



**Commune de Ferpicloz**

**Révision générale du plan d'aménagement local**

## **Règlement communal d'urbanisme (RCU)**

**Dossier d'approbation**

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_

Adopté par le Conseil communal de Ferpicloz, le \_\_\_\_\_

La Secrétaire \_\_\_\_\_

Le Syndic \_\_\_\_\_

Approuvé par la Direction de l'aménagement,  
de l'environnement et des constructions, le \_\_\_\_\_

Le Conseiller d'Etat , Directeur \_\_\_\_\_

6 août 2021

1\_RCU\_Ferpicloz.docx

**ARCHAM ET PARTENAIRES SA**



Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg

Téléphone 026 347 10 90

info@archam.ch, www.archam.ch



# Table des matières

<b>1</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
Art. 1	Buts.....	5
Art. 2	Bases légales .....	5
Art. 3	Nature juridique .....	5
Art. 4	Champ d'application .....	5
Art. 5	Dérogations .....	5
<b>2</b>	<b>Prescriptions des zones.....</b>	<b>6</b>
2.1	Prescriptions générales .....	6
Art. 6	Etape d'aménagement.....	6
Art. 7	Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau .....	6
Art. 8	Secteur de danger naturel .....	7
Art. 9	Périmètre de protection du site construit .....	8
Art. 10	Immeuble protégé.....	8
Art. 11	Bâtiment non-protégé avec volume à maintenir .....	9
Art. 12	Périmètre de protection archéologique .....	9
Art. 13	Périmètre archéologique.....	10
Art. 14	Chemin IVS protégé .....	10
Art. 15	Boisement hors forêt protégé.....	11
Art. 16	Périmètre de protection de la nature.....	11
2.2	Prescriptions spéciales pour chaque zone .....	12
Art. 17	Zone village 1 (ZV1) .....	12
Art. 18	Zone village 2 (ZV2) .....	12
Art. 19	Zone résidentielle faible densité (RFD).....	13
Art. 20	Zone mixte (ZM) .....	13
Art. 21	Zone d'activités (ACT) .....	14
Art. 22	Zone d'intérêt général (IG).....	14
Art. 23	Zone agricole (AGR).....	15
Art. 24	Aire forestière (FOR) .....	15
<b>3</b>	<b>Prescriptions de constructions .....</b>	<b>16</b>
Art. 25	Distances .....	16
Art. 26	Stationnement des véhicules et des vélos .....	16
Art. 27	Lucarnes.....	16
Art. 28	Installations solaires .....	16
Art. 29	Murs, clôtures et plantations .....	17
Art. 30	Arborisation.....	17
<b>4</b>	<b>Emoluments et dispositions pénales.....</b>	<b>18</b>

Art. 31	Emoluments.....	18
Art. 32	Dispositions pénales.....	18
<b>5</b>	<b>Dispositions finales .....</b>	<b>19</b>
Art. 33	Abrogation .....	19
Art. 34	Entrée en vigueur .....	19
Annexe 1	Prescriptions applicables à l'intérieur du périmètre de protection du site construit	
Annexe 2	Liste des immeubles protégés	
Annexe 3	Immeuble protégé – prescriptions particulières	
Annexe 4	Liste des périmètres archéologiques	
Annexe 5	Liste des chemins IVS protégés	
Annexe 6	Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt	

# 1 Dispositions générales

## **Art. 1 Buts**

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

## **Art. 2 Bases légales**

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et son règlement d'exécution du 17 août 1993, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

## **Art. 3 Nature juridique**

Dès leur approbation, les plans et règlements ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers (art. 87 LATeC).

## **Art. 4 Champ d'application**

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

## **Art. 5 Dérogations**

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

## 2 Prescriptions des zones

### 2.1 Prescriptions générales

#### Art. 6 Etape d'aménagement

Le plan d'affectation des zones prévoit une étape 2 d'aménagement (aménagement différé) pour un secteur.

Le Conseil communal décide du passage de l'étape 2 en étape 1 d'aménagement au moment où l'équipement de base des terrains concernés est assuré sur le plan à la fois technique, juridique et financier (art. 49 al. 3 LATeC). Les propriétaires concernés sont préalablement informés.

#### Art. 7 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

##### 1 Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux<sup>1</sup> et 56 RCEaux<sup>2</sup>) et fédérales (art. 41a et b OEaux<sup>3</sup>), figure dans le plan d'affectation des zones (PAZ).

A défaut d'une telle définition dans le plan d'affectation des zones, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

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

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

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

Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévues par les articles 69ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT<sup>4</sup> et 34ss OAT<sup>5</sup>). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.

