

Commune du Pâquier
Plan d'aménagement local
Règlement sur le plan d'affectation des zones

Modifications du PAL à la suite des conditions d'approbation de la DAEC du 13 juillet 2016

CONTENU

PREMIERE PARTIE :	DISPOSITIONS GENERALES	3
Art. 1	But	3
Art. 2	Cadre légal	3
Art. 3	Composition du dossier	3
Art. 4	Nature juridique	3
Art. 5	Champ d'application	3
DEUXIEME PARTIE :	DISPOSITIONS SPECIALES PAR ZONE	4
Art. 6	Zone de village A	4
Art. 7	Zone de village B	6
Art. 8	Zone résidentielle de moyenne densité	7
Art. 9	Zone résidentielle de faible densité	8
Art. 10	Zone artisanale	10
Art. 11	Zone d'activités	11
Art. 12	Zone d'intérêt général	12
Art. 13	Zone libre	13
Art. 14	Zone agricole	13
Art. 15	Aire forestière	13
TROISIEME PARTIE :	PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL	14
Art. 16	Plans d'aménagement de détail approuvés	14
Art. 17	Plans d'aménagement de détail obligatoires	14
QUATRIEME PARTIE :	DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	16
Art. 18	Demande préalable	16
Art. 19	Distances	16
Art. 20	Prescriptions relatives aux distances	16
Art. 21	Stationnement des véhicules	17
Art. 22	Arborisation	17
Art. 23	Immeubles protégés	17
Art. 24	Secteurs soumis à des mesures d'harmonisation	19
Art. 25	Périmètres archéologiques	20
Art. 26	Sites pollués	20
Art. 27	Éléments paysagers protégés	20
Art. 28	Dangers naturels	21
Art. 29	Prescriptions relatives aux cours d'eau	23
Art. 30	Zones S de protection des eaux souterraines	23
Art. 31	Énergie solaire	24
Art. 32	Secteur d'énergie de réseau	24
Art. 33	Raccord au terrain naturel	24
Art. 34	Émoluments	25
CINQUIEME PARTIE :	DISPOSITIONS FINALES	26
Art. 35	Abrogation	26
Art. 36	Contraventions	26
Art. 37	Entrée en vigueur	26
APPROBATION		27
ANNEXES		28
Art. 38	Annexe 1 : bâtiments et objets protégés	28
Art. 39	Annexe 2 : prescriptions pour les immeubles protégés	30

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent règlement communal d'urbanisme (RCU) fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe, pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement qui servent de références pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 Cadre légal

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 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, la loi sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991 et son règlement d'exécution du 17 août 1993, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

La terminologie est conforme à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

Art. 3 Composition du dossier

Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :

- a) le dossier directeur ;
- b) le plan d'affectation des zones ;
- c) le présent règlement afférent au plan d'affectation des zones ;
- d) les plans d'aménagement de détail.

Il est accompagné d'un rapport explicatif et de conformité selon l'art. 47 OAT.

Art. 4 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.

Le dossier directeur lie les autorités communales et cantonales.

Art. 5 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions et installations définies à l'art. 135 al. 1 LATeC ainsi qu'aux changements d'affectation de locaux, aux remblais et déblais, à la démolition et à l'exploitation de matériaux.

DEUXIEME PARTIE : DISPOSITIONS SPECIALES PAR ZONE**Art. 6 Zone de village A****1. Destination et objectifs**

Cette zone est réservée à l'habitation, aux bâtiments publics, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales et agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable. Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal qui prendra l'avis du SeCA, au sens de l'art. 137 LATeC.

2. IBUS

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1.10.

Un bonus de 15 % sur l'IBUS est accordé si 80 % des places de parking sont réalisées en sous-sol fermé ou à l'intérieur du volume fermé des bâtiments.

3. IOS

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40 pour les bâtiments destinés à l'habitation uniquement et à 0.50 pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités.

