

# **COMMUNE D'ECHARLENS**

Canton de Fribourg

## **REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

**Dossier d'enquête publique**

**En réponse aux conditions de la DAEC  
du 27 janvier 2021 et faisant suite au  
traitement des oppositions**

## Table des matières

Canton de Fribourg .....	1
Règlement communal d'urbanisme.....	1
PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Art. 1    But .....	3
Art. 2    Cadre légal.....	3
Art. 3    Champ d'application .....	3
Art. 4    Dérogations.....	3
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES .....	4
Titre premier : prescriptions générales .....	4
Art. 5    Secteurs soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD) .....	4
Art. 6    Secteurs à prescriptions particulières.....	4
Art. 7    Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol .....	4
Art. 8    Immeubles protégés .....	4
Art. 9    Installations solaires .....	5
Art. 10   Périmètres archéologiques .....	5
Art. 11   Objets IVS .....	6
Art. 12   Mesures de protection et d'aménagement du site paysager .....	6
Art. 13   Espace réservé aux cours d'eau.....	6
Art. 14   Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres .....	7
Art. 15   Secteurs de dangers naturels .....	8
Art. 16   Eaux souterraines.....	9
Art. 17   Sites pollués .....	9
Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones .....	10
Art. 18   Zone de centre à prescriptions particulières (ZCPP).....	10
Art. 19   Zone de centre (ZC) .....	14
Art. 21   Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) .....	17
Art. 22   Zone résidentielle à faible densité (ZRFD) .....	19
Art. 23   Zones d'intérêt général (ZIG) .....	20
Art. 24   Zone de protection de la nature (ZPN) .....	20
Art. 25   Aire forestière (AF).....	21
Art. 26   Zone agricole (ZA).....	21
TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS ..	22
Art. 27   Dépôts de matériaux.....	22
Art. 28   Garantie .....	22
Art. 29   Stationnement des véhicules.....	22
Art. 30   Arborisation .....	22
Art. 31   Aménagements extérieurs.....	23
Art. 32   Matériaux, couleurs.....	23
Art. 33   Règlement communal sur les émoluments administratifs .....	23
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES .....	24
Art. 34   Sanctions pénales .....	24
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES .....	24
Art. 35   Abrogation.....	24
Art. 36   Entrée en vigueur .....	24

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### **Art. 1 But**

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

### **Art. 2 Cadre légal**

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

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

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

### **Art. 4 Dérogations**

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

## DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

### Titre premier : prescriptions générales

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 8 Immeubles protégés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 9 Installations solaires**

<sup>1</sup>Dans la zone de centre à prescriptions particulières et dans les périmètres de protection du site construit, la pose d'installations solaires doit être conforme aux «Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques» édictées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), octobre 2015.

<sup>2</sup>Elle doit aussi répondre aux prescriptions particulières suivantes :

- a) pour les nouvelles constructions, les panneaux sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de surface et couleur semblables à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques ;
- b) les panneaux seront unis et noirs. Le choix se portera sur des panneaux mats de manière à limiter au maximum les reflets ;
- c) les châssis des panneaux seront d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux.

<sup>3</sup>Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspect liées à la conservation du caractère du site le justifient. Il en est de même pour des installations utilisant des technologies permettant de limiter l'impact visuel des installations, notamment les tuiles photovoltaïques ou les parois solaires.

<sup>4</sup>Les prescriptions qui précèdent s'appliquent également aux bâtiments protégés.

## **Art. 10 Périmètres archéologiques**

<sup>1</sup>Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques

reportés sur le plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

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

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

## Art. 11 Objets IVS

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

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

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

- a) au tracé ;
- b) aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

**Catégorie 1** : la protection s'étend en plus aux éléments suivants :

- c) au gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;
- d) au revêtement ;
- e) aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

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

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

<sup>1</sup>En zone à bâtir, les boisements hors-forêt, y compris les vergers à hautes tiges traditionnels figurant au PAZ sont protégés (cf. Annexe 4 du RCU).

