout en prenant en compte l'exposition au bruit routier.
- La surface de vente maximum est limitée à 250 m² par bâtiment.
- Les accès principaux, notamment pour les camions, se font par la route de Fribourg. Deux accès au maximum sont autorisés depuis la route de Fribourg. En outre, deux accès secondaires au maximum sont autorisés depuis la Länggasse. Les positions des accès indiquées dans le plan directeur communal sont indicatives et seront définies dans le cadre de l'élaboration du PAD.
- Les connexions aux réseaux de mobilité douce existants doivent être garanties.
- L'impact des espaces de circulation ou de stationnement des véhicules en surface doit être minimisé.
- Des espaces publics de qualité doivent être créés.
- Les nouvelles constructions doivent répondre à la classe A du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) ou équivalent.

Art. 22 Zone de commerces (COM)**¹ Destination**

La zone de commerces est destinée aux activités commerciales de détail. Tout logement y est interdit.

² Indice de masse (IM)

L'indice de masse maximum est fixé à ~~6,00~~ 4,00 m³/m² de terrain.

³ Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,60.

⁴ Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

⁵ Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12,50 mètres au maximum.

⁶ Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

⁷ Stationnement

Les places liées aux centres commerciaux doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans les constructions principales.

⁸ ~~PAD approuvé~~

~~Les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail "Triangle Länggasse 47" sont applicables.~~

Art. 23 Zone d'activités (ACT)

1 Destination

La zone d'activités est destinée aux activités artisanales et industrielles légères, ainsi qu'aux activités de service, de recherche et de développement technologique.

Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

2 Indice de masse (IM)

L'indice de masse maximum est fixé à ~~4,00~~ ~~6,00~~ m³/m² de terrain.

Dans le périmètre à densité différenciée impactant la zone d'activité, l'indice de masse maximum est fixé à 2,00 m³/m² de terrain.

3 Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,60.

4 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

5 Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 7,00 mètres au minimum et à 12,50 mètres au maximum.

Pour les constructions de peu d'importance au sens de la lettre j de l'art. 85 ReLATEC, la hauteur minimale n'est pas applicable.

6 Prescriptions particulières

Un périmètre à prescriptions particulières est reporté sur le plan d'affectation des zones. Ce périmètre est réservé pour l'implantation des entreprises à valeur ajoutée. L'exploitation de stations de service, d'entrepôts de stockage et/ou de distribution, de dépôts, est interdite.

7 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 24 Zone d'intérêt général (ZIG)

¹ Destination

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, ainsi qu'aux voies de communication nécessaires à leur exploitation.

Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

N°	Occupation	IBUS	IOS	DL	HT
IG 1	Equipements sportifs et d'utilité publique	non applicable	non applicable	HT/2, min. 4,00 m	6,50 m
IG 2	Cimetière et équipements d'utilité publique	non applicable	non applicable	HT/2, min. 4,00 m	6,50 m
IG 3	Equipements d'utilité publique	1,50	0,50	HT/2, min. 4,00 m	12,00 m
IG 4	Station de pompage	non applicable	non applicable	HT/2, min. 4,00 m	non applicable

² Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

³ Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées.

⁴ Procédure qualifiée

Dans la zone IG 3, un périmètre est soumis à l'obligation d'établir une procédure qualifiée pour l'implantation des nouvelles constructions principales.

Objectifs :

- Assurer une bonne intégration des constructions et des aménagements dans la transition entre le village protégé et la périphérie du milieu bâti.
- Apporter un soin particulier à son intégration dans le périmètre de protection du site construit.
- Apporter un soin particulier à l'intégration du milieu naturel (côtés Nord et Est).
- Veiller à la qualité de ses espaces publics et de sa connexion aux réseaux de mobilité douce existants.

Art. 25 Zone château (CHÂT)

¹ Destination

La zone château a pour but la protection et le maintien du château, de son parc et de son environnement.

L'habitation ainsi que des activités compatibles avec la protection et la conservation du complexe du château dans leur ensemble sont tolérées.

² Transformations de bâtiments existants et agrandissements

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit s'appliquent (art. 10 et annexe 1 du règlement).

