



**Courtepin**  
**Règlement communal d'urbanisme**

Adaptation aux conditions d'approbation de la Décision du 19 juin 2019

28 mai 2020



## **I Dispositions générales**

### **art. 1 Buts**

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 pour ce règlement est la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

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

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

### **art. 4 Dérogation**

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par l'autorité compétente qu'aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.

### **art. 5 Consultation préalable**

Avant d'entreprendre tout projet de construction ou toute étude d'aménagement, le requérant peut prendre contact avec l'Administration communale, qui lui fournit les informations relatives à la procédure et à la réglementation.

**art. 6 Commission d'aménagement**

Les plans d'aménagement de détail, les plans d'équipement de détail, de même que les demandes de dérogation et les demandes de permis de construire des bâtiments dont l'impact sur l'environnement construit ou naturel est important sont soumis au préavis de la Commission d'aménagement.

**art. 7 Expertise**

Pour l'examen des plans d'aménagements de détail ou des demandes de permis de construire, le Conseil communal peut mandater des experts, aux frais du requérant. Celui-ci doit en être préalablement informé.

## **II Prescriptions générales des zones**

### **art. 8 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 des zones.

### **art. 9 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire**

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail préalablement à toute autorisation de construire. Les objectifs de ces plans sont fixés dans les prescriptions des zones d'affectation concernées du présent règlement.

### **art. 10 Secteurs à permis pour l'équipement de détail obligatoire**

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à l'obligation de réaliser l'équipement de détail préalablement à toute autorisation de construire.

### **Art. 11 Secteurs à énergie renouvelable**

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs soumis à l'utilisation prioritaire d'énergies renouvelables et l'obligation d'établir une étude de faisabilité relative au raccordement à une centrale de chauffe.

### **art. 12 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)**

Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments non soumis au respect de l'IBUS, conformément aux dispositions de l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

### **art. 13 Périmètres archéologiques**

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 Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des Biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservées.

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

#### **art. 14 Biens culturels, immeubles protégés**

Les immeubles mis sous protection sont mentionnés sur le Plan d'affectation des zones et dans la liste annexée au présent règlement, qui en précise la valeur au recensement et la catégorie de protection.

Quelle que soit la catégorie de protection d'un bâtiment, la protection s'étend aux composantes du caractère des aménagements extérieurs.

Pour les immeubles désignés en 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.

Pour les immeubles désignés en catégorie 2, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments décoratifs des façades,
- l'organisation générale des espaces intérieurs et
- les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Pour les immeubles désignés en catégorie 1, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils représentent.

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, une demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la Loi sur la protection des biens culturels.

Les croix de chemin et les oratoires en tant que composants du patrimoine culturel de la commune, mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés. Ces objets doivent être conservés et entretenus par leurs propriétaires.

**art. 15 Périmètres d'abords de bâtiments protégés**

Le PAZ mentionne trois périmètres d'abords de bâtiments protégés pour lesquels les prescriptions de l'annexe n°3 du présent règlement sont applicables.

**art. 16 Objets IVS (Inventaire fédéral des voies de communication historiques)**

Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire pour toute intervention sur des voies de communication protégées indiquées au plan d'affectation des zones.

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées en catégorie 3, la protection s'étend :

- au tracé
- aux alignements d'arbres et aux haies.

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées en catégorie 2, la protection s'étend en plus :

- aux talus et aux fossés,
- au gabarit,
- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

L'entretien des chemins historiques protégés se fera dans les règles de l'art afin d'en garantir une utilisation adaptée et d'en maintenir la substance. Le Service des biens culturels est à disposition pour informer les intéressés et donner des directives en cas de rénovation ou de requalification.

**art. 17 Secteur à limitation de densité de population**

Le plan d'affectation des zones désigne un secteur dans lequel, du fait de la présence du Gazoduc (conduite de gaz à haute pression), la densité de population pour les nouveaux projets peut être limitée. Dans ce secteur, toute demande de permis de construire ainsi que tout changement d'affectation de bâtiment ou toute modification entraînant une augmentation de personnes dans les exploitations existantes, doivent faire l'objet d'un examen préalable par le Service de l'environnement.

**art. 18 Distances**

- 1 aux routes** Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115 et 116 LR). Dans le cadre d'un PAD, des alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme. 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, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

**2 à la forêt** La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 20 mètres, à moins que le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe d'autres distances.

**3 aux boisements hors forêts** La distance minimale d'un bâtiment à un boisement hors-forêt est fixée selon les recommandations de l'annexe y relative jointe au présent règlement, dans la mesure où les prescriptions du PAZ ou d'un PAD, ne la détermine pas d'une façon particulière.

#### **art. 19 Espaces nécessaires et distances aux cours d'eau**

L'espace réservé aux eaux, défini par l'État conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, 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 à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise 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.

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 et 34ss OAT). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.

Zone de protection des eaux superficielles

La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

#### **art. 20 Distances, réserve**

En ce qui concerne les distances minimales à la limite des fonds, fixées par les prescriptions spéciales pour chaque zone, les distances relatives notamment à la police du feu, aux routes (se référer au plan directeur), aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et gazières, et aux conduites souterraines sont réservées.