4. Hauteur

La hauteur totale maximale des constructions est fixée à 12.50 m.

5. Ordre des constructions

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

6. Caractère des constructions

Le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

7. PAD approuvé « 6. Secteur Est de l'École »

Les prescriptions prévues dans le plan d'aménagement de détail "Secteur Est de l'École", approuvées par le Conseil d'État, sont réservées.

Les objectifs principaux du PAD sont les suivants :

- réaliser une place publique en relation directe avec le centre du village
- résoudre le problème de la sécurité aux abords de l'école, en éloignant la circulation automobile et en assurant un accès piétonnier à son entrée Est.
- réaliser un nouvel accès à la route de Montbarry
- faire les échanges nécessaires entre propriétaires concernés.

8. PAD approuvé « 8. En Créta-Gare »

Les prescriptions prévues dans le plan d'aménagement de détail "En Créta-Gare", approuvées par le Conseil d'État, sont réservées.

Les objectifs principaux du PAD sont les suivants :

- Privilégier un accès au secteur par des modes de déplacement doux ;
- Assurer les cheminements piétons en direction de la gare ;
- Garantir une offre en logements diversifiée et protégée des nuisances sonores.

9. Prescriptions spéciales

En vue de préserver l'ensemble architectural qui caractérise les cinq bâtiments contigus sis sur le périmètre à prescriptions spéciales, les règles particulières suivantes doivent être suivies pour les rénovations ou reconstructions de ces bâtiments.

L'indice brut d'utilisation du sol et l'indice d'occupation du sol de la zone ne sont pas applicables pour ces cinq bâtiments.

En cas de démolition de l'un ou plusieurs de ces bâtiments, une reconstruction est obligatoire. Tous les projets devront faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal qui prendra l'avis du SeCA et du Service des biens culturels (SBC). Dans le cadre de cette demande, le Conseil communal prendra position sur l'implantation et la volumétrie du projet proposé.

En cas de démolition-reconstruction des bâtiments, le volume utile reconstruit devra être sensiblement le même (à plus ou moins 10 %).

En cas de démolition-reconstruction, le nouveau bâtiment devra respecter la hauteur du bâtiment remplacé à plus ou moins 0.50 m. La hauteur totale maximale du bâtiment sis sur art. RF 42 pourra être jusqu'à 1.50 m supérieure à sa hauteur initiale.

En cas de démolition-reconstruction, les distances aux limites actuelles des bâtiments doivent être maintenues.

10. Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité III est attribué à cette zone.

Art. 7 Zone de village B**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales et agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable. Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire devront faire l'objet d'une demande, au sens de l'art. 137 LArTeC.

2. IBUS

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0.85.

Un bonus de 15 % sur l'IBUS est accordé si 80 % des places de parking sont réalisées en sous-sol fermé ou à l'intérieur du volume fermé des bâtiments.

3. IOS

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40.

4. Hauteur

La hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 12.50 m.

5. Ordre des constructions

Pour les constructions nouvelles, l'ordre non contigu est obligatoire.

6. Caractère des constructions

Le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux ou transformés ou rénovés, de même que l'aménagement de leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

Les toitures plates sont interdites.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité III est attribué à cette zone.

Art. 8 Zone résidentielle de moyenne densité**1. Destination**

La zone résidentielle moyenne densité est réservée aux habitations collectives. Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. Des bâtiments isolés ou des annexes destinés exclusivement à des activités sont interdits.

2. Prescriptions

En vue de préserver le paysage et le site, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain. Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum.

3. IBUS

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0.85.

Un bonus de 15 % sur l'IBUS est accordé si 80 % des places de parkings sont réalisés en sous-sol fermé ou à l'intérieur du volume fermé des bâtiments.

4. IOS

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Hauteur

La hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 12.00 m.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité II est attribué à cette zone.

8. Prescriptions spéciales C

La hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 10.00 m.

