

# COMMUNE DE GROLLEY

Canton de Fribourg

## REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement Communal d'Urbanisme

Novembre 2022

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
ART. 1 BUT	4
ART. 2 BASES LEGALES	4
ART. 3 CHAMP D'APPLICATION	4
ART. 4 DEROGATIONS	4
<b>DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
ART. 5 SECTEURS SOUMIS A PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE (PAD)	5
ART. 6 SECTEURS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	5
ART. 7 BATIMENTS EXISTANTS NON SOUMIS A L'INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL	5
ART. 8 IMMEUBLES PROTEGES	5
ART. 9 PERIMETRE SOUMIS A DES MESURES D'HARMONISATION	6
ART. 10 INSTALLATIONS SOLAIRES	7
ART. 11 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES	7
ART. 12 OBJETS IVS	7
ART. 13 MESURES DE PROTECTION DES BOISEMENTS HORS-FORET ET MESURES D'AMENAGEMENT DU SITE PAYSAGER	8
ART. 14 ESPACE RESERVE AUX COURS D'EAU	8
ART. 15 DISTANCES AUX ROUTES, A LA FORET, AUX HAIES NATURELLES, AUX RANGEES D'ARBRES	9
ART. 16 SECTEURS DE DANGERS NATURELS	9
ART. 17 EAUX SOUTERRAINES	11
ART. 18 SITES POLLUES	11
ART. 19 PERIMETRE D'ENERGIES RENOUVELABLES	11
ART. 20 VUES PROTEGEES	12
<b>TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES AUX ZONES</b>	<b>13</b>
ART. 21 ZONE DE CENTRE (ZC)	13
ART. 22 ZONE DE CENTRE VILLAGE (ZCV)	16
ART. 23 ZONE PERICENTRALE (ZPERIC)	17
ART. 24 ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE (ZRMD)	19
ART. 25 ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE (ZRFD)	21
ART. 26 ZONES D'INTERET GENERAL (ZIG)	22
ART. 27 ZONE MIXTE (ZM)	24
ART. 28 ZONE D'ACTIVITES (ZACT)	25
ART. 29 DOMAINE MILITAIRE	25
ART. 30 ZONE D'ACTIVITES EQUESTRES (ZAE)	26
ART. 31 ZONE DE PROTECTION DU CHATEAU DU VILLAGE (ZP VILLAGE)	27
ART. 32 ZONE DE PROTECTION DU CHATEAU DE ROSIERE (ZP ROSIERE)	28
ART. 33 ZONE LIBRE (ZL)	29
ART. 34 AIRE FORESTIERE (AF)	29
ART. 35 ZONE AGRICOLE (ZA)	29

**TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS 30**

ART. 36	GARANTIE	30
ART. 37	STATIONNEMENT DES VEHICULES	30
ART. 38	ARBORISATION	30
ART. 39	AMENAGEMENTS EXTERIEURS	31
ART. 40	MATERIAUX, COULEURS	31
ART. 41	REGLEMENT COMMUNAL SUR LES EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS	31

**QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES 32**

ART. 42	SANCTIONS PENALES	32
---------	-------------------	----

**CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES 32**

ART. 43	ABROGATION	32
ART. 44	ENTREE EN VIGUEUR	32

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### **Art. 1 But**

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

### **Art. 2 Bases légales**

Le présent règlement s'appuie sur la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la Loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le Règlement cantonal d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière.

### **Art. 3 Champ d'application**

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

### **Art. 4 Dérogations**

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux art. 147 ss LATeC. La procédure prévue aux art.101 ss ReLATeC est réservée.

## DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

### Titre premier : prescriptions générales

#### **Art. 5 Secteurs soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)**

Le PAZ indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des art. 62 ss LATEC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés d'accès, ou pour des motifs d'intérêt général.

#### **Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières**

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

#### **Art. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol**

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

#### **Art. 8 Immeubles protégés**

<sup>1</sup> Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 de la Loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), sont protégés. Ils sont indiqués au PAZ. Le règlement contient, en Annexe 1 du RCU, la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> La volumétrie, les façades et les ouvertures existantes des silos sis sur la parcelle RF 969 sont protégés à partir de la hauteur totale prescrite dans la zone d'activités. Seules des installations liées à la sécurité (escaliers de secours notamment) ou à l'exploitation peuvent être érigés sur la hauteur totale des silos. Leur impact visuel sera limité au maximum.