**art 21 Boissements hors-forêts**

Hors zone à bâtir tous les boissements 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 cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

En zone à bâtir, les boissements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés. Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boissements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boissements hors-forêt. La demande de dérogation qui doit inclure une mesure de compensation est à adresser à la commune. Les compensations peuvent être envisagées dans les zones libres mentionnées au plan d'affectation des zones.

**art 22 Dangers naturels**

Le PAZ indique les secteurs exposés aux dangers naturels. Les dispositions propres à chaque zone 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.

1. Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC,
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels,
- 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.

2. Secteur de danger résiduel

Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et de 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.

3. Secteur de danger faible

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation. Le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des

dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent:

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

#### 4. Secteur de danger moyen

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation.

Les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en oeuvre. 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.

#### 5. Secteur de danger élevé

Ce secteur de danger 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 de 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, 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, etc.),
- 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 soumises à la procédure simplifiée selon art. 85 ReLATEC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

6. Secteur de danger indicatif

Cette zone 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 23 Sites pollués**

Chaque projet de transformation ou de 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.

Le cadastre des sites pollués est évolutif et les données y figurant sont susceptibles d'être modifiées ; les délimitations des sites mentionnés au PAZ sont indicatives et peuvent être sujettes à adaptations.

### III Prescriptions spéciales des zones

#### art. 24 Zone de centre (ZC)

- |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Destination</b>                      | La zone de Centre est réservée à l'habitation collective (art. 57 ReLATEC), aux activités de services, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes, ainsi qu'aux activités commerciales. De nouvelles habitations individuelles (art. 55 ReLATEC) sont exclues. |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol</b> | Maximum 1.00<br>Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.                                                                                                                                                                                        |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>       | Maximum 0.50                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | $h / 2$ minimum 4.00 m.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>5 Hauteur</b>                          | H. max = 13.00 m                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6 Degré de sensibilité</b>             | III                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>7 Ordre des constructions</b>          | non contigu                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>      | Ces prescriptions s'appliquent aux secteurs mentionnés au PAZ.                                                                                                                                                                                                                      |

**Secteur 1** h. max = 10.00 m  
hf à la gouttière ou pour les toits plats max = 7.00 m

- Secteur 4**
- Dans le périmètre à prescriptions particulières n° 4 mentionné sur le PAZ :
  - les bâtiments auront une hauteur maximale limitée à 9.00 m. ;
  - ils seront fractionnés en un minimum de trois volumes face à la zone RFD ;
  - ils seront affectés à l'habitation ;

Seule une transformation intérieure du bâtiment existant sur l'art. 9 RF Courtaman peut être admise préalablement à cette planification.

**9 Plans d'aménagement de détail obligatoire**

Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres à plan d'aménagement de détail (PAD) dont le but est de régler :

- l'implantation des bâtiments dans le quartier,
- l'affectation des espaces extérieurs
- les liaisons entre le quartier et les réseaux de déplacement piétons et cyclistes de la commune.

Dans le périmètre n° 2 mentionné au plan d'affectation des zones, il convient en outre de définir un espace tampon dans le secteur mentionné au plan directeur communal et d'en prévoir son aménagement.

Dans le périmètre n° 3 mentionné au plan d'affectation des zones, il convient en outre :

- d'assurer la perception et la mise en valeur de la chapelle,
- de définir un espace public de qualité de part et d'autre de la route principale,
- de prévoir l'accès automobile uniquement depuis la route principale.

**art. 25 Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)**

**1 Destination**

Cette zone est destinée à l'habitation individuelle groupée (art. 56 ReLATEC) et collective (art. 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. L'habitation individuelle (art. 55 ReLATEC) est interdite dans cette zone.

**2 Indice brut d'utilisation du sol**

Maximum 1.00

Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**3 Indice d'occupation du sol**

Maximum 0.30 pour de l'habitation collective.

Maximum 0.40 pour de l'habitation individuelle groupée.

**4 Distance aux limites**

$h / 2$  minimum 4.00 m

- |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5 Hauteur</b>                                  | h max = 16.00 m pour de l'habitation collective<br>hf à la gouttière max = 12.00 m pour de l'habitation collective<br>h max = 10.00 m pour de l'habitation individuelle groupée<br><br>hf à la gouttière ou pour les toits plats max = 6.00 m pour de l'habitation individuelle groupée |
| <b>6 Ordre des constructions</b>                  | Non contigu                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>                     | II                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>8 Plan d'aménagement de détail obligatoire</b> | Le plan d'aménagement de détail "La Gravonna" approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mai 1989 est applicable.                                                                                                                                                                             |

**art. 26 Zone résidentielle à moyenne densité II (ZRMD II)**

- |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Destination</b>                              | Cette zone est destinée à l'habitation individuelle groupée (art. 56 ReLATEC) et collective (art. 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. L'habitation individuelle (art. 55 ReLATEC) est interdite dans cette zone. |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol</b>         | Maximum 1.00<br>Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>               | Maximum 0.40                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4 Distance aux limites</b>                     | h / 2 minimum 4.00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5 Hauteur</b>                                  | h max = 9.00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>                  | Non contigu                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>                     | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>8 Plan d'aménagement de détail obligatoire</b> | Dans le périmètre n° 4 mentionné au plan d'affectation des zones, tout projet d'urbanisation est soumis à l'établissement préalable d'un plan d'aménagement de détail (PAD).                                                                                                                                    |

Outre l'équipement du quartier, ce plan doit proposer un ensemble urbanistique unitaire et traiter de l'intégration du quartier dans la pente et des transitions avec les ensembles naturels et construits qui le bordent ainsi qu'assurer sa bonne insertion dans le réseau des déplacements de mobilité douce.