³ Nouvelles constructions

Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Sont exceptés des constructions et installations de peu d'importance au sens de l'art. 85 al. 1 let. j Re-LATeC d'une emprise au sol maximale de 6 m² et d'une hauteur totale maximale de 2,50 m, dont l'affectation est en lien direct avec l'entretien ou la valorisation du parc respectivement du jardin potager et à condition qu'elles ne leur portent pas atteinte.

~~L'implantation de nouvelles constructions n'est admise qu'à l'intérieur des secteurs A, B et C délimités au plan d'affectation des zones.~~

~~L'implantation, l'orientation, les proportions et le caractère architectural des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec ceux du Manoir (Rte Principale 79) et de la Tuilerie (Chemin du Château 4). Elles ne doivent aucunement altérer le contexte environnant.~~

~~Les prescriptions du périmètre de protection du site construit (art. 10 et annexe 1 RCU) s'appliquent.~~

~~Secteur A:~~

~~La démolition des bâtiments existants et leur remplacement par une nouvelle construction sont admis.~~

~~La nouvelle construction, par son volume, sa hauteur et sa forme, doit se subordonner au Manoir.~~

~~La hauteur totale est fixée à 11,00 mètres au maximum.~~

~~Un toit traditionnel à deux pans est exigé. L'arête de gouttière doit être en dessous de celle du Manoir.~~

~~La surface bâtie (SB) est limitée à 320 m², plus les 60 m² de l'Orangerie existante (total du secteur A: 380 m²).~~

~~Secteur B:~~

~~La nouvelle construction, par son volume, sa hauteur et sa forme, doit se subordonner à la Tuilerie.~~

~~Elle se fera selon le principe d'une implantation latérale s'adossant au mur d'enceinte ou à l'alignement de la chaussée.~~

~~La hauteur totale est fixée à 7,50 mètres au maximum.~~

~~Le nombre d'étages est limité à un.~~

~~La surface bâtie (SB) est limitée à 450 m² (total du secteur B).~~

~~Secteur C:~~

~~La nouvelle construction, par son volume, sa hauteur et sa forme, doit se subordonner à la Tuilerie.~~

~~La hauteur totale ne doit pas dépasser celle de la halle de séchage existante (env. 8,50 mètres).~~

~~La surface bâtie (SB) est limitée à 200 m² (total du secteur C).~~

Energie

~~Les nouveaux bâtiments doivent répondre aux critères correspondant à l'octroi du label Minergie-A® ou Minergie-P®, conformément au règlement d'utilisation de la marque de qualité définie par l'Association Minergie, ou à des critères équivalents.~~

4 Accès et stationnement

Aucun accès routier à travers le parc et le jardin n'est admis.

Les places de stationnement, hormis les places pour les visiteurs, seront essentiellement aménagées en souterrain ou intégrées dans les volumes fermés des bâtiments, prioritairement dans les bâtiments annexes.

Les places de stationnement non couvertes sont à intégrer soigneusement dans l'environnement.

5 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

6 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées.

Art. 26 Zone agricole (ZA)

1 Destination

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture.

2 Prescriptions

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 est soumis à autorisation spéciale de la DIME.

La demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est recommandée.

4 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

5 Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre d'abords d'immeubles protégés sont réservées.

Art. 27 Aire forestière (FOR)

L'aire forestière est soumise à la législation sur les forêts.

3 Prescriptions de police des constructions

Art. 28 Ordre des constructions

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

Art. 29 Distances

¹ Distance aux routes

Les distances minimales à la route publique à observer pour les constructions, installations, plantations ou autres objets sont définies dans le plan d'affectation des zones ou dans un plan d'aménagement de détail. En cas d'absence de distances minimales sur ces plans, les art. 137 ss de la loi sur la mobilité sont applicables.

² Distance à la forêt

La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

³ Distance aux haies et aux arbres

La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt est définie par le tableau en annexe 5 du présent règlement.

Pour les dérogations, se référer à l'art. 15 al. 3 du présent règlement.

⁴ Distance aux cours d'eau

Pour les distances relatives aux cours d'eau, se référer à l'art. 6 du présent règlement.

⁵ Distance à la limite d'un fonds

Les distances aux limites sont fixées dans les prescriptions spéciales pour chaque zone **et dans l'art. 10 du présent règlement en ce qui concerne le périmètre de protection du site construit.**

Les art. 82 et 83 ReLATEC sont réservés.