Seules les toitures à deux pans ou plus sont autorisées. Les toitures à pans inversés sont interdites. Les pans de longueurs inégales doivent avoir un rapport minimum de 2/3.

La pente des pans doit être entre 12° et 35° et se rapprocher de celle prédominante aux alentours.

Pour les constructions ou annexes dont la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m et la longueur ne dépasse pas 8.00 m, des toits à un seul pan ou plat sont admis.

Sur la base d'un échantillon, les matériaux et teintes des façades et toitures doivent être soumis à l'accord du Conseil communal.

9. PAD obligatoire « 1. Villarblanchin Est »

Le plan d'aménagement de détail exigé dans ce secteur doit être étudié au sens des art. 62ss LATeC et répondre aux buts et principes énoncés à l'art. 17 RCU.

10. PAD approuvé « 7. Clos de la Chapelle II »

Les prescriptions prévues dans le plan d'aménagement de détail "Clos de la Chapelle II", approuvées par le Conseil d'État, sont réservées.

Art. 9 Zone résidentielle de faible densité

1. Destination

Cette zone est réservée aux habitations individuelles, selon l'art. 55 ReLATEC. Des activités de services et commerciales sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2. Préservation du site

En vue de préserver le paysage et le site, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain. Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum.

3. IBUS

Pour les maisons individuelles, l'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 0.55.

Un indice brut d'utilisation du sol complémentaire de 0.25 est attribué aux surfaces destinées exclusivement au stationnement situé dans des volumes fermés intégrés au bâtiment ou dans des sous-sols fermés.

4. IOS

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Distances entre constructions

Une distance minimale de 8.00 m doit être respectée entre deux bâtiments principaux d'habitation. Dans le cadre d'un PAD, cette distance peut être différente.

7. Toitures

Seules les toitures à deux pans ou plus sont autorisées. Les toitures à pans inversés sont interdites. Les pans de longueurs inégales doivent avoir un rapport minimum de 2/3.

La pente des pans doit être entre 12° et 35° et se rapprocher de celle prédominante aux alentours.

Pour les constructions ou annexes dont la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m et la longueur ne dépasse pas 8.00 m, des toits à un seul pan, en pente ou plat sont admis.

8. Hauteur

La hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 8.50 m.

La hauteur de façade à la gouttière maximale est fixée à 6.00 m.

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 20%, la hauteur de façade à la gouttière maximale est fixée à 7.00 m.

9. Indice de surface verte

L'indice de surface verte est fixé au minimum à 0.60.

Les surfaces vertes doivent former un ensemble cohérent.

Dans le cadre d'un PAD, cette valeur peut être différente.

10. Couleurs, matériaux des façades et toitures

Sur la base d'un échantillon, les matériaux et teintes des façades et toitures doivent être soumis à l'accord du Conseil communal.

11. Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité II est attribué à cette zone.

12. Prescriptions spéciales A

En vue de préserver l'ensemble architectural qui caractérise les bâtiments sis sur le périmètre à prescriptions spéciales, les règles particulières suivantes doivent être suivies pour les rénovations ou reconstructions de ces bâtiments.

Les toitures des bâtiments seront obligatoirement à deux pans avec une pente égale de 16° à 22°.

Les couleurs des bâtiments doivent être choisies de manière à s'intégrer aux bâtiments alentour.

Les couleurs seront soumises au préavis du conseil communal.

13. Prescriptions spéciales B

La hauteur totale maximale est limitée à 12.00 m.

À l'ouest de la rue du Clos-de-la-Chapelle, les distances à la limite peuvent être réduites pour autant que les règlements relatifs à la police du feu soient respectés. Les prescriptions du ReLATEC sont applicables.

14. PAD approuvé « 1. Clos du Moulin »

Les prescriptions prévues dans le plan d'aménagement de détail « Clos du Moulin », approuvé par le Conseil d'État, sont réservées.