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

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

## Art. 13 Espace réservé aux cours d'eau

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

[LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

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

<sup>3</sup>Pour la Sarine, l'espace nécessaire à considérer est de 120 m (limite de construction comprise).

<sup>4</sup>L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

<sup>5</sup>La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

<sup>6</sup>Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

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

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

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

<sup>3</sup>La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 m, si le PAZ ou un PAD ne définit pas d'autres règles.

<sup>4</sup>La distance minimale de construction à un boisement est définie par le tableau mentionné en Annexe 3 du RCU. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

## Art. 15 Secteurs de dangers naturels

<sup>1</sup>Le PAZ mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

<sup>2</sup>Selon les cas, la Commune, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peut exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- a) des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir) ;
- b) des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre ;
- c) des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

### A. Zone de danger résiduel

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

### B. Zone de danger faible

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

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

### C. Zone de danger moyen

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

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

### D. Zone de danger élevé

<sup>1</sup>La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- a) les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- b) les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;



- c) les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

<sup>2</sup>Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents:

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

<sup>3</sup>La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

## **Art. 16 Eaux souterraines**

<sup>1</sup>Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au PAZ. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis doit être conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

<sup>2</sup>Pour toute construction, des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...). Des mesures concrètes sont définies lors de la demande de permis de construire.

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

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

## **Art. 17 Sites pollués**

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au PAZ est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la Loi cantonale du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites). Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 de l'Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés (OSites).

## Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

### Art. 18 Zone de centre à prescriptions particulières (ZCPP) I et II

#### 1. Destination

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

#### 2. Ordre des constructions

: non contigu

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

: 0.90 ZCPP I

: 0.30 pour parkings souterrains

: 0.80 ZCPP II

: 0.30 pour parkings souterrains

#### 4. Indice d'occupation du sol (IOS)

: 0.35

#### 5. Distance à la limite (DL)

:  $h/2$ , minimum 5.00 m

#### 6. Hauteur totale (h)

: 12.50 m sous réserve des prescriptions particulières

#### 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)

: 8.50 m

#### 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: III

#### 9. Prescriptions particulières

Les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

##### Transformations de bâtiments existants

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

De nouveaux percements peuvent être autorisés aux conditions suivantes :

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

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- L'orientation du faîte des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
- La construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface du vide de lumière

d'une lucarne ne doit pas excéder les 80% de celle de la fenêtre type de la façade concernée.

- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm.
- La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par projection sur un plan parallèle à la façade. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder  $\frac{1}{4}$  de la longueur de la façade concernée.
- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée.
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture.
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit.
- Les balcons baignoires intégrés sont autorisés.

Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Il en est de même pour les teintes des façades et des éléments extérieurs (portes, fenêtres, volets, etc.). La carte des teintes retenues par le Conseil est disponible auprès du bureau communal. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment. D'autres matériaux peuvent être autorisés pour autant que l'esprit soit conservé (ressemblance avec les matériaux d'origine aux teintes mates).

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

### **Agrandissements**

Les bâtiments existants 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.
- La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal, pour autant que le périmètre d'implantation le permette.
- L'agrandissement doit être réalisé sur la façade la moins visible du domaine public, en aucun cas sur l'une des façades principales du bâtiment.
- Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

### **Nouvelles constructions**

Toute nouvelle construction doit respecter les fronts d'implantation et les périmètres d'implantation inscrit au PAZ. L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des deux bâtiments protégés ou de référence les plus proches, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et proportion entre la hauteur de façade à la gouttière et la hauteur de façade au faîte.

La longueur maximale en plan est fixée à 30 m. Tout bâtiment de plus de 24 m doit comporter, tant en plan qu'en façade, un traitement différencié qui permette de lire 2

corps de bâtiment. Les éléments architecturaux tels que balcons et terrasses surélevées ne dépasseront pas l'aplomb de l'avant-toit.

La hauteur de façade au faite ne peut excéder la moyenne de celles des deux bâtiments protégés les plus proches ou des bâtiments de référence. Il en est de même pour la hauteur de façade à la gouttière.