⁶ Réserves

Les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

Art. 30 Stationnement

¹ Véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement pour **toutes les affectations au logement (individuel, groupé, collectif)** est défini de la manière suivante :

- pour les habitants
1 place de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher (SBP),
mais au minimum 1 place de stationnement par logement ;

- pour les visiteurs, il faut ajouter 10% du nombre de places de stationnement pour les habitants.
- ~~pour l'habitat individuel : 1 place par 100 m² de surface brute de plancher (SBP), mais au minimum 2 places par logement principal et 1 place par logement supplémentaire (studio etc.);~~
- ~~pour l'habitat individuel groupé et collectif : 1 place par 100 m² de SBP, mais au minimum 2 places par logement + 10% pour les visiteurs.~~

Pour l'ensemble des autres affectations : selon la norme de l'Union suisse des professionnels de la route VSS-40281.

² Vélos

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est fixé selon la norme VSS-40065.

Art. 31 Lucarnes

La largeur totale des lucarnes selon l'art. 65 ReLATeC ne peut pas dépasser les 40% de la longueur de la façade correspondante, ou de l'élément de façade correspondant lorsque celle-ci comporte des décrochements.

Le faite des lucarnes doit être sensiblement en dessous du faite principal.

Art. 32 Installations solaires

Les installations solaires sont régies exclusivement par le droit fédéral et cantonal (loi sur l'énergie).

Pour le surplus, la directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DIME est applicable.

Art. 33 Conteneurs

Les habitations collectives doivent disposer d'un espace accessible avec un véhicule prévu à l'entreposage de conteneurs pour les déchets ménagers.

Art. 34 Modification du terrain

L'art. 58 ReLATeC est applicable.

La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain de référence ne peut excéder 1,50 m.

Art. 35 Aménagements extérieurs

Les parcelles destinées à l'habitation doivent être arborisées avec des plantes d'essence indigène, adaptées à la station.

~~Un plan de plantation avec l'emplacement des arbres et des haies ainsi que le choix des espèces fait partie du dossier de permis de construire.~~

~~Les jardins de pierres qui ne remplissent aucune fonction écologique ne sont autorisés que sur une surface maximale de 4 m² par parcelle.~~

~~Le long des routes, l'implantation de plantations, de murs, de clôtures doit être conforme aux art. 138 et 139 LMob.~~

4 Emoluments et dispositions pénales

Art. 36 Emoluments

Le règlement communal relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement est applicable.

Art. 37 Sanctions pénales

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

5 Dispositions finales

Art. 38 Abrogation

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

- Plan d'aménagement local de la commune de Courgevaux, approuvé le 10 mai 1993 ;
- Plan d'aménagement de détail "Sur le Mont", approuvé le 28 juin 1983 et modifié le 26 mai 1987 ;
- Plan d'aménagement de détail "Les Cerisiers", approuvé le 10 décembre 1997 ;
- Plan d'aménagement de détail "Fin du Mossard", approuvé le 9 avril 2003 ;
- Plan d'aménagement de détail "Fin du Mossard nord", approuvé le 5 juillet 2006 ;
- **Plan d'aménagement de détail "Triangle Länggasse 47", approuvé le 23 février 2009.**

Art. 39 Entrée en vigueur

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

Annexe 1 Périmètre de protection du site construit

Art. 10 RCU

Prescriptions particulières

1 Transformations de bâtiments existants

a. Façades

Le caractère des façades lié à l'organisation, aux dimensions et proportions des ouvertures, à la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

b. Percements

De nouveaux percements peuvent être autorisés aux conditions suivantes :

- Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
- Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
- La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) doivent être réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

c. Toitures

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

- L'orientation du faite des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuites de teinte naturelle.
- La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le $\frac{1}{12}$ de la surface du pan de toit concerné.
- La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade concernée.

d. Matériaux et teintes

- Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.
- Les teintes en façades et toitures sont maintenues pour autant qu'elles soient adaptées au caractère du bâtiment et du site. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

e. Ajouts gênants

L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

² Agrandissements

Les bâtiments existants 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.
- La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10% de la surface au sol du bâtiment principal.
- 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.