---

<sup>1</sup> Loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux)

<sup>2</sup> Règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux)

<sup>3</sup> Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) du 28 octobre 1998

<sup>4</sup> Loi du 22 juin 199 sur l'aménagement du territoire (LAT)

<sup>5</sup> Ordonnance du 2 octobre 1989 sur l'aménagement du territoire (OAT)

## **Art. 8 Secteur de danger naturel**

### **1 Contexte**

Les secteurs exposés aux dangers naturels sont reportés sur le plan d'affectation des zones.

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

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

### **2 Mesures générales**

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

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

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

### **3 Secteur de danger naturel moyen**

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

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

### **4 Secteur de danger naturel indicatif**

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

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

## **Art. 9 Périumètre de protection du site construit**

### **1 Objectif**

Le périmètre de protection du site construit, de catégorie 3, a pour objectif la conservation de la structure et du caractère des ensembles bâtis concernés. Le caractère des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

### **2 Prescriptions**

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent. En zone d'activités, l'art. 21 al. 1 est réservé.

#### ▪ Transformation de bâtiments existants et agrandissements

Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

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

#### ▪ Nouvelles constructions

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

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

#### ▪ Aménagements extérieurs

Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

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

#### ▪ Demande préalable

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

## **Art. 10 Immeuble protégé**

### **1 Définition**

Les immeubles qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 LPBC<sup>6</sup>, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. La liste des immeubles protégés avec la catégorie de protection (1, 2 ou 3) se trouve en annexe 2 du présent règlement.

---

<sup>6</sup> Loi sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991



## 2 Etendue de la protection

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

---

Catégorie 3	La protection s'étend : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),</li><li>▪ à la structure porteuse intérieure de la construction,</li><li>▪ à la configuration générale du plan déterminé par la structure porteuse.</li></ul>
Catégorie 2	La protection s'étend en plus : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ aux éléments décoratifs des façades,</li><li>▪ à l'organisation générale des locaux et éléments les mieux conservés des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation (cloisons, plafonds).</li></ul>
Catégorie 1	La protection s'étend en plus : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, lambris, portes, poêles, décors etc.).</li></ul>

---

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 (pavage, arborisation, mur etc.).

## 3 Prescriptions particulières

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

## 4 Demande préalable

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

### Art. 11 Bâtiment non-protégé avec volume à maintenir

Les bâtiments non-protégés avec volume à maintenir sont identifiés sur le plan d'affectation des zones. Leur démolition est interdite.

### Art. 12 Périmètre de protection archéologique

Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de protection archéologique défini au sens de l'art. 72 LATeC, destiné à protéger un site renfermant des restes d'un établissement gallo-romain.

Dans ce périmètre, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

Tous les travaux susceptibles de mettre en péril ces vestiges, notamment les collecteurs, les captages, les constructions de tous genres, l'exploitation de gravier, la plantation d'arbres, les modifica-

tions superficielles ou non de la topographie, sont à prohiber. En outre, la profondeur d'enfouissement des murs étant très faible (entre 20 et 30 centimètres), cette zone ne doit faire l'objet d'aucun labour (zone de prairie).

### **Art. 13 Périmètre archéologique**

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

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

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

### **Art. 14 Chemin IVS protégé**

Le plan d'affectation des zones mentionne un chemin IVS<sup>7</sup> protégé (catégorie de protection 2).

L'étendue des mesures de protection est la suivante :

---

Chemin avec substance historique (Catégorie 2)	La protection s'étend :
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ au tracé</li><li>▪ aux alignements d'arbres et de haies</li><li>▪ aux talus et aux fossés</li><li>▪ au gabarit (largeur)</li><li>▪ aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles).</li></ul>

---

Le chemin IVS figurant sur le plan d'affectation des zones doit être conservé dans sa substance et ses composantes principales.

La description du chemin IVS protégé est jointe en annexe 5 au présent règlement.

Les conditions de leur réhabilitation et d'entretien sont réservées à la signature de contrats spécifiques entre la Commune, les Services fédéraux et cantonaux concernés et les propriétaires.

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 les chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels (SBC) est requis.