La pente des pans de toit est égale à celle de la toiture d'un des deux bâtiments protégés les plus proches ou des bâtiments de référence. Elle sera comprise entre 30 et 45 degrés. Les toitures à pans décalés sont interdites. Les avant-toits munis de chenaux sont obligatoires.

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

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou des bâtiments de référence.

### **Bâtiments de référence**

Les bâtiments de référence sont indiqués au PAZ. Leur démolition peut être admise. La reconstruction doit tenir compte des caractéristiques du site bâti et naturel. Leur implantation, leur volume et leur orientation doivent s'harmoniser avec les bâtiments protégés ou de référence les plus proches. La distance à la limite doit être respectée. L'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain doivent tenir compte du bâtiment d'origine.

La forme de la toiture et la proportion entre la hauteur de façade à la gouttière et la hauteur de façade au faite doit s'harmoniser avec les bâtiments protégés ou de référence les plus proches.

La longueur maximale en plan est fixée à 30 m. Tout bâtiment de plus de 24 m doit comporter, tant en plan qu'en façade, un traitement différencié qui permette de lire 2 corps de bâtiment. Les éléments architecturaux tels que balcons et terrasses surélevées ne dépasseront pas l'aplomb de l'avant-toit.

La hauteur de façade au faite ne peut excéder la moyenne de celles des deux bâtiments protégés ou caractéristiques les plus proches. Il en est de même pour la hauteur de façade à la gouttière.

La pente des pans de toit est égale à celle de la toiture d'un des deux bâtiments les plus proches. Elle sera comprise entre 30 et 45 degrés. Les toitures à pans décalés sont interdites. Les avant-toits munis de chenaux sont obligatoires.

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

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

### **Constructions de peu d'importance**

La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée hors des périmètres définis, aux conditions suivantes :

La plus grande dimension en plan ne peut excéder 8 m.

La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m. S'il s'agit d'une construction à toit plat, sa hauteur totale ne peut dépasser 2,80 m.

La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.

Tant par sa volumétrie, architecture, matériaux et teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

### **Aménagements extérieurs**

Les murs, les jardins, les places et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.

Les revêtements anciens de pierres naturelles doivent être conservés.

L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés de pierre naturelle ou de ciment, de pavés ou grilles à gazon.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.

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

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.8 m.
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

**1** Le plan de détail de la zone définit des mesures particulières visant à préserver les principales caractéristiques du village (implantation, orientation des bâtiments, alignements obligatoires, etc.).

**2** Toute demande de permis de construire faisant l'objet d'une procédure ordinaire est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

## **10. Prescriptions particulières sectorielles**

**1** La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m sur les secteurs soumis aux prescriptions particulières sectorielles.

**Art. 19 Zone de centre (ZC) I et II****1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités commerciales, de services, artisanales et agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

**2. Ordre des constructions**

: non contigu

**3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)**: 0.90 Zone de centre I  
: 0.30 pour parkings souterrains  
: 0.80 Zone de centre II  
: 0.30 pour parkings souterrains**4. Indice d'occupation du sol (IOS)**

: 0.35

**5. Distance à la limite (DL)**:  $h/2$ , minimum 5.00 m**6. Hauteur totale (h)**

: 11.00 m sous réserve des prescriptions particulières

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

: 9.00 m

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

: III

**9. Prescriptions particulières**

<sup>1</sup> Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Le genre, l'implantation, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant du site. La longueur maximale en plan est fixée à 30 m. Tout bâtiment de plus de 24 m doit comporter, tant en plan qu'en façade, un traitement différencié qui permette de lire 2 corps de bâtiment. Les éléments architecturaux tels que balcons et terrasses surélevées ne dépasseront pas l'aplomb de l'avant-toit. Seuls les toits traditionnels à 2 ou 4 pans, d'une pente comprise entre 30 et 45 degrés, sont autorisés. Les avant-toits munis de chenaux sont obligatoires. Les couvertures des toits à pans seront réalisées en tuiles de terre cuite de teinte naturelle.

<sup>2</sup> Les habitations de types chalet, chalet en bois rond et dôme sont interdites.