Le PAD peut proposer des typologies d'habitat qui s'éloignent de la définition stricte donnée par les art. 56 et 57 ReLATEC, pour autant que le caractère résidentiel du quartier soit conservé.

Pour satisfaire aux exigences de l'OPB, différentes options sont possibles.

Les nouveaux locaux à usage sensible au bruit, au sens l'OPB, doivent être implantés :

- sur l'art. 1 RF à au moins 20.00 m., et sur l'art. 2 RF à au moins 15.00 m. de l'axe de la route du Postillon, ou
- sur l'art. 1 RF à au moins 10.00 m., et sur l'art. 2 RF à au moins 8.00 m. de l'axe de la route du Postillon à condition que cette route soit munie d'un revêtement phono-absorbant de -3 dB à long terme, ou
- sur les art. 1 et 2 RF à au moins 8.00 m. de l'axe de la route du Postillon (distance imposée par la Loi sur les Routes) à condition qu'une paroi anti-bruit protégeant l'intégralité du secteur constructible de chaque parcelle soit implantée en bordure de cette route.

Les éventuelles parois anti-bruit ou revêtement phono-absorbant doivent faire partie intégrante de l'équipement.

La conservation de la haie protégée est un des objectifs du PAD. Les dispositions de l'annexe relative aux distances de construction des boisements hors forêt sont applicables pour établir la limite du périmètre du PAD au Sud de l'art. 2RF.

Toute proposition est obligatoirement soumise au préavis de la Commission communale d'aménagement.

**art. 27 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**

- |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Destination</b>                      | Cette zone est destinée à l'habitation individuelle (art. 55 ReLATEC) et individuelle groupée (art. 56 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.                                                                                       |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol</b> | Maximum 0.80<br>Pour l'habitation individuelle groupée, un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.                                                                                                                                                                                         |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>       | Maximum 0.40 pour l'habitation individuelle groupée<br>Maximum 0.35 pour l'habitation individuelle                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | $h / 2$ minimum 4.00 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>5 Hauteur</b>                          | $h_{max} = 9.00$ m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6 Ordre des constructions</b>          | Non contigu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>             | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>      | Lors de la transformation d'anciens bâtiments agricoles, un nombre de logements supérieur aux trois fixés par l'art. 55 ReLATEC peut être admis, sous réserve qu'ils soient réalisés dans le volume principal du bâtiment et dans le respect de ses caractéristiques architecturales et des autres prescriptions de la zone. |
| <b>Secteur 2</b>                          | Dans ce secteur mentionné au PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables.<br><br>$h_{max} = 10.00$ m.<br>$h$ à la gouttière $max = 6.50$ m.<br>Un minimum de deux appartements par habitation est exigé.                                                                                                               |
| <b>9 PAD obligatoire</b>                  | Le plan d'affectation des zones mentionne trois périmètres à PAD obligatoires suivants :<br><br>PAD n°5 " Motta Ecole ",<br>PAD n°6 " Hintere Motta ",<br>PAD n°7 " Au Ziger ".                                                                                                                                              |



Pour les PAD n°5 et 6, les objectifs sont les suivants :

Outre l'équipement de détail et une proposition urbanistique de qualité, le PAD doit fixer les prescriptions nécessaires pour régler les problèmes de bruit de la route avec des mesures appropriées et cohérentes du point de vue de l'aménagement.

Pour le PAD n°7, les objectifs sont les suivants :

L'implantation des constructions, les décrochements en plan et en toiture doit permettre :

- d'épouser la morphologie en pente du terrain,
- d'organiser les aires d'implantation de manière à limiter l'impact paysager.
- d'utiliser la déclivité du terrain pour définir les aires destinées aux parkings couverts et les espaces de vie du quartier.

**art. 28 Zone mixte (ZM)**

<b>1 Destination</b>	Cette zone est destinée aux activités de services, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes ainsi qu'aux habitations. Les activités doivent occuper au minimum 1/3 de la surface des bâtiments situés dans cette zone.
<b>2 Indice brut d'utilisation du sol</b>	Maximum 1.00. Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains
<b>3 Indice d'occupation du sol</b>	Maximum 0.60
<b>4 Distance aux limites</b>	$h / 2$ min 4.00 m.
<b>5 Hauteur</b>	$h$ max = 13.00 m. $h_f$ à la gouttière ou pour les toits plats max = 10.00 m.
<b>6 Ordre des constructions</b>	non contigu
<b>7 Degré de sensibilité</b>	III
<b>8 Prescriptions particulières</b>	Le plan d'aménagement de détail n°1 "La Gravonna" approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mai 1989 est applicable.

Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire n°8. L'objectif du PAD est de fixer la répartition proportionnelle et géographique entre les activités et les habitations conformément aux exigences de l'art. 52 LATeC relatif aux zones mixtes.