---

<sup>7</sup> Inventaire des voies de communications historiques suisses

**Art. 15 Boisement hors forêt protégé**

- Hors zone à bâtir

Tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements 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 du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

- En zone à bâtir

Les boisements hors-forêt figurant au plan d'affectation des zones (arbres, haies et vergers) sont protégés. Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt 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. 16 Périmètre de protection de la nature**

Ce périmètre est destiné à la protection intégrale des sites suivants :

- PN 1 Site à batraciens d'importance nationale n°FR88 "Le Taconnet"
- PN 2 Site à batraciens d'importance nationale n° FR89 "Le Mouret"
- PN 3 Pâturage humide d'importance locale (n°115 à l'inventaire préalable)
- PN 4 Pâturage humide d'importance locale (n°116 à l'inventaire préalable)
- PN 5 Pâturage humide d'importance locale (n°117 à l'inventaire préalable)
- PN 6 Pâturage humide d'importance locale (n°123 à l'inventaire préalable)

La valeur de ces sites est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

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

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

## 2.2 Prescriptions spéciales pour chaque zone

### Art. 17 Zone village 1 (ZV1)

#### 1 Destination

La zone village 1 est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités de services, commerciales, artisanales et agricoles moyennement gênantes.

#### 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

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

Les bâtiments pour lesquels l'IBUS ne s'applique pas sont reportés au plan d'affectation des zones.

#### 3 Indice d'occupation du sol (IOS)

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

#### 4 Distance à la limite

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

#### 5 Hauteur totale

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

#### 6 Degré de sensibilité au bruit

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

#### 7 Harmonisation aux bâtiments caractéristiques

Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les immeubles protégés et les bâtiments non-protégés avec volume à maintenir les plus proches, en ce qui concerne la volumétrie, l'orientation du faite et, le long de la Route de la Forêt, l'implantation du mur de pignon.

#### 8 Procédure

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

### Art. 18 Zone village 2 (ZV2)

#### 1 Destination

La zone village 2 est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités de services, commerciales, artisanales et agricoles moyennement gênantes.

#### 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

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

#### 3 Indice d'occupation du sol (IOS)

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

**4 Distance à la limite**

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

**5 Hauteur totale**

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

**6 Degré de sensibilité au bruit**

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

**Art. 19 Zone résidentielle faible densité (RFD)**

**1 Destination**

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

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

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

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

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

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

**4 Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment mais de 5,00 mètres au minimum.

**5 Hauteur totale**

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

**6 Degré de sensibilité au bruit**

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

**Art. 20 Zone mixte (ZM)**

**1 Destination**

La zone mixte est destinée aux activités artisanales et industrielles moyennement gênantes, aux activités commerciales et de service ainsi qu'à l'habitation.

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

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

Le pourcentage d'activités est fixé à 20% au minimum par parcelle.

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

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

**4 Distance à la limite**

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

**5 Hauteur totale**

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

**6 Degré de sensibilité au bruit**

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

**Art. 21 Zone d'activités (ACT)**

**1 Objectif**

La zone d'activités a pour objectif de permettre le maintien, la rénovation et l'entretien de l'ancien bâtiment de la tuilerie du Mouret de catégorie 2 de protection. Seule est autorisée une utilisation du volume existant, sans modification de ses dimensions et de son aspect général. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans cette zone.

**2 Destination**

Cette zone est destinée aux activités artisanales ainsi qu'aux activités commerciales et de service. Toute utilisation résidentielle des volumes y est interdite, hormis un logement de gardiennage.

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

L'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable.

**4 Indice d'occupation du sol (IOS)**

L'indice d'occupation du sol n'est pas applicable.

**5 Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds n'est pas applicable.

**6 Hauteur totale**

La hauteur totale des bâtiments n'est pas applicable.

**7 Degré de sensibilité au bruit**

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

**8 Reconstruction**

La reconstruction ou nouvelle implantation d'une construction après destruction par force majeure est autorisée. Dans ce cas, l'implantation, la volumétrie et l'aspect du nouveau bâtiment doivent s'approcher de celles du bâtiment original, et le projet de construction doit être déterminé d'entente avec la Commune et le Service des biens culturels (SBC).

**Art. 22 Zone d'intérêt général (IG)**

**1 Caractère et objectifs**

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique. Un logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

## **2 Destinations**

Les destinations générales d'occupation sont :

- IG1 : administration communale et place de jeu
- IG2 : déchetterie communale

## **3 Prescriptions**

Dans la zone IG1, les prescriptions suivantes sont applicables :

- Indice brut d'utilisation du sol : 0,70 maximum
- Indice d'occupation du sol : 0,25 maximum
- Distance à la limite : 5,00 mètres au minimum
- Hauteur totale : 10,00 mètres au maximum

Dans la zone IG2, seules les installations liées à l'entreposage et à l'utilisation des bennes de déchetterie sont autorisées.

## **4 Degré de sensibilité au bruit**

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

### **Art. 23 Zone agricole (AGR)**

#### **1 Destination**

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

#### **2 Prescriptions**

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

#### **3 Degré de sensibilité au bruit**

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

#### **4 Procédure**

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

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

### **Art. 24 Aire forestière (FOR)**

#### **1 Destination**

L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

## 3 Prescriptions de constructions

### Art. 25 Distances

#### <sup>1</sup> Distance aux routes

Les limites de construction aux routes sont définies par les art. 115ss de la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR).