³ Nouvelles constructions

a. Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

b. Volume

La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur de façade à la gouttière et la hauteur totale.

c. Hauteurs

Les hauteurs totales et les hauteurs de façade à la gouttière des constructions ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.

d. Façades

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

e. Matériaux et teintes

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

f. Toitures

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

4 Aménagements extérieurs

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).

Annexe 2 Liste des immeubles protégés

Art. 11 RCU

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Art. RF	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Château, Chemin du	2	Manoir de Diesbach de Liebistorf	53	A	1
Villars, Route de	5	Ancienne tuilerie des de Diesbach	53	A	1
Ecole, Place de l'	1	Ecole primaire	74	A	1
Ecole, Place de l'	7	Ancienne ferme du châtelet des Herrenschwand	74	A	1
Ecole, Place de l'	3-5	Châtelet des Herrenschwand	74, 83	A	1
Principale, Route	61	Maison de commune	96	B	2
Principale, Route	65	Ancienne école	97	B	2
Principale, Route	73	Ferme du manoir de Diesbach	109	B	2
Beney, Chemin du	1	Ferme du Manoir de Diesbach	648	B	2
Village, Ruelle du	1	Ferme	40	C	3
Village, Ruelle du	3	Ferme	41	C	3
Principale, Route	70	Ferme	44	C	3
Ancienne Poste, Chemin de l'	7	Maison de vigneron	50	C	3
Posat, Ruelle du	5-7	Forge	89	C	3
Cabutze, Chemin de la	4	Ferme	100	C	3
Posat, Ruelle du	1	Habitation	101	C	3
Principale, Route	71	Ferme	108	C	3
Beney, Chemin du	1A	Stöckli	648	C	3
Principale, Route	0 P&G2	Potager du manoir de Diesbach de Liebistorf	46	C	3
Principale, Route	0 P&G1	Parc du manoir de Diesbach de Liebistorf	53	B	3
Ecole, Place de l'	0 P&G	Mur du parc de l'école	74	C	3
Principale, Route	0 Fo	Fontaine	96	B	3

Annexe 3 Immeubles protégés

Art. 11 RCU

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

¹ Volume

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.

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

- L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
- L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

² Façades

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

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.

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.

Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
- Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
- Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du service des biens culturels.

3 Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces 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 :

- Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect du caractère des façades concernées.
- Si les percements cités sous l'alinéa précédent 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.

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.

La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le $\frac{1}{15}$ de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.

La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade correspondante.

La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

4 Structure

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

5 Configuration du plan

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

6 Matériaux

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

7 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.

8 Eléments 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.

9 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 la catégorie 3 et 2 s'appliquent.

10 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.

Annexe 4 Liste des chemins historiques protégés

Art. 13 RCU

N° IVS	Type	Catégorie de protection
FR 30.2.3	national, avec substance/tracé historique	2
FR 1719	local, avec beaucoup de substance	1

Annexe 5 Distance de construction aux boisements hors-forêt

Art. 29 RCU

La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt se mesure :

- pour les arbres isolés : à partir du tronc
- pour les cordons boisés, haies et bosquets : à partir de la ligne dessinant le pourtour de l'ensemble boisé en passant par les troncs d'arbres et arbustes les plus à l'extérieur de l'ensemble

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondation	Type de boisement hors-forêt	Distance minimale de construction (en mètres)		
				zb	za	
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2,5	4	
			haie haute	5 m	5	
			arbre	rdc + 2	rdc + 2	
Bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4	15	
			haie haute	7	15	
			arbre	rdc + 7	20	
	constructions de minime importance	avec fondations	haie basse	6	15	
			haie haute	7	15	
			arbre	rdc + 2	20	
		sans fondations	haie basse	4	4	
			haie haute	5	5	
			arbre	5	5	
Infrastructures	stationnement	en dur	haie basse	4	15	
			haie haute	7	15	
			arbre	rdc + 2	20	
	routes	pas de revêtement	haie basse	4	15	
			haie haute	5	15	
			arbre	5	20	
		canalisations		haie basse	4	4
				haie haute	5	5
				arbre	rdc + 2	rdc + 2

rdc : rayon de la couronne de l'arbre

zb : zone à bâtir

za : zone agricole

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

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