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

- a) À l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- b) À la structure porteuse intérieure de la construction ;
- c) À l'organisation générale des espaces intérieurs.

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

- d) Aux éléments décoratifs des façades ;
- e) Aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

**Catégorie 1** : La protection s'étend en plus :

- f) Aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

<sup>4</sup> En application de l'art. 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, ...)

<sup>5</sup> La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières. Celles-ci sont jointes au présent règlement (Annexe 2 du RCU).

<sup>6</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable, selon les dispositions de l'art. 88 ReLAtEC.

<sup>7</sup> Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

<sup>8</sup> Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'art. 75 LAtEC s'applique.

## **Art. 9 Périmètre soumis à des mesures d'harmonisation**

<sup>1</sup> Les périmètres soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces périmètres sont indiqués au PAZ. Il s'agit du périmètre du secteur « Le Rapillon » situé au village de Corsallettes et du secteur du « château ».

### **A. Nouvelles constructions**

<sup>1</sup> En zone agricole, en plus des conditions fixées aux art. 16ss et 24ss LAT, la construction est autorisée aux conditions suivantes :

- a) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façade et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé ;
- b) L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé, depuis le domaine public ;
- c) Seules les 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 s'appliquent.

<sup>2</sup> Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, en zone à bâtir les conditions suivantes s'appliquent en plus :

- d) La hauteur au faite de la construction ne doit pas excéder la hauteur de façade à la gouttière du bâtiment protégé ;
- e) La construction est implantée à la distance minimale des limites de la parcelle qui ne sont pas communes à la parcelle sur laquelle est situé le bâtiment protégé. Si pour des raisons objectivement fondées, l'implantation de la construction ne peut pas respecter ces prescriptions, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.

#### **B. Transformation de bâtiments**

<sup>3</sup> En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, let. a) et c), s'appliquent.

#### **C. Demande préalable**

<sup>4</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

### **Art. 10 Installations solaires**

<sup>1</sup> La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

### **Art. 11 Périmètres archéologiques**

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC et 138 LATeC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.

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

### **Art. 12 Objets IVS**

<sup>1</sup> Les tronçons protégés par l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) sont mentionnés au PAZ.

<sup>2</sup> L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

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

- a) Au tracé ;

b) Aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

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

### **Art. 13 Mesures de protection des boisements hors-forêt et mesures d'aménagement du site paysager**

<sup>1</sup> En zone à bâtir, les boisements hors-forêt, y compris les vergers à hautes tiges traditionnels figurant au PAZ sont protégés.

<sup>2</sup> Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la Loi cantonale du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

<sup>3</sup> Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.

### **Art. 14 Espace réservé aux cours d'eau**

<sup>1</sup> L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

<sup>2</sup> A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

<sup>3</sup> L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

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

<sup>5</sup> Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.



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

<sup>1</sup> Conformément à la Loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 116 LR.

<sup>2</sup> Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

<sup>3</sup> La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 m, si le PAZ ou un PAD ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

<sup>4</sup> La distance minimale de construction à un boisement est définie par le tableau mentionné en Annexe 4 du RCU. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

**Art. 16 Secteurs de dangers naturels**

<sup>1</sup> Le PAZ mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le Plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

<sup>2</sup> On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- Occasionnant une concentration importante de personnes,
- Pouvant induire de gros dommages, même lors d'évènements de faible intensité
- Pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'évènements de faible intensité.

<sup>3</sup> 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 et 88 ReLATeC,
- Peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

**A. Secteur de danger résiduel**

<sup>4</sup> Le secteur de danger résiduel désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles ; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

**B. Secteur de danger faible**

<sup>5</sup> Le secteur de danger faible correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation : le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent :

- a) La production d'une étude complémentaire ;
- b) La prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

**C. Secteur de danger moyen**

<sup>6</sup> Le secteur de danger moyen correspond essentiellement à un secteur de réglementation : les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions :

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

**D. Secteur de danger élevé**

<sup>7</sup> Le secteur de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites :

- a) Les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- b) 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 ;
- c) 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.