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

#### <sup>2</sup> Distance à la forêt

La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt est fixée à 20,00 mètres.

#### <sup>3</sup> Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt

La distance de construction à un boisement hors-forêt est définie par le schéma en annexe 6 du présent règlement. 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, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.

#### <sup>4</sup> Distance aux cours d'eau

Pour les distances relatives aux cours d'eau, se référer à l'art. "Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau" dans les prescriptions générales des zones.

#### <sup>5</sup> Distance à la limite d'un fonds

Les distances aux limites sont fixées dans les prescriptions spéciales pour chaque zone.

#### <sup>6</sup> Réserves

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

### Art. 26 Stationnement des véhicules et des vélos

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules se conformera à la norme VSS SN 640 281 de 2013.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos se conformera à la norme VSS SN 640 065 de 2011.

### Art. 27 Lucarnes

La largeur totale des lucarnes selon l'art. 65 ReLATEC ne peut pas dépasser les 40% de la longueur du pan de toiture correspondant, ou de l'élément de façade lorsque celui-ci est en saillie ou en retrait (non-négligeable) rapport à la façade principale (décrochement en plan).

Le faite des lucarnes doit être à une distance d'au moins 0,50 mètre à l'aplomb du faite principal.

### Art. 28 Installations solaires

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal.



.....

Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

**Art. 29 Murs, clôtures et plantations**

Le long des routes, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux art. 93ss de la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR).

A la limite des fonds voisins, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux articles 232 ss et 266 ss de la loi du 10 février 2012 d'application du code civil suisse (LACCS).

**Art. 30 Arborisation**

Le Conseil communal peut imposer, le long des voies publiques et des limites des zones à bâtir, la plantation de rideaux d'arbres ou de haies, ainsi que leur entretien. La plantation d'arbres ou de haies doit se faire avec des essences indigènes.

---

## **4 Emoluments et dispositions pénales**

### **Art. 31 Emoluments**

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

### **Art. 32 Dispositions pénales**

Celui ou celle qui contrevient aux prescriptions du présent règlement est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

## 5 Dispositions finales

### Art. 33 Abrogation

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

- Plan d'aménagement local de Ferpicloz, approuvé le 29 janvier 2003, y compris les modifications ultérieures à son approbation;
- Plan d'aménagement de détail "Schornoz", approuvé le 9 juillet 1974;

### Art. 34 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DAEC<sup>8</sup> sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

---

<sup>8</sup> Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

## Annexe 1

# Prescriptions applicables à l'intérieur du périmètre de protection du site construit

Art. 9 RCU

## Transformation des bâtiments existants

### Façades

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

### Percements

De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes :

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

### Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés. L'orientation du faite des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.

Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.

La dimension de la fenêtre de toiture n'excède pas 70 × 120 centimètres. La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par projection sur un plan parallèle à la façade. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder ¼ de la longueur de la façade concernée.

### Matériaux et teintes

Les matériaux en façade et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-

ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.

Les teintes en façades et toitures sont maintenues. Des échantillons doivent être soumis pour approbation par le Conseil communal.

### **Ajouts gênants**

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

### **Agrandissements**

Sous réserve du respect des valeurs de l'indice brut d'utilisation du sol et de l'indice d'occupation du sol, les bâtiments existants peuvent être agrandis aux conditions qui suivent :

- L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

## **Nouvelles constructions**

### **Implantation et orientation des constructions**

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

### **Volume**

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

### **Hauteurs**

La hauteur totale et la hauteur de façade ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.

### **Façades**

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

### **Matériaux et teintes**

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

### **Toitures**

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

### **Aménagements extérieurs**

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,5 m.
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,8 m.
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 :3 (1 = hauteur, 3 = longueur).

### **Zone d'activités**

- En zone d'activités, l'art. 21 al. 1 est réservé.