**art. 29 Zone d'activités I (ZACT I)**

- |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Destination</b>                 | Cette zone est destinée aux activités industrielles, artisanales, de services, administratives, ainsi qu'aux activités commerciales, qui entraîneraient, dans d'autres zones, des nuisances pour le voisinage. Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis. |
| <b>2 Indice de masse</b>             | Maximum 6.5 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>  | Maximum 0.50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4 Distance aux limites</b>        | h / 2 min 4.00 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>5 Hauteur</b>                     | H-max = 16.00 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6 Ordre des constructions</b>     | non contigu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>        | III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>8 Prescriptions particulières</b> | 20 % de la surface des parcelles doit être réservées aux espaces verts.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>9 Périmètre n° 3</b>              | Dans le périmètre mentionné au plan d'affectation des zones, seuls des aménagements réversibles sont autorisés.                                                                                                                                                                                                             |

**art. 30 Zone d'activités II (ZACT II)**

- |                                           |                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 Destination</b>                      | Cette zone est destinée aux activités de services, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes, ainsi qu'aux activités commerciales. |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol</b> | Maximum 2.00.<br>Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains                                                             |

<b>3 Indice d'occupation du sol</b>	Maximum 0.60
<b>4 Distance aux limites</b>	h /2 min 4.00 m.
<b>5 Hauteur</b>	h max = 16.00 m.
<b>6 Ordre des constructions</b>	non contigu
<b>7 Degré de sensibilité</b>	III

**art. 31 Zone de gare (ZG)**

<b>Destination</b>	<p>Cette zone comprend le territoire soumis au droit ferroviaire. Elle est prioritairement destinée aux bâtiments et installations liées à l'exploitation du chemin de fer.</p> <p>Des activités commerciales ou de services, peuvent également y être admises. Les règles de la zone centre leur sont applicables sous réserve du respect du droit ferroviaire fédéral.</p>
--------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**art. 32 Zone d'intérêt général (ZIG)**

<b>1 Destination</b>	<p>Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique au sens de l'art. 116 LATeC.</p> <p>Les bâtiments ou installations privées destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public sont admissibles.</p> <p>Sur les terrains de sport, seuls les bâtiments liés (type vestiaires) sont autorisés.</p> <p>Les logements nécessaires au gardiennage lié à ces activités sont autorisés.</p>
<b>2 Indice brut d'utilisation du sol</b>	<p>Maximum 1.60</p> <p>Un indice complémentaire de 0.20 est prescrit pour les parkings souterrains</p>
<b>3 Indice d'occupation</b>	Maximum 0.35.
<b>4 Distance aux limites</b>	h/2 min 4.00 m.
<b>5 Hauteur</b>	h max = 14.00 m.

<b>6 Ordre des constructions</b>	Non contigu
<b>7 Degré de sensibilité</b>	II
<b>8 Prescriptions particulières</b>	Dans le secteur n° 1, mentionné au PAZ : h. max. = 10.00 m.

**art. 33 Zone libre (ZL)**

<b>Destination</b>	<p>Cette zone est destinée aux espaces libres et de détente, à destination de la population. Seules les constructions directement liées à ces affectations peuvent y être admises, pour autant qu'elles ne soient pas situées à l'intérieur d'un espace nécessaire aux cours d'eau déterminé conformément au présent règlement.</p> <p>Les plantations de compensation pour l'abattage de boisements hors-forêt protégés au sens de l'art. 21 du présent règlement peuvent également être réalisées dans cette zone.</p>
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**art. 34 Zone agricole (ZA)**

<b>1 Destination</b>	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.
<b>2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole</b>	Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral
<b>3 Procédure</b>	<p>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 l'autorisation spéciale de la DAEC.</p> <p>Une demande préalable est recommandée.</p>
<b>4 Degré de sensibilité</b>	III

**art. 35 Aire forestière (AF)**

**Destination**

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

## **IV Prescriptions de construction et autres dispositions**

### **art. 36 Stationnement des véhicules**

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 calculées sur la base de la surface brute de plancher. Les prescriptions de la norme SN 640 281 valable dès le 1<sup>er</sup> décembre 2013 sont applicables.

En outre, l'art. 27 ReLATEC est applicable.

Dans les zones de centre et résidentielles à moyenne densité, hormis les places visiteurs, toutes les places de stationnement doivent être réalisées en souterrain.

Le revêtement des places extérieures doit être perméable à l'eau de pluie.

### **art. 37 Stationnement des vélos**

Habitations collectives : 1 case par pièce

Pour les autres affectations, les prescriptions de la norme VSS No 640 065 valable dès le 1<sup>er</sup> août 2011 sont applicables.

### **art. 38 Plantations**

Pour des raisons d'intégration au paysage, les essences indigènes, selon liste annexée doivent être privilégiées, de même que les essences à grande valeur écologiques.

A l'intérieur des zones à bâtir, la hauteur maximale des plantations ne peut dépasser la hauteur maximale prescrite pour les bâtiments par le présent règlement. Les tailles périodiques sont obligatoires.