<sup>8</sup> 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 :

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

## **E. Secteur indicatif de danger**

<sup>9</sup> Le secteur indicatif de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

## **Art. 17 Eaux souterraines**

<sup>1</sup> Pour toute construction, des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...). Des mesures concrètes sont définies lors de la demande de permis de construire.

<sup>2</sup> Les places sont effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées. L'utilisation de matériaux poreux pour les surfaces de circulations et de pavés gazon pour les places de parc est fortement recommandée.

<sup>3</sup> Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention des eaux non polluées font l'objet d'une étude particulière. Un rapport détaillé est joint au dossier de demande de permis de construire.

## **Art. 18 Sites pollués**

<sup>1</sup> Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au PAZ est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la Loi cantonale 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 du 26 août 1998 sur les sites contaminés (OSites).

## **Art. 19 Périmètre d'énergies renouvelables**

<sup>1</sup> Le périmètre d'énergies renouvelables (ER) comprend l'ensemble du territoire communal. Les règles définies sont les suivantes :

### **Nouvelles constructions**

<sup>2</sup> Les nouveaux bâtiments couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en se raccordant au réseau de chauffage à distance (CAD) ou en utilisant des énergies renouvelables.

### **Bâtiments existants**

<sup>3</sup> Au plus tard lors du remplacement du producteur de chaleur, les bâtiments couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en se raccordant au réseau de chauffage à distance (CAD), dans les limites du développement du réseau, ou en utilisant des énergies renouvelables.

<sup>4</sup> Le remplacement d'un brûleur n'est pas considéré comme un remplacement de producteur de chaleur.

**Art. 20 Vues protégées**

<sup>1</sup> Les vues mentionnées au plan d'affectation des zones sont protégées. Des fiches détaillées sont annexées au présent règlement (annexe 5).

<sup>2</sup> Pour toute construction située à proximité de ces vues, la consultation préalable du Conseil communal est obligatoire.

## Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

### Art. 21 Zone de centre (ZC)

#### 1. Destination

<sup>1</sup> Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles existantes. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

2. **Ordre des constructions** : non contigu

3. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : ZC A : 1.30  
ZC B : 0.80

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

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

6. **Hauteur totale (h)** : 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières

7. **Hauteur de la façade à la gouttière (hf)** : 10.00m

8. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

#### 9. Demande préalable

<sup>2</sup> Pour les secteurs ne comportant pas de planification de détail (PAD), toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATEC et 88 ReLATEC.

#### 10. Prescriptions particulières

A : Liées à l'ensemble de la zone

<sup>3</sup> Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Le genre, l'implantation, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

<sup>4</sup> Dans le cas de constructions avec toitures plates, la hauteur totale autorisée correspond à la hauteur de la façade à la gouttière. Dans le cas de constructions avec attiques, la hauteur totale peut être utilisée pour autant que l'attique ne représente pas plus de 50% de la surface d'un étage.

<sup>5</sup> En ZC A, 50 % des places de stationnement (hors places visiteurs) pour les nouvelles constructions ou transformations regroupant plus de 6 logements doit être souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

<sup>6</sup> En ZC A, 80 % des places de stationnement (hors places visiteurs) pour les nouvelles constructions ou transformations regroupant plus de 12 logements doit être souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

B : Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>7</sup> PPS<sup>1</sup> Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent pour les secteurs mentionnés au PAZ.

<sup>8</sup> PPS 2 Un seul accès depuis la Rue du Centre est autorisé. Le stationnement doit être mutualisé pour toutes les constructions de la parcelle. Un cheminement de mobilité douce le long de la voie ferrée doit être garanti.

## 11. PAD obligatoire

<sup>9</sup> Le plan d'affectation des zones indique trois périmètres à PAD obligatoire.

