

COMMUNE DE FETIGNY

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN
D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal
d'urbanisme

FETIGNY RCU Juin 2019

Givisiez, Juin 2019

URBASOL SA
Route Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez
Responsables de l'étude : J.-C Verdon, P. Jaeggli

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

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

Art. 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est constitué de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que de toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales 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 articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

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

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants LARTEC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés de desservance, 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 plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 LARTEC).

Art. 8 Biens culturels, immeubles protégés

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

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

Catégorie 3 : La protection s'étend :

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

Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

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

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

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

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

⁵ Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

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

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

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

Art. 9 Installations solaires

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

Art. 10 Périmètres archéologiques

¹ Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'État de Fribourg.

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

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

Art. 11 Chemins protégés

¹ Le tronçon protégé des voies de communication historiques d'importance nationale est mentionné au plan d'affectation des zones.

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

Catégorie 2 : la protection s'étend :

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

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

Art. 12 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

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

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

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

- lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens ;
- lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site ;
- en cas de construction d'ouvrage d'intérêt public impossible à réaliser autrement.

Dans les deux premiers cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal.

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

Art.13 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

Espace réservé aux cours d'eau

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

Aucune construction ou aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.), ne peut être réalisée à l'intérieur de l'espace réservé aux cours d'eau. Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien du cours d'eau.

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4.0 m au minimum.

Espace réservé aux cours d'eau non délimité

Lorsque l'espace réservé aux cours d'eau n'est pas délimité, sa largeur minimale est fixée à 20.0 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux.

L'espace minimal réservé peut être augmenté si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.

Si l'espace minimal réservé d'un cours d'eau est fixé, par défaut, à 20.0 m, la Section lacs et cours d'eau détermine localement l'espace réservé pour les projets qui lui sont soumis. La demande préalable est recommandée.

Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace réservé aux cours d'eau non délimités

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

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

Constructions à proximité des cours d'eau

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

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

Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.

Évacuation des eaux pluviales

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

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

Art.14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

1. Distances aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes (routes privées, chemins AF, etc.) les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

2. Alignements obligatoires

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

3. Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi forestière cantonale.

4. Distances aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas différemment.

Art. 15 Secteurs de dangers naturels

¹ Le plan d'affectation des zones 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.

² On entend par objets sensibles, les bâtiments et les 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.

³ Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LArTeC et 88 ReLArTeC ;
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN) ;
- peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

⁴ 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.

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:

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

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:

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

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

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

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

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

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.

PROVISOIRE

Art.16 Eaux souterraines et gestion des eaux claires

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

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

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

⁴ Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention des eaux non polluées feront l'objet d'une étude particulière. Un rapport détaillé sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Art. 17 Sites pollués

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

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art.18 Zone de centre village (ZCV)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

- | | | |
|---|---|---|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.80 |
| | : | 0.30 indice complémentaire pour le stationnement (voir art. 31 RCU Stationnement des véhicules) |
| 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) | : | 12.50 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 10.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |

9. PAD obligatoire

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

² Le PAD « Es Bugnons 2 » répondra aux buts et objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit,
- Respect de la topographie,
- Gestion de la transition avec la zone agricole avec la création d'un verger haute-tige,
- Gestion de l'espace routier de manière à limiter la vitesse des véhicules automobiles (zone 30 km/h),
- Planification des accès routiers de manière à relier les secteurs voisins compris dans le plan directeur communal.

10. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone :

¹ Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LAtEC). L'article 88 ReLAtEC fixe le déroulement du traitement de la demande.

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

³ La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%.

Sectorielles mentionnées au plan d'affectation des zones :

^{PPS1} Toute nouvelle construction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel, d'une rue ou d'un ensemble de valeur intrinsèque (implantation, volumétrie, orientation des façades, matériaux, couleurs, niveaux d'implantation, aménagements extérieurs, etc.).

^{PPS2} Le secteur à prescriptions particulières mentionné au PAZ est réservé à la création d'un verger haute-tige. Ce secteur est inconstructible. Seuls les aménagements et équipements nécessaires au quartier sont autorisés.

^{PPS3} A l'intérieur de ce secteur la hauteur totale (h) maximale est fixée à 7.50 m. (pour respecter la hauteur maximale fixée par le PAD « Es Bugnon » qui est abrogé).

^{PPS4} A l'intérieur de ce secteur la hauteur totale (h) maximale est fixée à 9.50 m. (pour respecter la hauteur maximale fixée par le PAD « Es Bugnon » qui est abrogé).

Art.19 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)

1. Caractère et objectifs

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

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

- | | |
|---|---|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80
: 0.30 indice complémentaire pour le stationnement (voir art. 31 RCU Stationnement des véhicules) |
| 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) | : 12.50 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 10.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

9. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone :

La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%.

Art.20 Zone d'habitations mixtes (ZHM)

1. Caractère et objectifs

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

Le secteur "Sur Sémoret" est réservé prioritairement à l'habitation. Le PAD répondra aux buts et objectifs fixés dans les prescriptions particulières.

2. Affectation

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

Des activités de services peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitations, 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.

- | | |
|---|---|
| 3. Ordre des constructions | : non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.70 |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) | : 12.50 m habit. collectives
: 10.00 m habit. indiv. groupées
: 8.50 m habit. individuelles |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 10.00 m habit. collectives
: 8.00 m habit. indiv. groupées
: 7.00 m habit. individuelles |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

10. PAD obligatoire

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

² Le PAD « Sur Sémoret » répondra aux buts et objectifs suivants :

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

11. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone :

La hauteur de la façade à la gouttière (h_f) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%.