15. PAD obligatoire « 2. Chancheri »

Le plan d'aménagement de détail exigé dans ce secteur doit être étudié au sens des art. 62ss LATEC et répondre aux buts et principes énoncés à l'art. 17 RCU.

Art. 10 Zone artisanale

1. Destination et objectifs

Cette zone est réservée aux activités artisanales et industrielles légères. Les logements de gardiennage sont admis dans le volume bâti, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'affectation prépondérante, au sens de l'art. 54 al. 3 LAtEC.

2. Volume construit

L'indice de masse est de 4.0 m³/m² au maximum.

3. IOS

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.65.

4. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

5. Hauteur

La hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 11.00 m.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité III est attribué à cette zone.

Art. 11 Zone d'activités**1. Destination et objectifs**

Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales qui, par les nuisances qu'elles provoqueraient, ne pourraient être implantées dans d'autres zones. Les constructions destinées à l'habitation sont interdites. Les logements nécessaires au gardiennage peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis des installations. Les activités de services et commerciales directement liées aux activités industrielles et artisanales sont admises dans la zone.

2. Volume construit

L'indice de masse est de 5.0 m³/m² au maximum.

3. IOS

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.65.

4. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est de règle. Des constructions en mitoyenneté peuvent être admises si elles sont justifiées par les besoins particuliers de l'industrie ou le développement fonctionnel de l'exploitation.

5. Hauteur

La hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 15.00 m. Toutefois, des éléments de construction hors gabarits peuvent être admis, ceci uniquement dans le cas où les besoins particuliers de l'exploitation l'exigeraient et dans la mesure où ces éléments n'entrent pas en conflit avec le caractère dominant des zones limitrophes.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité III est attribué à cette zone.

Art. 12 Zone d'intérêt général**1. Objectif**

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- IG 1 : église, cimetière, parking
- IG 2 : école
- IG 3 : édilité, équipements sportifs, socioculturels et éducatifs, déchetterie et stationnement
- IG 5 : équipements de plein air, de loisirs et socio-culturels, parking

2. Destination

Ces zones sont réservées aux bâtiments et installations publics destinés aux services d'intérêt général.

3. Volume construit

L'indice de masse est de 5.0 m³/m² au maximum dans les ZIG 1 et 2, et de 2.0 m³/m² de terrain au maximum dans les ZIG 3, 4 et 5.

4. IOS

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.60.

5. Ordre

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Hauteurs

La hauteur totale maximale des bâtiments est fixée à 8.50 m.

7. Demande d'implantation

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande d'implantation au sens des art. 152ss LATEC.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité III est attribué à cette zone.

9. Accès à la forêt (IG 5)

Au travers de la zone d'intérêt général IG 5, l'accès à la forêt doit être maintenu.

Art. 13 Zone libre

1. Destination

La zone libre est destinée aux espaces et dégagements verts et aux parcs, elle est inconstructible. Seules des aménagements en relation avec le caractère de la zone peuvent être admis (places de jeux, chemins, bancs, etc.).

2. Prescriptions supplémentaires

Aucune clôture n'est admise.

La perméabilité visuelle doit être préservée.

Des cheminements piétons doivent être aménagés et entretenus.

Art. 14 Zone agricole

1. Destination et objectifs

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

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

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 est recommandée.

Art. 15 Aire forestière

1. Destination et objectifs

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

TROISIEME PARTIE : PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL**Art. 16 Plans d'aménagement de détail approuvés**

Des plans d'aménagement de détail approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement complètent ce dernier pour les secteurs mentionnés comme tels sur le plan d'affectation des zones.