<sup>10</sup> Le PAD « Pré du Château » répondra aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Prise en compte de la vue protégée (V1) mentionnée au PAZ et de la fiche détaillée annexée au RCU,
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), en site propre, pour accéder à l'école,
- Réaliser une étude de trafic qui permettra de définir notamment les mesures nécessaires à prendre en termes de gestion de la charge de trafic, d'accès et de stationnement,
- Réaliser une étude acoustique de détail pour garantir la conformité à l'OPB,
- Respect de la topographie, limitation des mouvements de terre,
- Infiltration et rétention des eaux pluviales, valorisation du cours d'eau,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en autopartage, etc.),
- Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation.),
- Concept paysager global permettant de gérer les différentes transitions spatiales et de minimiser l'impact des constructions,
- Planification d'une place pour collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

<sup>11</sup> Le PAD « Pré de la ferme » répondra aux objectifs suivants :

- Préservation d'un dégagement visuel depuis la terrasse de l'auberge vers le château garantissant aussi la visibilité du pignon de l'auberge depuis la route cantonale à hauteur de la ferme,
- Accès unique au PAD via la route de la gare,
- Concept paysager global favorisant la biodiversité et permettant de gérer les différentes transitions spatiales, notamment le secteur du château à l'est et le cours d'eau au sud,
- Raccordement mobilité douce à la place de la gare et aux chemins de mobilité douce à proximité,
- Intégration des constructions au site construit et paysager, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,

- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en autopartage, etc.),
- Planification d'une place pour collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

<sup>12</sup> Le PAD « Place de la gare » répondra aux objectifs suivants :

- Création d'une place publique végétalisée connectant la gare et l'auberge et autour de laquelle seront valorisées les affectations commerciales,
- Traitement particulier de l'interface avec la place de la gare, ainsi que l'espace aux abords de la route,
- Regroupement du stationnement sur 3 secteurs, avec possibilité de souterrain ou de silo et mise en place d'une gestion mutualisée,
- Prise en compte du projet de bâtiment technique des CFF le long des voies et des besoins d'accès CFF,
- Préservation et mise en valeur de la vue sur le château et sa ferme la place publique,
- Préservation de l'alignement le long de la route cantonale en cas de nouvelles constructions,
- Garantir l'intégration des projets futurs en lien avec l'architecture de l'auberge et de la salle communale,
- Planification d'un espace pour la collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

**Art. 22 Zone de centre village (ZCV)****1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles existantes. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

**2. Ordre des constructions** : non contigu

**3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : ZCV A : 0.70  
ZCV B : 0.60

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

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

**6. Hauteur totale (h)** : 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières

**7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)** : 10.00m

**8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

**9. Demande préalable**

<sup>2</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

**10. Prescriptions particulières**

A : Liées à l'ensemble de la zone

<sup>3</sup> Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Le genre, l'implantation, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

<sup>4</sup> Dans le cas de constructions avec toitures plates, la hauteur totale autorisée correspond à la hauteur de la façade à la gouttière. Dans le cas de constructions avec attiques, la hauteur totale peut être utilisée pour autant que l'attique ne représente pas plus de 50% de la surface d'un étage.



**Art. 23 Zone péricentrale (ZPéric)****1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services et à l'artisanat. Les activités artisanales ou commerciales ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

**2. Ordre des constructions** : non contigu

**3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.20

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

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

**6. Hauteur totale (h) pour toits à pans** : 10.00 m.

**7. Hauteur totale (h) pour toits plats** : 9.00 m.

**8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

**9. Demande préalable**

<sup>2</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

**10. Prescriptions particulières :**

A : Liées à l'ensemble de la zone

<sup>3</sup> 50 % des places de stationnement (hors places visiteurs) pour les nouvelles constructions ou transformations regroupant plus de 6 logements doit être souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

<sup>4</sup> 80 % des places de stationnement (hors places visiteurs) pour les nouvelles constructions ou transformations regroupant plus de 12 logements doit être souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

B : Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>5</sup> PPS1 La distance de construction est fixée à 20.00 m de l'axe de la route cantonale. La hauteur totale maximale applicable sur le secteur est de 8.50m. Les ouvertures sur les locaux sensibles au bruit (LSU) ne sont autorisées que sur les façades sud. La longueur maximale d'un bâtiment est limitée à 30.00 m. L'aspect des bâtiments doit s'intégrer aux bâtiments caractéristiques situés le long de la route cantonale. Les critères suivants doivent notamment être respectés :

- La face nord doit être rectiligne et parallèle à la route ;
- Les toitures doivent être à 1 ou 2 pans en tuiles, et le faîte doit être parallèle à la route cantonale ;
- Les constructions seront réalisées en maçonnerie crépie et/ou en bois.