<sup>3</sup> Toute demande de permis de construire faisant l'objet d'une procédure ordinaire est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

<sup>4</sup> La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée, aux conditions suivantes :

La plus grande dimension en plan ne peut excéder 8 m.

La hauteur totale ne peut dépasser 3,50 m ; la hauteur de façade 2,80 m. S'il s'agit d'une construction à toit plat, sa hauteur totale ne peut dépasser 2,80 m.

La construction ne peut être destinée à des surfaces utiles principales.

Tant par sa volumétrie, architecture, matériaux et teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Elle ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

**Art. 20 Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)****1. Caractère et objectifs**

Ce périmètre est caractérisé par un groupe de constructions d'origine rurale formant une unité. La création d'un « périmètre d'habitat à maintenir » vise à garantir le maintien de sa population, le maintien des activités agricoles existantes, la continuation des petites activités commerciales, artisanales ou de services et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.

**2. Nature et champ d'application**

Dans le périmètre d'habitat à maintenir les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis aux dispositions du droit fédéral applicable aux constructions et installations sises hors de la zone à bâtir et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT).

Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 33 OAT.

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

III

**4. Changement d'affectation et transformation**

Le changement d'affectation et la transformation partielle à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales ou artisanales, de constructions, telles que l'habitation, rural, grange, écurie, étable, sont autorisées, à condition toutefois que:

- a) elles se fassent dans le volume originel, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie,
- b) elles ne comprennent pas plus de 3 logements,
- c) les petites activités de caractère commercial, artisanal ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives.

Le changement d'affectation à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halle d'engraissement, dépôts, n'est pas autorisé.

**5. Constructions nouvelles**

Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole ou celles dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 16a, 22 al. 2 LAT, 34 OAT, 24 LAT).

**6. Démolition et reconstruction**

La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres, est autorisée aux conditions figurant sous la rubrique «Changement d'affectation et transformation».

## 7. Règles particulières

Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment d'origine:

- La typologie des façades (structures, matériaux) devra être sauvegardée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leurs emplacements s'harmonisent avec celles existantes.
- L'orientation principale du faîte du toit doit être conservée. Pour respecter l'aspect de la toiture originelle, les ouvertures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite.
- La couverture devra s'harmoniser avec celles du hameau.

## 8. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement rural du hameau.

Toute place de dépôt liée à une habitation ou à une activité de caractère artisanal, commercial ou de service est strictement interdite.

## 9. Eléments de végétation

La végétation existante constitue un élément complémentaire du site construit méritant protection (cf. Plan d'identification du hameau). A ce titre, elle doit être conservée.

Le Conseil communal peut toutefois autoriser l'abattage d'arbres malades ou présentant des dangers. Dans de tels cas, ils doivent être remplacés.

## 10. Procédure

Tout projet de construction ou de transformation compris dans le périmètre du hameau doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal au sens de l'article 137 LATeC.

Chaque construction est soumise à l'octroi de l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) (art. 136 LATeC).



**Art. 21 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)****1. Destination**

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

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

- |   |  |
|---|--|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                 | : non contigu                              |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : 0.80<br>: 0.30 pour parkings souterrains |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : 0.30                                     |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>               | : h/2, minimum 5.00 m                      |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                      | : 12.00 m                                  |
| <b>7. Hauteur de façade à la gouttière (hf)</b>   | : 9.50 m                                   |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : II                                       |
| <b>9. Prescriptions particulières</b>             |  |

<sup>1</sup> Seuls les toits traditionnels à 2 ou 4 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45 degrés, sont autorisés. Les avant-toits munis de chenaux sont obligatoires. Les couvertures des toits à pans seront réalisées en tuiles de terre cuite de teinte brune, noire ou rouge naturelle. Les toits plats sont admis pour les constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires, et pour autant que la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8.00 m et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m.

<sup>2</sup> Les habitations de types chalet, chalet en bois rond et dôme sont interdites.