1. « Clos du Moulin », approuvé le 12 mars 1963
2. ABROGÉ
3. ABROGÉ
4. ABROGÉ
5. ABROGÉ
6. « Secteur Est de l'École », approuvé le 9 février 1999
7. « Clos de la Chapelle II », approuvé le 28 août 2014
8. « En Créta Gare », approuvé le 29 novembre 2019

Art. 17 Plans d'aménagement de détail obligatoires

1. En général

Le plan d'affectation des zones indique les périmètres qui doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement de détail, car leur urbanisation nécessite

- une nouvelle organisation ou restructuration du milieu bâti respectueuse de la zone concernée ; ou
- un respect particulier du paysage bâti et de l'environnement.

2. Effet

Aucune nouvelle construction ne peut être autorisée avant que le plan d'aménagement de détail soit approuvé.

L'effet anticipé des plans demeure réservé.

3. PAD obligatoires

Les PAD obligatoires doivent répondre aux buts et principes suivants :

- Viser un développement durable ;
- Viser une architecture de qualité, tant en ce qui concerne les bâtiments d'habitation que les espaces extérieurs ;
- Rechercher une mixité sociale par une offre diversifiée en logements ;
- Privilégier un large accès à la mobilité douce, notamment en assurant les liaisons piétonnes et vélos avec les quartiers voisins ;
- Garantir un stationnement suffisant et de qualité pour les vélos et vélos électriques ;
- Privilégier un sol perméable pour les espaces extérieurs et le stationnement, donner une large place aux espaces verts et arborisés ;
- Contraindre la construction à respecter au moins la classification B du CECB ;
- Privilégier un stationnement collectif plutôt qu'un égrainage des places de parc, au profit d'espaces extérieurs de qualité.

En plus, ils répondront aux buts et principes suivants :

1. « Villarblanchin Est »

- Viser à réaliser un quartier avec peu de voitures / sans voitures ;
- Viser à une continuité du tissu bâti, en particulier, veiller à l'organisation du front de rue ainsi qu'au traitement des franges, afin d'assurer une transition de qualité lors d'une urbanisation future ;
- Assurer une qualité paysagère du secteur en tenant compte des principales composantes du paysage actuel. Garantir des vues et des dégagements depuis les bâtiments d'habitation ;
- Assurer les liaisons piétonnes et vélos en direction de la rue du Pommeret à l'est, de la rue de l'Église au sud-est, et du sentier public existant à l'ouest ;
- Tenir compte du secteur de développement 1 et de la mesure paysagère b (notamment cheminement piéton) prévus au plan directeur.

2. « Chancheri »

- Prendre en compte les bâtiments existants ;
- Prendre en compte les composantes paysagères actuelles ; assurer des transitions de qualité avec le cordon boisé ; prendre en compte les éléments naturels protégés ;
- Les servitudes d'accès à la forêt devront être précisées lors de l'établissement du PAD et inscrites au registre foncier.
- Assurer les liaisons de mobilité douce ;
- Étudier les dessertes et l'accessibilité au secteur de façon à minimiser les impacts sur le terrain naturel.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Art. 18 Demande préalable

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations (tels que les murs, clôtures, plantations, etc.) sont soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal. Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des bâtiments.

Pour les demandes concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés à l'intérieur des zones archéologiques, la Commission des biens culturels (CBC) et le Service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) devront être consultés pour préavis.

Art. 19 Distances

1. Distances à la limite

Les distances à la limite sont fixées conformément aux art. 132ss LATeC et à l'art. 82 ReLATeC.

2. Distance aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

3. Distances à la forêt

Aucune construction ou installation non forestière, aucun dépôt permanent ou temporaire ne peut être érigé moins de 20.00 m de la forêt. Les éventuelles dérogations sont réglées à l'art. 26 LFCN et à l'art. 24 RFCN.

4. Distances aux haies et aux arbres protégés

La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée d'arbres protégés ou à un groupe d'arbres protégés (arbres isolés, haies, bosquets, vergers hautes tiges traditionnels, cordon boisé de cours d'eau) est fixée à 10.00 m, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.

5. Distances aux cours d'eau

La distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et des cours d'eau est réglée à l'art. 29 RCU (Prescriptions relatives aux cours d'eau).