Des arbres d'avenue disposés à des équidistances de 25.00 m et à une distance de 5.00 m du bord de la route sont impératifs.

<sup>6</sup> PPS2 La distance de construction est fixée à 12.00 m de la limite du fond des CFF. Les parties habitables des constructions seront implantées à une altitude minimale de 617.30 m. La hauteur totale maximale applicable sur le secteur est de 8.50m.

L'aménagement d'un chemin piétonnier en gravier gras et la mise en valeur du ruisseau sont impératifs. Ces aménagements sont garantis par une servitude foncière.

<sup>7 PPS3</sup> La distance de construction est fixée à 12.00 m de la limite du fond des CFF. Les parties habitables des constructions seront implantées à une altitude minimale de 617.50 m. La hauteur totale maximale applicable sur le secteur au nord de la route est de 8.50m, et de 7.00m sur le secteur au sud de la route. L'aménagement d'un chemin piétonnier en gravier gras et la mise en valeur du ruisseau sont impératifs. Ces aménagements sont garantis par une servitude foncière.

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

<sup>1</sup> Cette zone est réservée aux habitations collectives et aux habitations individuelles. Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

**2. Ordre des constructions**

: non contigu

**Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)**

: ZRMD A : 1.30

: ZRMD B : 0.75 sous réserves des prescriptions applicables au PAD

**3. Indice d'occupation du sol (IOS)**

: 0.35

**4. Distance à la limite (DL)**

: h/2, minimum 4.00 m

**5. Hauteur totale (h)**

: 13.00 m

**6. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)**

: 10.00 m

**7. Degré de sensibilité au bruit (DS)**

: II

**8. Prescriptions particulières**

A : Liées à l'ensemble de la zone

<sup>2</sup> L'habitation individuelle selon l'art. 55 ReLATEC est autorisé :

- Là où cette typologie existe,
- Sur les parcelles dont la forme et la dimension ne permettraient pas de respecter la typologie prescrite,
- Sur les parcelles libres situées à l'intérieur d'un tissu bâti constitué d'habitations individuelles.

<sup>3</sup> La surface de planchers (SP) maximale destinée aux activités ne dépassera pas le 25% de la SP totale. Les surfaces artisanales existantes dans la zone peuvent être développées dans les volumes existants.

<sup>4</sup> Dans le cas de constructions avec toitures plates, la hauteur totale autorisée correspond à la hauteur de la façade à la gouttière. Dans le cas de constructions avec attiques, la hauteur totale peut être utilisée pour autant que l'attique ne représente pas plus de 50% de la surface d'un étage.

<sup>5</sup> En ZRMD A, 50 % des places de stationnement (hors places visiteurs) pour les nouvelles constructions ou transformations regroupant plus de 6 logements doit être souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

<sup>6</sup> En ZRMD A, 80 % des places de stationnement (hors places visiteurs) pour les nouvelles constructions ou transformations regroupant plus de 12 logements doit être souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

B : Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>7</sup> PPS <sup>1</sup> La distance de construction est fixée à une distance minimale de 20.00 m de l'axe de la route communale.

<sup>8</sup> Des mesures techniques seront prises pour les bâtiments existants afin que les locaux sensibles au bruit (LUSB) soient conformes à l'OPB.

## 10. PAD obligatoire

<sup>9</sup> Le plan d'affectation des zones indique un périmètre à PAD obligatoire.