Afin de combattre la propagation du feu bactérien (*Erwinia amylovora*), la plantation des espèces appartenant aux genres figurant dans la liste des espèces interdites éditée et mise à jour par le canton n'est pas autorisée

### **art. 39 Entretien des parcelles non bâties**

Les parcelles non construites à l'intérieur d'un plan de zones doivent être entretenues conformément aux dispositions de l'art. 169 LATEC. Ces terrains ne peuvent être utilisés sans autorisation comme dépôt ou à des fins d'exploitation de matériaux. En cas d'infraction, le Conseil communal peut ordonner les mesures nécessaires.

Dans le cas où l'état de parcelles bâties ou non bâties porte préjudice aux parcelles limitrophes, le Conseil communal peut en exiger l'entretien conformément aux dispositions de l'art. 170 LATeC.

**art. 40 Energies renouvelables**

Les installations productrices d'énergies renouvelables sont autorisées dans toutes les zones à bâtir, pour autant qu'elles ne créent pas de nuisances, qu'elles ne soient pas implantées dans un périmètre de protection du site construit ou qu'elles ne portent pas atteinte au caractère d'un bâtiment protégé. Pour les bâtiments protégés, la demande préalable auprès du Service des biens culturels est obligatoire.

**art. 41 Chauffage centralisé ou à distance**

Dans les secteurs soumis à l'obligation d'établir un permis pour l'équipement de détail ou un plan d'aménagement de détail, le Conseil communal peut obliger les requérants à étudier la possibilité d'installer un système de chauffage centralisé. Son installation peut être exigée par le Conseil communal dans les cas où elle ne génère pas de coûts disproportionnés.

**art. 42 Antennes**

Lors de l'installation d'un mât destiné à des antennes de téléphonie mobile, la consultation au sens de l'art. 7 du présent règlement est obligatoire préalablement à toute démarche relative à la localisation de l'installation.

**art. 43 Garantie**

Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut exiger du propriétaire des justifications ou des garanties financières conformément aux art. 63 ch.4 et 135 ch.4 LATeC. Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

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

**art. 44 Permis d'occuper**

Le permis d'occuper (art. 168 LATeC) est délivré par le Conseil communal suite à la production du certificat de conformité prévu à l'art. 166 LATeC.

## V Dispositions finales

### art. 45 Sanctions pénales

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

### art. 46 Abrogation

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

le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme de Courtepin approuvés le 22 février 1994,

le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme de Courtaman approuvés le 7 juillet 1992,

ainsi que toutes les modifications ultérieures.

Les Plans d'aménagement de détail :	La Mullera	approuvé le 18 octobre
1995		

	Au Crêt	approuvé le 27 mai
1999		

	Le Bergou	approuvé le 15 juin
2000		

	Im Dorf	approuvé le 28 mai
1997,		

	Les hauts Genevrés	approuvé le 30 août
1994		

ainsi que toutes leurs modifications ultérieures sont abrogés.

### art. 47 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement de l'environnement et des constructions sous l'effet suspensif d'éventuels recours.



Règlement communal d'urbanisme de la commune de Courtepin

Le présent règlement a été approuvé par la direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 19 juin 2019.

Les modifications consécutives à cette approbation ont été mises à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du Canton de Fribourg N° ..... du ..... 2020.

Adopté par le Conseil communal de Courtepin.....2020

Le Syndic

La Secrétaire

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

le.....

Le Conseiller d'Etat Directeur

## **Commune de Courtepin**

### **Annexes au règlement communal d'urbanisme**

- Annexe 1 Liste des bâtiments protégés
- Annexe 2 Bâtiments protégés : prescriptions générales
- Annexe 3 Périmètres d'abords de bâtiments protégés
- Annexe 4 Liste des essences indigènes
- Annexe 5 Distances de construction aux boisements hors-forêt
- Annexe 6 Boisements hors forêts protégés

## Annexe 1 Liste des bâtiments protégés

### Secteur Courtepin

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Catégorie de protection
Bergou, Au	0 Gr	Grotte Notre-Dame-des-Troncs	9	197	3
Centre, Le	1	Villa de Charles Girod dite Château Girod	5	92	3
Fribourg, Route de	3	Maison de la Comadur SA	4	64	3
Fribourg, Route de	11	Hôtel de la Gare	4	66	3
Fribourg, Route de	15	Habitation	4	224	3
Fribourg, Route de	19	Ecole réformée	4	67	3
Fribourg, Route de	27	Maison Renz	4	69	2
Fribourg, Route de	42	2e Ecole primaire	5	81	3
Fribourg, Route de	91	Nouvelle laiterie	1	18	3
Fribourg, Route de	120	Ferme de Nicolas Meuwly	8	188	3
Fribourg, Route de	122	Ferme Meuwly	8	734	1
Gare, Route de la	2	Chalet	4	63	3
Gare, Route de la	3	Ferme	4	58	2
Morat, Route de	1	Ferme et magasin Gaudard	4	59	3
Morat, Route de	4	Forge de Friedrich Arni	4	57	2
Postillon, Route du	0 Mo	Monument commémoratif de l'invasion française	1	13	3
Postillon, Route du	21	Eglise Notre-Dame-du-Rosaire	5	94	3
Postillon, Route du	49	Grange-étable	1	2	3
Postillon, Route du	53	Ancienne Auberge du Chasseur	1	2	1
Postillon, Route du	54	Ferme	1	340	2
Postillon, Route du	55A	Grenier	1	3	1
Postillon, Route du	60	Ancienne laiterie	1	12	3
Postillon, Route du	62	Ferme	1	11	2