Art.21 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

1. Caractère et objectifs

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

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

- | | | |
|---|---|---|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.50
: 0.30 indice complémentaire pour le stationnement (voir art. 31 RCU Stationnement des véhicules) |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) | : | 8.50 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 7.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |

10. PAD obligatoire

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

² Le PAD « Es Bugnons 2 » répondra aux buts et objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit,
- Respect de la topographie,
- Gestion de la transition avec la zone agricole avec la création d'un verger haute-tige,
- Gestion de l'espace routier de manière à limiter la vitesse des véhicules automobiles (zone 30 km/h),
- Planification des accès routiers de manière à relier les secteurs voisins compris dans le plan directeur communal.

11. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone :

La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%.

Sectorielles mentionnées au plan d'affectation des zones :

^{PPS1} A l'intérieur de ce secteur, les prescriptions particulières suivantes, qui avaient été fixées par le PAD « Es Bugnon » (qui est abrogé), devront être respectées :

- 1 niveau + combles (Le sous-sol n'est pas compté comme niveau si la surface utilisable ne dépasse pas la moitié de la surface d'un étage normal).
- Toiture à deux pans.
- L'orientation des faîtes devra s'adapter à celle des bâtiments situés à l'Ouest de la parcelle (selon un axe Est-Ouest).

^{PPS2} Le secteur à prescriptions particulières mentionné au PAZ est réservé à la création d'un verger haute-tige. Ce secteur est inconstructible. Seuls les aménagements et équipements nécessaires au quartier sont autorisés.

PROVISORIE

Art.22 Zone d'activités (ZACT)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est destinée aux activités artisanales, industrielles, ainsi qu'aux bureaux, dépôts, entreprises de distribution et au dépôt et recyclage de matériaux inertes.

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

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 7 m ³ /m ² |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 15.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV |

8. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone :

¹ Les bâtiments existants utilisés exclusivement pour de l'habitat peuvent être transformés dans les volumes existants.

² Pour les nouvelles entreprises de plus de 30 employés, la Commune demande l'établissement d'un plan de mobilité d'entreprise. Pour les entreprises de plus petite taille, une coordination par secteur peut être demandée par la Commune, afin qu'elles établissent un concept de stationnement pour le site.

Sectorielles mentionnées au plan d'affectation des zones :

^{PPS1} Le secteur à prescriptions particulières mentionné au PAZ est réservé à la création d'une allée d'arbres. Ce secteur est inconstructible.

Art. 23 Zone d'intérêt général (ZIG)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations publics destinés à la réalisation de tâches d'intérêt publics.

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.90

4. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.60

5. Distance de base (DL) : $h/2$, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) : 13.50 m

7. Degré de sensibilité au bruit : II

8. Prescriptions particulières

Sectorielles mentionnées au plan d'affectation des zones :

^{PPS1} Le secteur à prescriptions particulières mentionné au PAZ est réservé à la création d'une place de jeux et de détente. Seules les constructions de peu d'importance (art. 85 al, ch1, let j ReLATeC) sont autorisées.

Art. 24 Zone libre (ZL)

Cette zone est non constructible. Elle est destinée à maintenir, voire renforcer le paysage traditionnel de la région. Les plantations se feront avec des arbres fruitiers hautes tiges.

Art. 25 Zone agricole (ZA)

1. Caractère et objectifs

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

2. Règles de construction

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

3. Procédure

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

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

4. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 26 Aire forestière (AF)

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

Art. 27 Zone de protection de la nature (ZPN)

Cette zone est destinée à la protection de la zone alluviale d'importance régionale « Grand Bois » sur la Broye – Ruisseau du Moulin.

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peuvent 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.

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

Art. 28 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

Cette zone comprend essentiellement l'espace réservé aux cours d'eau. Dans cette zone ne sont admis que l'aménagement des cours d'eau et les constructions liées à cet aménagement. Les dispositions de l'article 13 « Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau » sont réservés.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 29 Dépôts de matériaux à l'extérieur

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

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

Art. 30 Garantie

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

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

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

Art. 31 Stationnement des véhicules

¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement. Les dispositions des normes VSS SN 640 281 de 2013 pour le stationnement des voitures et la norme SN 640 065 de 2011 pour le stationnement des vélos seront respectées.

² L'IBUS complémentaire de 0.3 n'est accordé que si le 80% des places de stationnement est réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Cet indice complémentaire ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.

³ Pour les affectations logements, lors d'une demande de permis de construire nécessitant la création de plus de 6 places de stationnement, la moitié au moins de celles-ci doit être aménagée en souterrain ou partiellement souterrain ou intégrée au volume du bâtiment. Lorsque le nombre de places de stationnement est supérieur à 12, le 80% des places

nécessaires doit être aménagé en souterrain ou partiellement souterrain ou intégré au volume du bâtiment. L'obligation d'aménager des places de stationnement en souterrain ou partiellement souterrain ou intégrée au volume du bâtiment ne s'applique pas aux places destinées aux visiteurs

⁴ Des exigences particulières peuvent également être fixées dans le cadre d'un PAD.

Art. 32 Arborisation

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plantes d'essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

PROVISOIRE

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 33 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 34 Abrogation

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

- Le plan d'affectation des zones approuvé en 1997 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Les règlements communaux d'urbanisme approuvés en 1992 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement.
- Le PAD « Es Bugnon » approuvé le 14 juin 1988

Art. 35 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), sous réserve 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) no. 24 du 14 juin 2019

Adoption par le Conseil communal de Fétigny:

Fétigny, le

Le syndic : La secrétaire :

Approbation par:

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

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

PROVISOIRE