Art. 20 Prescriptions relatives aux distances

En relation avec les distances minimales aux limites prescrites par le présent règlement, les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

Art. 21 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 cases de stationnement pour les véhicules automobiles et les vélos selon un calcul sur la base des normes VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 de 2011 pour les vélos.

Lors de transformations, agrandissements de bâtiments existants ou lors de nouvelles constructions, les entreprises de plus de 30 employés (EPT) établissent un plan de mobilité. Sur cette base, les entreprises ont la possibilité de revoir leur besoin en stationnement à la baisse.

Art. 22 Arborisation

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

Art. 23 Immeubles protégés

1. Définition

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

2. Étendue générale de la protection

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

Catégorie 3 – la protection s'étend :

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

Catégorie 2 – la protection s'étend en plus :

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

Catégorie 1 – la protection s'étend en plus :

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

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

3. Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés

Les prescriptions particulières pour les bâtiments protégés (annexe 2) font partie intégrante du règlement communal d'urbanisme et comprennent les :

- prescriptions particulières pour la catégorie 3
- prescriptions particulières pour la catégorie 2
- prescriptions particulières pour la catégorie 1

4. Procédure

a) Demande préalable

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

b) Sondages et documentation

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

c) Modification de la catégorie de protection

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 74 al.3 LATeC s'applique.

5. Contenu du dossier de demande de permis

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

- relevé de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention ;
- documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention ;
- évaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention ;
- description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.

Art. 24 Secteurs soumis à des mesures d'harmonisation**1. Objectif**

Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces secteurs sont indiqués au plan d'affectation des zones.

2. Nouvelles constructions

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

- Les constructions sont implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé, ou, sous réserve de l'accord du SBC, selon une implantation cohérente avec le bâtiment existant. L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murets et revêtements 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 toitures 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 de l'al. 2, lettres a) à d) 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

Art. 25 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'État de Fribourg (SAEF).

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37-40 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. 26 Sites pollués

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

Les requérants sont invités à consulter le guichet cartographique du canton sous : www.geo.fr.ch (Thèmes : Environnement / Sites pollués) pour s'informer des mises à jour car les données sont en tout temps susceptibles d'être modifiées dans le cadastre des sites pollués.

Art. 27 Éléments paysagers protégés

Les arbres et les haies mentionnés sur le plan sont protégés. Ils sont entretenus aux frais du propriétaire du fond. En cas d'abattage ou de destruction, le Conseil communal prend les dispositions pour leur remplacement.

Art. 28 Dangers naturels

1. Contexte

Le plan d'affectation des zones 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'événement de faible intensité,
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

2. Mesures générales

Pour les nouvelles constructions, les transformations de bâtiments et les annexes de peu d'importance situées en secteur de dangers faible ou résiduel, les ouvertures, respectivement les nouvelles ouvertures (portes d'entrée / de garage, portes fenêtres, saut-de-loups et autres ouvertures au sol) au niveau du terrain extérieur (rez-de-chaussée) ainsi que les accès au sous-sol doivent être réalisées à un niveau permettant la mise en place d'une pente provoquant l'éloignement de l'eau du bâtiment.

Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse :

- 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.

Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication d'études ponctuelles, les mesures à mettre en œuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

3. Secteur de danger élevé

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

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

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

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

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 œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

5. 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 l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent:

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

6. Secteur de danger indicatif

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

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

7. Secteur de danger résiduel

Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec une très faible probabilité d'occurrence et une forte intensité. L'implantation d'objets sensibles doit faire l'objet d'une attention particulière, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pouvant s'avérer nécessaires.

Art. 29 Prescriptions relatives aux cours d'eau

1. Contexte et mesures générales

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 sur le PAZ.

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).

2. Constructions à proximité des cours d'eau

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est définie sur le PAZ. 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 limite de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

3. 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.