<sup>10</sup> Le PAD « Au Pâquier » répondra aux objectifs suivants :

- L'IBUS applicable au sein du PAD est de 1.00.
- Prise en compte des dangers de crues et mise en place de mesures constructives permettant de supprimer les risques,
- Intégration des constructions au site construit et paysager, gestion des transitions entre les différents types de zones à bâtir, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Définition de mesures d'implantation et de principes architecturaux permettant de minimiser les nuisances de bruit provenant des secteurs voisins. Prise en compte de l'étude de bruit annexée au rapport 47 OAT,
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), gérer la liaison vers le centre village (gare et école),
- Réaliser une étude de trafic qui permettra de définir notamment les mesures nécessaires à prendre en termes de gestion de la charge de trafic, d'accès et de stationnement,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en autopartage, etc.),
- Respect de la topographie, limitation des mouvements de terre,
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.). Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité,
- Planification d'une place pour collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

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

<sup>1</sup> Cette zone est réservée aux habitations individuelles. Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

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

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>2</sup> PPS1 A l'intérieur du secteur "Le Sansuvy", seules les petites constructions jusqu'à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (abris, couverts à bois, cabanes de jardin, etc.) peuvent être érigées dans le périmètre à prescriptions particulières.

<sup>3</sup> PPS2 A l'intérieur des secteurs repérés en plan, les toitures sont à 2 pans, en tuile de teinte brune ou rouge. L'espace public existant végétalisé doit être maintenu au centre du secteur ouest. Le stationnement souterrain est autorisé.

## Art. 26 Zones d'intérêt général (ZIG)

### 1. Destination

<sup>1</sup> Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

<sup>2</sup> Les objectifs généraux d'occupation sont :

ZIG 1 : Bâtiments et équipements socioculturels, culturels, culturels, sportifs, administration, parking.

ZIG 2 : Bâtiments et équipements à but sportif,

ZIG 3 : Bâtiments et équipements des services techniques communaux et intercommunaux (STEP, déchetterie, locaux de voirie, etc.)

- |    |  |                                     |
|----|--|-------------------------------------|
| 2. | <b>Ordre des constructions</b>                 | : non contigu                       |
| 3. | <b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : ZIG 1 et 3 : 1.20<br>ZIG 2 : 0.70 |
| 4. | <b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : 0.60                              |
| 5. | <b>Distance de base (DL)</b>                   | : h/2, minimum 4.00 m               |
| 6. | <b>Hauteur totale (h)</b>                      | : 13.00 m                           |
| 7. | <b>Degré de sensibilité au bruit</b>           | : III ZIG 1, 2<br>: IV ZIG 3        |

### 8 Demande préalable

<sup>3</sup> Pour la ZIG 1, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.

### 9 Prescription particulière

<sup>4</sup> Le Service des biens culturels doit être consulté dans le cadre des futures demandes de permis de construire.

### 10 PAD obligatoire

<sup>5</sup> Le plan d'affectation des zones indique deux périmètres à PAD obligatoire.

<sup>6</sup> Le PAD « Place de la gare » répondra aux objectifs suivants :

- Création d'une place publique végétalisée connectant la gare et l'auberge et autour de laquelle seront valorisées les affectations commerciales.
- Traitement particulier de l'interface avec la place de la gare, ainsi que l'espace aux abords de la route.
- Regroupement du stationnement sur 3 secteurs, avec possibilité de souterrain ou de silo et mise en place d'une gestion mutualisée.
- Prise en compte du projet de bâtiment technique des CFF le long des voies et des besoins d'accès CFF.
- Préservation et mise en valeur de la vue sur le château et sa ferme la place publique.
- Préservation de l'alignement le long de la route cantonale en cas de nouvelles constructions.

- Garantir l'intégration des projets futurs en lien avec l'architecture de l'auberge et de la salle communale.

**Art. 27 Zone mixte (ZM)****1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée à l'habitat et aux activités de services et artisanales de faible nuisance.

<sup>2</sup> Les surfaces destinées aux activités représenteront au minimum le 40% de la surface de plancher totale de chaque bâtiment.

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                 | : non contigu            |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : 0.60                   |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : 0.35                   |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>               | : $h/2$ , minimum 4.00 m |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                      | : 9.00 m                 |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : III                    |
| <b>9. Demande préalable</b>                       |                          |

<sup>3</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC.