<sup>3</sup> Toute demande de permis de construire faisant l'objet d'une procédure ordinaire est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

**10. PAD obligatoires**

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

<sup>2</sup> Le PAD « Comba Baron » répondra aux objectifs suivants :

- Répartir différents types d'habitat favorisant la mixité sociale. L'emprise de l'habitat individuel et/ou individuel groupé ne dépassera pas le 30% de la surface du terrain constructible.
- Implanter deux petits immeubles locatifs le long de la limite Sud-Est. De par leurs volumes et leur sobriété, les deux nouveaux bâtiments doivent mettre en valeur la ferme existante. Ils doivent s'inscrire dans une même logique d'implantation. Le volume le plus proche de la route cantonale doit offrir une accroche à la rue identique à celle de la ferme.
- Implanter les habitations individuelles et/ou individuelles groupées dans la partie Nord-Ouest de la parcelle. Ces bâtiments doivent offrir un impact construit plus faible (volumes, hauteurs) que les immeubles locatifs afin de préserver au mieux les qualités paysagères, au sud de la chapelle.
- Protéger les murets existants et la fontaine, valoriser le jardin existant et aménager une place centrale à proximité de la ferme et du jardin.

- Intégrer les constructions au site construit et paysager. Les transitions entre l'espace construit et l'espace agricole, entre l'espace construit et la chapelle, sont à traiter de manière particulièrement sensible tout en y intégrant un maximum de végétation.
- Respecter la topographie particulière du terrain, mettre en valeur les dégagements visuels.
- Aménager un accès unique pour véhicules automobiles sur la route communale, prévoir un parking souterrain pour desservir au minimum le 80% des besoins.
- Assurer la perméabilité du périmètre pour les modes doux (piétons et vélos), gérer la liaison vers le centre village et vers l'arrêt de transports publics. Définir les emplacements des stationnements vélos.
- Définir des mesures réglementaires qui permettent de garantir une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations d'essences indigènes et de station).

**Art. 22 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)****1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et individuelles groupées.

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

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                 | : non contigu         |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : 0.60                |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : 0.30                |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>               | : h/2, minimum 4.00 m |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                      | : 8.00 m              |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : II                  |
| <b>8. Prescriptions particulières</b>             |                       |

<sup>1</sup> Seuls les toits traditionnels à 2 ou 4 pans, d'une pente comprise entre 25 et 45 degrés, sont autorisés. Les avant-toits munis de chenaux sont obligatoires. Les couvertures des toits à pans seront réalisées en tuiles de terre cuite de teinte brune, noire ou rouge naturelle. Les toits plats sont admis pour les constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires, et pour autant que la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8.00 m et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m.

<sup>2</sup> Les habitations de types chalet, chalet en bois rond et dôme sont interdites.

<sup>3</sup> Toute demande de permis de construire faisant l'objet d'une procédure ordinaire est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

## Art. 23 Zones d'intérêt général (ZIG)

### 1. Destination

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : Bâtiments et équipements des services communaux (administratifs et techniques), socioculturels, culturels, restaurant,
- ZIG 2 : Bâtiments et équipements socioculturels, culturels, culturels,
- ZIG 3 : Bâtiments et équipements culturels et des services techniques communaux
- ZIG 4 : Bâtiments et équipements sportifs et des services techniques communaux (déchetterie).

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 2. <b>Ordre des constructions</b>                 | : non contigu         |
| 3. <b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : 0.80                |
| 4. <b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : 0.40                |
| 5. <b>Distance de base (DL)</b>                   | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. <b>Hauteur totale (h)</b>                      | : 12.50 m             |
| 7. <b>Degré de sensibilité au bruit</b>           | : III                 |

### 9. Prescriptions particulières :

<sup>1</sup> De manière à préserver les qualités du site et des alentours de l'église, le PAZ définit un secteur non constructible. Seuls des aménagements extérieurs à faible impact visuel peuvent être réalisés (accès revêtus en gravier, places de parc engazonnées, végétation de type verger HT).

<sup>2</sup> Les prescriptions particulières de la zone de centre à prescriptions particulières (art 18 RCU) s'appliquent pour les ZIG 2 et 3.