## Secteur Courtaman

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Catégorie de protection
Brigelsweg	16	Grenier de Chandossel	4	378	B	2
Brigelsweg	35#	Ferme de Johann Folli, aubergiste à Cormondes	4	423	-	0
Hauptstrasse	38E	Station transformatrice de Courtaman	5	135	-	0
Hauptstrasse	85	Auberge de l'Union	1	1	-	0
Hauptstrasse	85~o	Enseigne de l'auberge de Courtaman	1	1	-	0
Kapellweg	7#	Habitation	1	2	-	0
Kapellweg	8	Oratoire Notre-Dame	1	502	B	3
Murtenstrasse	8	Maison locative	2	33	B	2
Murtenstrasse	10	Maison locative	2	34	-	0
Rappigasse	7	Laiterie-fromagerie	1	393	C	0
Rappigasse	10A	Four	1	477	C	0
Rappigasse	11B	Grange de Peter Meyer	1; 3	17	C	0

## Annexe 2 Bâtiments protégés : prescriptions générales

### Prescriptions particulières pour la catégorie 3

#### 1. Volume

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

#### 2. Façades

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

- a) Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :
  - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
  - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
  - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- b) 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.
- c) Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :
  - Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
  - Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
  - Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

### 3. Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables 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 :

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.
- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes
  - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
  - le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
  - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
  - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- c) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- d) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- e) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

### 4. Structure

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

### 5. Configuration du plan

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

### 6. Matériaux

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

### 7. Ajouts gênants

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

## Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

### 1 Éléments 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.

### 2 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 3 Périmètres d'abords de bâtiments protégés

### Abords de bâtiments protégés mentionnés au PAZ

#### 1. Objectif

Les périmètres d'abords de bâtiments protégés ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces périmètres sont indiqués au PAZ. Ils comprennent la parcelle de l'immeuble protégé et les parcelles qui la jouxtent.

#### 2. Nouvelles constructions

Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, des constructions sont autorisées aux conditions suivantes :

- a) Les constructions sont implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé. L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murs et revêtement de sol.
- b) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence
- c) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
- d) Si nécessaire, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.
- e) Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement subordonnées au bâtiment protégé. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur à la corniche du bâtiment protégé.

#### 3. Transformation de bâtiments

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

#### 4. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

#### 5. Contenu des dossiers de demande de permis

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies du bâtiment protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction.



## Annexe 4 Liste des essences indigènes

### Liste des espèces indigènes de haies Buissons épineux

Nom commun	Nom latin	Hauteur	Milieus	Humidité	Ensoleillement	Croissance	Remarque
Aubépine	<i>Crataegus</i> sp.	4 – 5 m	Buissons, haies, lisières, clairières ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Mi-ombragé	Lente	Sujet au feu bactérien : plantation seulement autorisée à plus de 1000m d'altitude dans la forêt
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	3 m	Haies, lisières, amas de pierres ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Moyenne	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fruits et fleurs mellifères
Epine-Vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	3 m	Broussailles, haies, rocailles ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Sec	Ombragé	Lente	Peut abriter des ravageurs de céréales
Groseillier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>	0.6 – 1.5 m	Haies, lisières, rocailles ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fruits
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	3 m	Haies, lisières ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Moyenne	Mi-ombragé	Lente	Source de nourriture pour les oiseaux
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	3 m	Haies, lisières ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Moyenne	Ensoleillé	Lente	Produit des fruits, des fleurs mellifères, source de nourriture pour les oiseaux
Rose des champs	<i>Rosa arvensis</i>	1 m	Forêts, lisières, haies ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Source de nourriture pour les oiseaux
Rosier à fleurs en corymbe	<i>Rosa corymbifera</i>	1 m	Lisières, buissons, amas de pierres ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Moyenne	Mi-ombragé	Moyenne	Source de nourriture pour les oiseaux
Rosier églantier	<i>Rosa rubiginosa</i>	0.5 – 3 m	Buissons, prés secs ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Moyenne	Ensoleillé	Rapide	Source de nourriture pour les oiseaux
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i>	1 – 1.5 m	Buissons, forêts de feuillus ; sols secs ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Moyenne	Mi-ombragé	Moyenne	Source de nourriture pour les oiseaux