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

<sup>1</sup> Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales, aux entreprises de distribution, aux dépôts liés aux activités et aux services. Seuls les logements de gardiennage nécessaires à l'exploitation y sont autorisés, à l'intérieur du volume bâti

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>            | : non contigu                      |
| <b>3. Indice de masse (IM)</b>               | : 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>   | : 0.65                             |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>          | : h/2, minimum 4.00 m              |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                 | : 15.00 m                          |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b> | : IV                               |
| <b>8. Demande préalable</b>                  |                                    |

<sup>2</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATEC et 88 ReLATEC.

**9. Prescriptions particulières :**

A : Liées à l'ensemble de la zone

<sup>3</sup> Les toitures plates des constructions destinées aux activités administratives ou de services seront végétalisées. Lors de la rénovation d'une toiture, la végétalisation est exigée pour autant qu'elle ne demande pas de renforcement de la structure porteuse.

B : Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

<sup>4</sup> PPS<sup>1</sup> Ce secteur peut être affecté à une déchetterie artisanale (stockage, tri et revalorisation des déchets). Compte tenu de sa situation très en vue depuis la voie CFF, les constructions, les aménagements et les dépôts seront réalisés manière structurée.

**Art. 29 Domaine militaire**

<sup>1</sup> Ce secteur est régi par les dispositions des articles 126-130 LAAM.

**Art. 30 Zone d'activités équestres (ZAE)****1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est réservée aux bâtiments et installations nécessaires à la pension, à location, au dressage et à l'élevage de chevaux ainsi qu'à la formation de cavaliers (salle de cours, buvette, dortoirs, etc.).

<sup>2</sup> Des logements liés aux activités sont autorisés ; ceux-ci devront être exclusivement habités par le personnel de l'exploitation et leurs familles (directeur du manège, écuyers, apprentis, stagiaires). Le plan spécial GROL 50.02 à l'annexe 6 du RCU s'applique.

- |  |                        |
|--|------------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : non contigu          |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.50                 |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.30                 |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | : h/2, minimum 4.00 m. |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                       | : 12.50 m.             |
| <b>7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : 10.00 m              |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : III                  |

**Art. 31 Zone de protection du château du Village (ZP Village)****1. Destination**

<sup>1</sup> La zone de protection du château et de la ferme du château est caractérisée par des restrictions particulières s'appliquant à toute construction ou transformation de l'état existant.

<sup>2</sup> Tout projet d'aménagement ou de construction devra s'harmoniser avec le caractère du lieu et respecter la position dominante du château.

<sup>3</sup> Une attention particulière devra être portée afin que la qualité paysagère du site soit préservée. Les aménagements extérieurs seront réalisés de la manière à ce que leur impact visuel soit le plus limité possible.

**2. Demande préalable**

<sup>4</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATEC et 88 ReLATEC.

**3 PAD obligatoire**

<sup>5</sup> Le PAD « Pré de la ferme » répondra aux objectifs suivants :

- Préservation d'un dégagement visuel depuis la terrasse de l'auberge vers le château garantissant aussi la visibilité du pignon de l'auberge depuis la route cantonale à hauteur de la ferme.
- Accès unique au PAD via la route de la gare.
- Concept paysager global favorisant la biodiversité et permettant de gérer les différentes transitions spatiales, notamment le secteur du château à l'est et le cours d'eau au sud,
- Raccordement mobilité douce à la place de la gare et aux chemins de mobilité douce à proximité.
- Intégration des constructions au site construit et paysager, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en autopartage, etc.).
- Planification d'une place pour collecte des déchets ménagers, selon les indications du service de la voirie.

**Art. 32 Zone de protection du Château de Rosière (ZP Rosière)****1. Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est destinée à la protection et à la mise en valeur des bâtiments protégés et du parc arborisé qui est une composante du site. Elle est réservée à l'habitation, aux logements et aux activités existantes et aux activités de types hôtellerie, restauration et de services.

- |  |                        |
|--|------------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : non contigu          |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.70                 |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.30                 |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | : h/2, minimum 4.00 m. |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                       | : Hauteur existante    |
| <b>7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : Hauteur existante    |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : III                  |
| <b>9. Prescription particulières</b>               |                        |

<sup>2</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LAtEc et 88 ReLAtEc.