Art. 30 Zones S de protection des eaux souterraines

Les eaux souterraines situées dans les zones S de protection provisoires et légalisées doivent être protégées conformément à la législation fédérale.

Art. 31 Énergie solaire

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

Art. 32 Secteur d'énergie de réseau

A l'intérieur du secteur d'énergie de réseau, tel que défini sur le PAZ, toute nouvelle construction, rénovation complète d'un bâtiment ou agrandissement doit - soit se raccorder au réseau de distribution d'énergie du chauffage à distance (CAD) - soit couvrir au minimum 70% de son énergie de chauffage au moyen d'énergies renouvelables.

A l'intérieur des zones à bâtir, hors secteur d'énergie de réseau, toute nouvelle construction, rénovation complète d'un bâtiment ou agrandissement doit dépendre d'au minimum de 50 % d'énergie renouvelable pour le chauffage.

Art. 33 Raccord au terrain naturel

Les raccords au terrain naturel doivent être effectués au moyen de murs ou de talus.

Dans le cas de talus aménagés, l'installation de bâches ou d'autres éléments de caractère artificiel sont interdits.

Art. 34 Émoluments

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. Ces émoluments sont fixés par le règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 35 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées.

Les PAD suivants sont abrogés :

1. PAD « les Albergeux »
2. PQ « Clos de la Chapelle »
3. PL « Villarblanchin »
4. PED « les Delejettes »

Art. 36 Contraventions

Est passible de contraventions celui ou celle qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'art. 173 LArTeC.

Art. 37 Entrée en vigueur

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

APPROBATION

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement est mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones dans la Feuille officielle :

- n°du.....

Adoption par le Conseil communal

Lieu et date: Le Pâquier, le

Le Secrétaire communal:

La Syndique:

Approbation

Fribourg, le.....

Le Conseiller d'État, Directeur

ANNEXES

Art. 38 Annexe 1 : bâtiments et objets protégés

1. Mise sous protection des bâtiments et objets (art. 20 LPBC et art 72 LATeC)

Adresse	N°	Typologie	Info	Art. RF	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Carmel, Route du	50	Habitation	Chalet de Praz-Rion	179	B	2
Centre, Place du	1	Eglise*	Eglise St-Théodule	27	B	1
Centre, Place du	2	Cure	-	28	B	2
Centre, Place du	9	Etablissement scolaire	Ecole primaire	32	B	2
Chavonnes, Route des	101	Chalet d'alpage	Chalet du Frachy	204	B	3
Chavonnes, Route des	32	Ferme	-	186	B	2
Clos-Chatrossin, Chemin	-	Croix	Croix de chemin	52	C	3
Clos-Chatrossin, Chemin	36	Ferme	-	51	A	1
Croix, Rue de la	-	Croix	Croix de chemin	146	A	3
Fin, Chemin de la	1	Habitation	-	41	B	2
Fin, Chemin de la	3	Grange-étable	Grange	42	B	3
Fin, Chemin de la	5	Grange-étable	Grange	7	C	3
Fin, Chemin de la	7	Grange-étable	Grange	43	C	3
Granges, Route des	59	Ferme	-	87	B	2
Gruyères, Route de	26	Installation ferroviaire	Gare- chalet des CEG	591	B	2
Longequeue, Chemin de	62	Ferme	-	158	A	1
Place du Centre	-	Fontaine	-	499	C	3
Montbarry, Route de	100	Bains	Bains de Montbarry	304	C	3
Montbarry, Route de	101	Café-restaurant	Ancien restaurant des bains de Montbarry	89	B	2
Montbarry, Route de	102	Bains	Anc. hôtel-chalet du Moléson et Bains de Montbarry	304	A	1
Montbarry, Route de	17	Habitation	-	40	B	2
Montbarry, Route de	19	Habitation	-	49	C	3
Pra-Jouli, Route de	55	Ferme	-	154	B	2