## Annexe 2

### Liste des immeubles protégés

Art. 10 RCU

Lieu-dit	No ECAB	Objet	Art RF	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Impasse de la Tuilerie	3	Maison de tuilier	84	A	1
Impasse de la Tuilerie	5*	Four de la tuilerie	83	A	1
Impasse de la Tuilerie	5	Tuilerie de l'Etat de Fribourg	83	B	2
Route de la Gruyère	6	Laiterie-fromagerie, forge et boulangerie	120	B	2
Route des Etangs	9	Ferme	75	B	2
Route de la Forêt	1	Habitation	79	B	2
Impasse de la Tuilerie	3a	Etable et abri de fontaine	84	B	2
Route des Etangs	2	Ferme	74	B	2
Impasse de la Tuilerie	0 P&J	Jardin du tuilier	84	C	3
Route des Etangs	0 Cr	Croix	-	B	3
Route de la Forêt	0 Cr	Croix de frontière communale	-	C	3

## Annexe 3

# Immeuble protégé – prescriptions particulières

Art. 10 RCU

## Prescriptions particulières pour la catégorie 3

### Volume

- Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination.  
En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
- Les bâtiments peuvent être agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.
  - L'agrandissement consiste en une extension en plan.
  - L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
  - Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à deux. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à trois au maximum, en aval du fonds.
  - L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
  - Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

### Façades

- Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.
- De nouveaux percements sont admis aux conditions suivantes :
  - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
  - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
  - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.
- Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :



- Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels (SBC) sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
- Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du SBC.

### **Toitures**

L'aménagement dans les combles de surfaces utiles principales<sup>9</sup> n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

- Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées.
- Si les percements cités sous l'alinéa précédent sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70 × 120 centimètres. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.

La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :

- La largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 centimètres.
- Le type de lucarnes est uniforme par pan de toit.
- L'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum.
- Les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la toiture correspondante.
- La pose de fenêtres de toiture n'implique aucune modification de la charpente.

### **Structure**

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

---

<sup>9</sup> Selon la norme SIA 416

### **Matériaux**

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

### **Ajouts gênants**

En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le SBC et le conseil communal.

## **Prescriptions particulières pour la catégorie 2**

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

### **Eléments de décors extérieurs**

Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier : éléments de pierre naturelle moulurés ou sculptés, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

### **Aménagements intérieurs**

Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

## **Prescriptions particulières pour la catégorie 1**

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

### **Revêtements et décors intérieurs**

Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

## Annexe 4

### Liste des périmètres archéologiques

Art. 12 et 13 RCU

N° du site	Nom de lieu	Epoque	Remarques
1	Le Mouret	gal	Annexe thermale de la vaste villa romaine exhumée et relevée en 1911.
2	Le Mouret	gal, mod	Vestiges de bâtiments romains liés à la villa. Présence également de l'ancienne tuilerie.
3	La Halta	pre, pro	Vestiges possibles d'habitats pré- ou protohistoriques au nord des étangs d'Essert.
4	Le Stécklé	gal	Nécropole à incinérations gallo-romaine mise au jour sur la localité de Praroman lors du suivi du gazoduc en mai 2016.
5	Route des Etangs, Le Poyet	gal, ind	Fragments de tuiles romaines et de terre cuite mis au jour en 2017.
6	Chemin de la Forêt	mag, mod, ind	Lame de poignard médiéval découverte en 2014 par un habitant lors du creusement d'un drainage. Niveau de démolition moderne et empiérement de datation indéterminée mis au jour en 2020.
7	Rionbotset	pro	Traces d'occupations protohistorique et romaine mises au jour en 2020.

*pre* : préhistoire (origines de l'homme jusqu'à 2'300 av. J.-C.)

*pro* : protohistoire (2'300 - 15 av. J.-C.)

*gal* : époque gallo-romaine (15 av. J.-C. - 400 ap. J.-C.)

*mag* : moyen-âge (1'000 - 1'500 ap. J.-C.)

*mod* : époque moderne (à partir de 1'500 ap. J.-C.)

*ind* : indéterminé

**Annexe 5**

**Liste des chemins IVS protégés**

Art. 14 RCU

<b>N° IVS</b>	<b>Type</b>	<b>Catégorie</b>
FR 4.2.42	National, tracé historique avec substance	2

## Annexe 6

### Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt

Art. 25 RCU

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

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

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondation	Type de boisement hors-forêt	Distance minimale de construction (en mètres)	
				Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5	4
			haie haute	5 m	5
			arbre	rdc + 2	rdc + 2
Bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 7	20
	constructions de minime importance	avec fondations	haie basse	6	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 2	20
		sans fondations	haie basse	4	4
			haie haute	5	5
			arbre	5	5
	stationnement	en dur	haie basse	4	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 2	20
pas de revêtement		haie basse	4	15	
		haie haute	5	15	
		arbre	5	20	
Infrastructures	routes	haie basse	4	15	
		haie haute	7	15	
		arbre	rdc + 2	20	
	canalisations	haie basse	4	4	
		haie haute	5	5	
		arbre	rdc + 2	rdc + 2	

rdc : rayon de la couronne de l'arbre

zb : zone à bâtir

za : zone agricole

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

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