<sup>3</sup> Les bâtiments protégés existants peuvent être transformés dans leur volume existant et/ou légèrement agrandis pour autant que le caractère du site et des bâtiments protégés ne soit pas péjoré. La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal.

<sup>4</sup> Le parc arborisé est une composante importante du site. Il doit être entretenu et préservé. Un concept paysager sera établi avant toute nouvelle intervention sur le site. Cette exigence porte sur l'ensemble de la parcelle.

**10. PAD obligatoire**

<sup>5</sup> Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de PAD obligatoire uniquement en cas de nouvelle construction.

<sup>6</sup> Le PAD « Château de Rosière » doit être établi si un projet de construction pour un nouveau bâtiment est envisagé. Il répondra aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Valorisation de la végétation existante : arbres et jardins,
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), gérer la liaison vers le centre village (arrêt de bus, gare et école),
- Qualité et gestion des accès et des circulations (voitures, piétons),
- Qualité et gestion des espaces et aménagements extérieurs (espaces communs, espaces privés),
- Minimisation de l'impact de la voiture (parkings souterrains, place de parc extérieures en pavés gazon, places de parc pour voitures en autopartage, etc.),
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des

matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.). Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité.

### **Art. 33 Zone libre (ZL)**

#### **Destination**

<sup>1</sup> Cette zone est non constructible. Les mesures de protection contre le bruit sont autorisées.

### **Art. 34 Aire forestière (AF)**

<sup>1</sup> L'aire forestière est définie et protégée conformément à la législation sur les forêts.

### **Art. 35 Zone agricole (ZA)**

#### **1. Destination**

<sup>1</sup> La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

#### **2. Règles de construction**

<sup>2</sup> Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

#### **3. Procédure**

<sup>3</sup> Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir et soumis à l'autorisation spéciale de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

<sup>4</sup> La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est recommandée.

#### **4. Degré de sensibilité au bruit : III**

## TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

### **Art. 36 Garantie**

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

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

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

### **Art. 37 Stationnement des véhicules**

<sup>1</sup> Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement. Les dispositions des normes VSS (SN 640 281 du 1<sup>er</sup> décembre 2013 et SN 640 065 du 1<sup>er</sup> août 2011) seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les deux-roues.

<sup>2</sup> L'indice brut d'utilisation du sol destiné au stationnement ne peut pas être reporté sur une autre parcelle.

### **Art. 38 Arborisation**

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

<sup>2</sup> La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre d'essence majeure par appartement. Pour les immeubles locatifs, il est demandé la plantation d'un arbre pour trois appartements. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

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

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

plantés à une distance minimale de 5.0 m du bord de chaussée. Les dispositions de la Loi d'application du code civil (LACC) sont aussi applicables.

### **Art. 39 Aménagements extérieurs**

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

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

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

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

### **Art. 40 Matériaux, couleurs**

<sup>1</sup> Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'accord du Conseil communal.

### **Art. 41 Règlement communal sur les émoluments administratifs**

<sup>1</sup> Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs, approuvé conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

### **Art. 42 Sanctions pénales**

<sup>1</sup> Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 173 LATeC.

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

### **Art. 43 Abrogation**

<sup>1</sup> Dès l'entrée en vigueur du présent règlement sont abrogés :

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement ;
- Le plan d'aménagement de détail « Au Village Est » ;
- Le plan d'aménagement de détail « Au Village Ouest » ;
- Le plan d'aménagement de détail « Aux Biolettes » ;
- Le plan d'aménagement de détail « Grolley Centre-Gare » ;
- Le plan d'aménagement de détail « Les Noutes Est » ;
- Le plan d'aménagement de détail « Les Noutes Ouest ».

### **Art. 44 Entrée en vigueur**

<sup>1</sup> Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.



**Mis à l'enquête publique :**

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) n°46 du 18 novembre 2022.

**Adoption par le Conseil communal de Grolley:**

Grolley, le .....

Le syndic : ..... La secrétaire : .....

**Approbation par:**

**La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) :**

Fribourg, le .....

Le Conseiller d'Etat, Directeur : .....