2. Éléments considérés comme partie intégrante de l'immeuble

Église Saint-Théodule, place du Centre 1

Nombre/Objet	Iconographie	Emplacement	Référence
Vitrail	Saint Louis de Gonzague	choeur, oculus du côté nord	66018
Vitrail	Le Calvaire	choeur, fenêtre du chevet	66008
Vitrail	Les instruments de la Passion	choeur, fenêtre sud	66010
Porte	Un calice	choeur, côté nord (vers la sacristie)	66033
Stalles		choeur, adossé au pan nord du chevet	66009
Cloche de sacristie		choeur, côté nord (à côté de la porte)	66011

Vitrail	L'Éducation de la Vierge et sainte Anne trinitaire	nef, 1 ère fenêtre nord	66012
Vitrail	sainte Thérèse de Lisieux, la Sainte Face	nef, 2e fenêtre nord	66013
Vitrail	saint François d'Assise reçoit les vœux de sainte Claire, instruments de musique	nef, 3e fenêtre nord	66014
Vitrail	saint Joseph, la Fuite en Egypte	nef, 1 ère fenêtre sud	66015
Vitrail	saint Nicolas de Flüe et la Vision du Ranft	nef, 2e fenêtre sud	66016
Vitrail	saint François d'Assise donnant à manger aux oiseaux, instruments de musique	nef, 3e fenêtre sud	66017
14 reliefs	stations du Chemin de croix	nef, mur nord, ouest et sud	66022, 66034-66046
Tribune		nef	66019
Vitrail	le Baptême du Christ	chapelle à gauche du narthex (fenêtre ouest)	66024
Grille	deux clés croisées, un cœur, une ancre et une croix	narthex, côté nord (entrée de la chapelle)	66025
Peinture	saint Théodule	narthex, côté nord (au-dessus de l'entrée de la chapelle)	66020
Peinture	Sainte Trinité	narthex, côté sud (au-dessus de la porte de l'escalier de la tribune)	66023
Vitrail	sainte Cécile	cage d'escalier de la tribune (fenêtre ouest)	66026
Porte		façade ouest, entrée	66027
Cloche		clocher, 1er niveau de cloches (est)	66029
Cloche		clocher, 1 er niveau de cloches 1(ouest)	66030
Cloche		clocher, 2e niveau de cloches (ouest)	66031
Cloche		clocher, 2e niveau de cloches (est)	66032
Plaque commémorative (Madeleine Barbey)		façade nord de la nef	66047
Plaque commémorative (Polycarpe Pasquier)		façade nord de la nef	66048
Relief (clef d'arc de l'entrée de l'ancienne église)		mur du cimetière, à gauche de l'entrée	66028

Couvent des Carmélites, route du Carmel 67

Nombre/Objet	Iconographie	Emplacement	Référence
4 Vitraux	(non figuratifs)	Chœur des religieuses	66049-66052

Art. 39 Annexe 2 : prescriptions pour les immeubles protégés

Introduction

Les prescriptions qui suivent définissent les mesures particulières pour l'étendue de protection de catégorie 1, 2 et 3, présentés dans l'article 25 du Règlement de construction et d'urbanisme.

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

a) Volume

Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination.

En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.

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

L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.

L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.

Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.

L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.

Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

b) Façades

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

Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :

Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.

Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.

La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.

Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.

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

- Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
- Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.

Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

c) Toiture

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

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 55 RELATeC) n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

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

Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.

Si les percements cités ci-dessus sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés en référence à des éléments traditionnellement mis en œuvre pour le type de bâtiment concerné à l'époque de la construction.

A défaut de référence historique, les prises de jour sont réalisées par des vitrages dans le pan de toit (fenêtres de toiture). La surface des vitrages affleure celle de la couverture.

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.

La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.

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

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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

a) Les prescriptions de la catégorie 3 s'appliquent.

b) 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.

c) 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

- a) Les prescriptions des catégories 2 et 3 s'appliquent.
- b) 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.