**Art. 24 Périmètres de protection de la nature (ZPN)**

Ces périmètres sont destinés à la protection des sites naturels suivants :

- Inventaire nationale :
  - Haut-marais La Tourbière d'Echarlens – objet n° 67
  - Bas-marais La Tourbière d'Echarlens – objet n° 1393
- Inventaire local :
  - Talus sec Pra Raboud 1 – objet n° 1
  - Talus sec Pra Raboud 2 – objet n° 2
  - Talus sec Surville – objet n° 3

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de celui que pourrait nécessiter le maintien et l'entretien du biotope et une activité agricole propre à la sauvegarde du site, sans effet nuisible sur celui-ci.

L'utilisation des sites doit être conforme à la loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

**Art. 25 Aire forestière (AF)**

L'aire forestière est soumise à la législation sur les forêts.

**Art. 26 Zone agricole (ZA)****1. Destination**

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

**2. Règles de construction**

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

**3. Procédure**

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

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

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

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

### **Art. 27 Dépôts de matériaux**

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

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

### **Art. 28 Garantie**

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

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

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

### **Art. 29 Stationnement des véhicules**

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

<sup>2</sup> En dérogation au paragraphe précédent, il est demandé : pour les habitations individuelles, un minimum de 2 places par unité de logement et pour les habitations collectives, un minimum de 1.5 places par unité de logement, plus 10% de cases supplémentaires à l'usage des visiteurs.

### **Art. 30 Arborisation**

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

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

<sup>3</sup> Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur des sites et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs

esthétiques, des plantations supplémentaires, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

<sup>4</sup> En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR) sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m du bord de chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m du bord de chaussée.

### **Art. 31 Aménagements extérieurs**

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

<sup>2</sup> D'une façon générale, le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

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

### **Art. 32 Matériaux, couleurs**

Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

Les couleurs des façades seront choisies dans la gamme retenue par la Commune pour chacune des zones. Les cartes de couleur sont disponibles au bureau communal. La teinte choisie devra être indiquée dans les documents d'enquête publique.

Les façades en bois ou en béton peuvent garder la teinte naturelle du matériau.

### **Art. 33 Règlement communal sur les émoluments administratifs**

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

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

### **Art. 34 Sanctions pénales**

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

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

### **Art. 35 Abrogation**

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

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,

### **Art. 36 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

L'effet suspensif d'un éventuel recours est réservé.



**Mis à l'enquête publique:**

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle N° 41 du 15 octobre 2021 et N° 20 du 20 mai 2022.

**Adoption par le Conseil communal d'Echarlens:**

Echarlens, le .....

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

**Approbation par:**

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

Fribourg, le .....

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

# COMMUNE D'ECHARLENS

## REVISION DU PAL / DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

### RCU – Annexe 1

Mise sous protection des bâtiments

Mise sous protection selon l'art. 20 LPBC et l'art. 63 al. 1 LATeC

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Protection
Ch. de la Carrière	0 Cr	Croix de rogations de Champotez-Dessous	3
Rte de Champotay	0 Cr	Croix Champotey-Dessus	3
Rte de Champotay	11	Ferme Descloux	2
Rte de Champotay	33	Chapelle St-Anne près du Villars	1
Rte de Champotay	54	Maison du lieutenant Nicolas Charles en 1766	1
Rte de Champotay	66	Chapelle Ste-Anne de Champotey	1
Rte de Champotay	68	Maison Ottoz	3
Rte des Chesaux	0 Cr	Croix	3
Rte des Chesaux	12-14	Ferme de Pierre Gremaud	2
Rte des Chesaux	13	Maison Jean-Pierre et Elise Gremaud	2
Rte des Chesaux	40	Ferme David Saugy	2
Comba Baron	1	Ferme double Pugin	2
Rte de Corbière	103	Maison de Pierre Gremaud	2
Rte des Eglises	0 Ci	Cimetière de l'ancienne église	3
Rte des Eglises	0 Cr	Croix de mission	3
Rte des Eglises	6	Ferme de Pierre Gremaud	3
Rte des Eglises	7	Maison d'école	3
Rte des Eglises	8	Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption	1
Rte des Eglises	8 Mo	Colonne de Notre-Dame-de-l'Assomption	3
Rte des Eglises	9	Archives communales et paroissiales	3
Rte des Eglises	10	Cure	3
Rte des Eglises	11	Maison du député Casimir Gremaud	3
Rte des Eglises	14	Ancienne église Notre-Dame	1
Rte des Eglises	14 A	Calvaire du cimetière et ossuaire	1
Rte des Eglises	15	Ferme Gremaud double dite « Maison Valet »	1
Rte de Rte des Eglises	15 A	Bûcher	3
Rte de Fontanoux	0 Cr	Croix de Pra Bouzin	3
Rte de Fontanoux	11	Ferme Pugin puis Gremaud	2
Rte de Fontanoux	21	Ferme Gremaud	2
Rte de Fontanoux	26	Ferme	2
Rte de Fontanoux	40	Maison paysanne de Pierre Gapany	2