## Buissons bas

Nom commun	Nom latin	Hauteur	Milieus	Humidité	Ensoleillement	Croissance	Remarque
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	1-3 m	Aulnaies, haies, marais ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Planter uniquement dans les milieux humides
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>	2 m	Forêts, lisières, buissons, haies ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Humide	Mi-ombragé	Moyenne	Peut abriter des ravageurs de cerisiers
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	4 m	Haies, forêts, buissons, lisières ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Humide	Mi-ombragé	Lente	Assez compétitif, produit des fleurs mellifères
Coronille	<i>Hippocrepis emerus</i>	0.5 – 2 m	Forêts claires, buissons, pierriers ; favorise plutôt les endroits secs et chauds ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Sec	Mi-ombragé	Lente	Enrichit le sol en azote
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	1 – 5 m	Haies, forêts, lisières ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Mi-ombragé	Lente	Source de nourriture pour les oiseaux
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	5 m	Taillis, lisières ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Moyenne	Mi-ombragé	Rapide	Assez compétitif, peut abriter des ravageurs de vergers, produit des fruits et des fleurs mellifères
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	7 m	Haies, buissons ; souvent cultivé ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fruits et des fleurs mellifères, source de nourriture pour les oiseaux
Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>	4 m	Haies, pierriers ; de 700 m à 1800 m (parfois aussi en plaine)	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fruits et des fleurs mellifères, source de nourriture pour les oiseaux
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	4 m	Lisières, buissons ; favorise plutôt les endroits chauds ; en plaine (parfois jusqu'à 1200 m)	Moyenne	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fleurs mellifères
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	5 m	Haies, buissons, lisières ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Sec	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fleurs mellifères
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	4 m	Haies, forêts riveraines, lisières, buissons ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fleurs mellifères, source de nourriture pour les oiseaux

## Arbustes

Nom commun	Nom latin	Hauteur	Milieux	Humidité	Ensoleillement	Croissance	Remarque
Aulne blanc	<i>Alnus incana</i>	15 m	Rives, forêts humides ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Très humide	Mi-ombragé	Rapide	Source de nourriture pour les oiseaux, bois de feu
Aulne noir	<i>Alnus glutinosa</i>	20 m	Rives, forêts humides ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Très humide	Mi-ombragé	Rapide	Source de nourriture pour les oiseaux, bois de feu
Bouleau	<i>Betula pendula</i>	25 m	Zones riveraines, tourbières, forêts ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Moyenne	Ensoleillé	Rapide	Produit des fleurs mellifères
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	20 m	Forêts ; en plaine (parfois jusqu'à 1200 m)	Humide	Ombragé	Rapide	Faible valeur écologique
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15 m	Forêts, haies ; souvent planté ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Moyenne	Mi-ombragé	Lente	Produit des fleurs mellifères et du fourrage
Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>	9 m	Forêts riveraines, clairières, lisières, gravières, décombres ; de la plaine jusqu'à 1800 m (parfois au-dessus de 1800 m)	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fleurs mellifères et du bois de feu
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25 m	Lisières, forêts, haies ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fruits et des fleurs mellifères
Merisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	10 m	Forêts riveraines, lisières, sols humides ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Ombragé	Rapide	Produit des fruits et des fleurs mellifères
Saule pourpré	<i>Salix purpurea</i>	1 – 6 m	Rives, buissons, souvent planté ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Ensoleillé	Rapide	Produit des fleurs mellifères
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	20 m	Rives, forêts riveraines ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Très humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fleurs mellifères et du bois de feu
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	15 m	Forêts ; de 700 à 1200 m	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Sujet au feu bactérien : plantation seulement autorisé à plus de 1000m d'altitude dans la forêt

## Arbres

Nom commun	Nom latin	Hauteur	Milieus	Humidité	Ensoleillement	Croissance	Remarque
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	50 m	Forêts humides ; en plaine (parfois jusqu'à 1200 m)	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit de la nourriture pour les oiseaux
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	28 m	Pentes sèches et pierreuses, forêts ; favorise plutôt les endroits secs ; en plaine (parfois jusqu'à 1200 m)	Sec	Mi-ombragé	Moyenne	Produit de la nourriture pour les oiseaux
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	25 m	Forêts de feuillus, aulnaies ; souvent planté ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Ombragé	Rapide	Produit des fleurs mellifères
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30 m	Forêts de plaine et de montagnes, haies, pâturages ; souvent planté ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Humide	Ombragé	Rapide	Produit des fleurs mellifères
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	25-40 m	Forêts humides, haies ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Mi-ombragé	Rapide	Tendance à l'envahissement, faible valeur écologique
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40 m	Forêts ; de 700 à 1200 m (parfois en plaine et de 1200 à 1800 m)	Humide	Très ombragé	Lente	/
Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i>	30 m	Forêts, parcs	Humide	Ombragé	Rapide	/
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	35 m	Forêts riveraines, parcs, généralement cultivé ou subspontané ; en plaine	Humide	Ensoleillé	Rapide	Produit des fleurs mellifères
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	30 m	Forêts riveraines, parcs, souvent cultivé ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Très humide	Mi-ombragé	Rapide	Produit des fleurs mellifères
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	30 m	Forêts, pentes broussailleuses ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Moyenne	Ombragé	Lente	Produit des fleurs mellifères
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	40 m	Forêts ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Humide	Ombragé	Lente	Produit des fleurs mellifères
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20 m	Forêts, lisières, buissons ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Humide	Ensoleillé	Rapide	Produit des fleurs mellifères

## Conifères / à feuillage persistant :

Les conifères sont plus adaptés à des altitudes supérieures à 1000 m.