Rte de Fontanoux	44	Grange-étable Gapany	3
Rte de Fontanoux	49 A	Four	2
Joux d'Everdes	0 Ru	Ruine du château d'Everdes	3
Plan d'Everdes	2	Maison paysanne de Firmin Gremaud	2
Rte du Sapier	0 Cr	Croix	3
Surville	0 Cr	Croix de Sur Villa	3
Surville	8	Fromagerie puis maison	3
Rte du Village	32-34	Maison et boulangerie de Pierre Gremaud	3
Rte du Village	33	Ferme Gremaud	3
Rte du Village	35	Maison et boucherie de Pierre Gremaud	3
Rte du Village	80	Chapelle Saint-Garin	1

#### Prescriptions pour les bâtiments protégés

##### 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 (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. 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.
- d) 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.
- e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- f) 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 Eléments de décors extérieurs

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

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

## **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.



## Boisements hors-forêt

### Distances de construction aux boisements hors-forêt

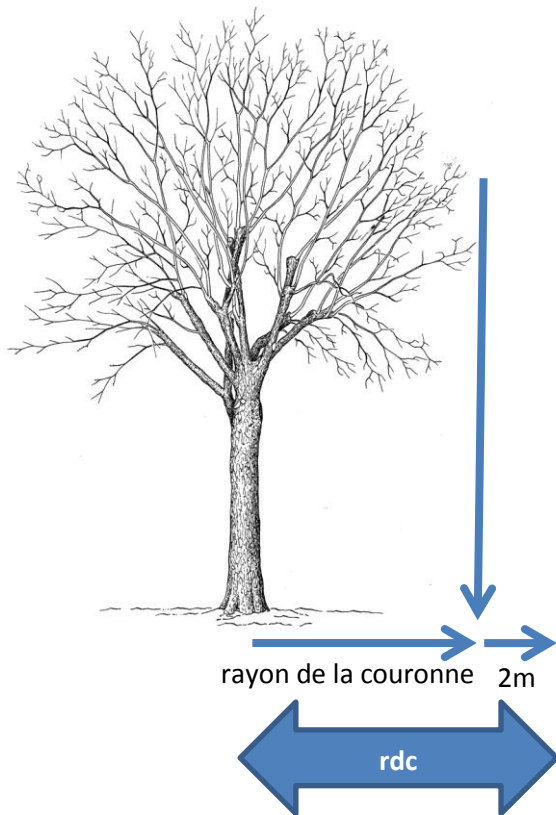
Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za				
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m				
			haie haute	5 m	5 m				
			arbre	rdc	rdc				
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m				
			haie haute	7 m	15 m				
			arbre	rdc + 5 m	20 m				
	avec fondations			haie basse	6 m	15 m			
				haie haute	7 m	15 m			
				arbre	rdc	20 m			
				constructions de minime importance			haie basse	4 m	4 m
							haie haute	5 m	5 m
							arbre	5 m	5 m
	sans fondations			haie basse	4 m	15 m			
				haie haute	7 m	15 m			
				arbre	rdc	20 m			
stationnements						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	
infrastructures	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.



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](#)