Nom commun	Nom latin	Hauteur	Milieus	Humidité	Ensoleillement	Croissance	Remarque
Epicéa	<i>Picea abies</i>	50 m	Forêts à sol acide ; de 700 à 1800 m (parfois aussi en plaine)	Humide	Très ombragé	Rapide	Faible valeur écologique
Genévrier	<i>Juniperus communis</i>	3 m	Forêts, pentes sèches, pierriers ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Sec	Ensoleillé	Lente	Peut abriter des ravageurs de poiriers
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	10 m	Forêts, surtout hêtraies, chênaies, endroits non exposés ; de la plaine jusqu'à 1200 m	Moyenne	Ombagé	Lente	Source de nourriture pour les oiseaux
If	<i>Taxus baccata</i>	20 m	Pentes boisées, ombragées, gorges; souvent cultivé ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Moyenne	Ombagé	Lente	Source de nourriture pour les oiseaux
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	40 m	Forêts, rochers, alluvions, souvent pionnier sur sols maigres ; de la plaine jusqu'à 1800 m	Moyenne	Ensoleillé	Rapide	Faible valeur écologique
Sapin	<i>Abies alba</i>	60 m	Forêts à sol profond ; de la plaine jusqu'à 1200 m (parfois 1800 m)	Très humide	Très ombragé	Lente	Faible valeur écologique

Source : Liste établie par le service de la nature et du paysage de l'Etat de Fribourg, déc. 2017

## Annexe 5 Distances de construction aux boisements hors-forêt



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FRIBURG

Service de la nature et du paysage  
Amt für Natur und Landschaft

### Boisements hors-forêt

#### Distances de construction aux boisements hors-forêt

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za		
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m		
			haie haute	5 m	5 m		
			arbre	rdc	rdc		
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	7 m	15 m		
			arbre	rdc + 5 m	20 m		
	constructions de minime importance	avec fondations		haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	7 m	15 m	
				arbre	rdc	20 m	
		sans fondations			haie basse	4 m	4 m
					haie haute	5 m	5 m
					arbre	5 m	5 m
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	7 m	15 m		
			arbre	rdc	20 m		
		pas de revêtement	haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	5 m	15 m		
			arbre	5 m	20 m		
	routes			haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	7 m	15 m	
				arbre	rdc	20 m	
canalisations			haie basse	4 m	4 m		
			haie haute	5 m	5 m		
			arbre	rdc	rdc		

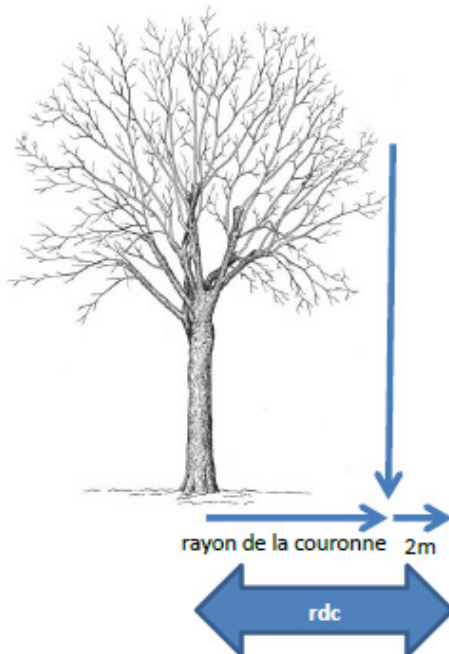
rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

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

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

La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

SNP - avril 2016



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

*Liens :*

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :  
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx\\_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « Comment planter et entretenir les haies »
- › Canton de Genève :
  - › [Nature](#)
  - › [Création de haies vives](#)
  - › [Haie d'essences indigènes](#)
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: [Merkblatt Hecken](#) (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › [Protection des arbres lors de constructions](#)

## Annexe 6 Boisements hors forêts protégés

Liste des boisements hors forêts protégés en zone à bâtir

n°	secteur	art RF	Type	Essence	Coordonnées	
1	Courtepin	784	arbre isolé	noyer	575860	189952
2	Courtepin	777	arbre isolé	tilleul	575898	189967
3	Courtepin	634	arbre isolé	noyer	575879	189899
4	Courtaman	376	arbre isolé	érable	576354	190603
5	Courtaman	376	arbre isolé	érable	576357	190574
6	Courtaman	376	arbre isolé	érable	576357	190547
7	Courtepin	2	haie vive haute	gros arbres (hêtres, chênes, épicéas)	576353	189967
8	Courtepin	92	arbre ornemental	cèdre du Liban	576073	190512
9	Courtepin	92	arbre ornemental	hêtre pourpre	576060	190509
10	Courtepin	92	arbre ornemental	mélèze	576061	190530
11	Courtepin	92	arbre ornemental	mélèze	576040	190547
12	Courtepin	92	arbre ornemental	mélèze	576042	190534
13	Courtepin	94	arbre ornemental	tilleul	576144	190316
14	Courtepin	94	arbre ornemental	marronnier	576130	190331
15	Courtepin	81	arbre ornemental	marronnier	576010	190377
16	Courtepin	526	Berge boisée haute	frênes et verne avec strate buissonnante	575764	190440
17	Courtepin	502	arbre ornemental	gros noyer	576229	190207
18	Courtepin	1	arbre ornemental	gros noyer	576175	190192
19	Courtaman	173	arbre ornemental	érable	576463	191200

Compléments à la liste : articles fonciers 2, 3, 4 RF : haie protégée au PAZ.