

Commune de Hauteville

Révision générale du plan d'aménagement local (Pal)

Règlement d'urbanisme

Dossier final

Octobre 2004

Sommaire

1^E PARTIE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES		2
Art. 1	But	2
Art. 2	Bases légales	2
Art. 3	Nature juridique	2
Art. 4	Champ d'application	2
Art. 5	Dérogations	2
2^E PARTIE - PRESCRIPTIONS DES ZONES		3
Art. 6	Zone centre village (CV)	3
Art. 7	Zone résidentielle à faible densité (R1)	5
Art. 8	Zone résidentielle à prescriptions spéciales (RS)	6
Art. 9	Zone résidentielle de vacances (RV)	7
Art. 10	Zone artisanale à prescriptions spéciales (ARTS)	8
Art. 11	Zone d'intérêt général (IG)	9
Art. 12	Zone équestre (EQU1 /EQU2)	10
Art. 13	Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)	11
Art. 14	Zone de verdure (VE)	13
Art. 15	Zone de gravière (GR)	13
Art. 16	Zone agricole (AGR)	14
Art. 17	Zone forestière (FOR)	15
3^E PARTIE - PRESCRIPTIONS DES SITES ET OBJETS DE PROTECTION		16
Art. 18	Périmètre de protection du site	16
Art. 19	Périmètre de l'espace bâti à conserver	17
Art. 20	Protection des bâtiments	18
Art. 21	Objets IVS	19
Art. 22	Périmètres archéologiques	19
Art. 23	Hauts-marais	20
Art. 24	Arborisation	20
Art. 25	Sauvegarde des haies et des arbres	20
Art. 26	Zone de protection des eaux (S)	20
4^E PARTIE - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS		21
Art. 27	Distances	21
Art. 28	Prescriptions relatives aux distances	21
Art. 29	Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau	21
Art. 30	Stationnement des véhicules	22
Art. 31	Secteurs exposés dangers naturels	23
Art. 32	Emoluments	24
5^E PARTIE - DISPOSITIONS FINALES		25
Art. 33	Abrogation	25
Art. 34	Contraventions	25
Art. 35	Entrée en vigueur	25

ANNEXE 1 - MISE SOUS PROTECTION DES BÂTIMENTS
ANNEXE 2 - OBJETS IVS PROTÉGÉS

1^E PARTIE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 **But**

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones, à la protection des biens culturels et naturels, ainsi qu'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 sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du PAL (plan d'aménagement local) et servent de références pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 **Bases légales**

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 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, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

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

- le plan d'affectation des zones;
- les plans directeurs
- les plans des inventaires agricoles
- le présent règlement;
- le rapport explicatif et de conformité;

Art. 3 **Nature juridique**

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

Art. 4 **Champ d'application**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions et à tous les travaux au sens de l'article 146 LATeC ainsi qu'à tous les changements de destination des bâtiments effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 **Dérogations**

Le Conseil communal peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) et aux conditions fixées par l'article 55 LATeC. La procédure prévue aux art. 90 et ss RELATeC est réservée.

2^E PARTIE - PRESCRIPTIONS DES ZONES

Art. 6 **Zone centre village (CV)**

a. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat ainsi qu'aux activités agricoles. Les activités commerciales, artisanales ou 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 peuvent faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui peut prendre l'avis du SeCA.

b. Secteurs à prescriptions spéciales

Les deux secteurs mentionnés au plan d'affectation des zones sont soumis aux prescriptions spéciales suivantes:

- front d'implantation obligatoire des bâtiments à 3.00 mètres du bord de la chaussée;
- orientation des façades parallèles à la chaussée;
- préavis du Service des biens culturels requis.

c. Indice d'utilisation

L'indice maximum est fixé à 0.60.

d. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 35% pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités, ainsi que pour les ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 lit. B RELATeC.

Pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation, il est fixé à 25%.

e. 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.

Le genre, l'implantation, 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.

f. Distance aux limites et limites de construction à l'axe des routes

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres.

En cas d'absence d'un plan des limites de construction, la Loi sur les routes (art. 118) est applicable.

g. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte des bâtiments est fixée à 11.00 mètres au maximum.

h. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 7 **Zone résidentielle à faible densité (R1)**

a. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 lit. A et B RELATeC.

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

b. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0.35 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 lit. B RELATeC, il est fixé à 0.45 au maximum.

c. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 lit. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

d. Limites de construction à l'axe des routes

En cas d'absence d'un plan des limites de construction, la Loi sur les routes (art. 118) est applicable.

e. 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.

f. Distance minimum aux limites

La distance minimum aux limites est fixée à 5.00 mètres.

g. Hauteur au faite

La hauteur totale maximum jusqu'au faite des bâtiments est fixée à 8.50 mètres.

h. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

i. PAD approuvé (plan d'aménagement de détail)

Les prescriptions relatives au PAD "Au Charmin", approuvées par le Conseil d'Etat le 18 février 1980, ainsi que la modification du 9 mai 1983 sont applicables.

Art. 8 **Zone résidentielle à prescriptions spéciales (RS)**

a. Caractère et objectifs

La zone résidentielle à prescriptions spéciales est destinée aux habitations individuelles, groupées et aux habitations collectives.

Des activités commerciales, de services et de petit artisanat sont tolérées pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

b. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0.50 pour les habitations collectives, à 0.45 pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 lit. B) RELATeC et à 0.35 pour les habitations individuelles.

c. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les habitations collectives et individuelles et à 35% pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'art. 53 lit. B RELATEC.

d. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

e. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée au minimum à 5 mètres pour les habitations individuelles ainsi que pour les groupements et à 5.25 mètres pour les habitations collectives.

La hauteur maximum au faîte est fixée à 8.50 mètres pour les maisons individuelles, 8.50 m. pour les habitations groupées et à 10.50 mètres pour les habitations collectives.

f. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 9 **Zone résidentielle de vacances (RV)**

a. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations ayant un caractère de résidences de vacances. Toute activité de service ou d'artisanat y sont interdites.

b. Indice d'utilisation

L'indice est fixé à 0.35 au maximum.

c. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25%.

d. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes du quartier sont fixées à 8.00 mètres.

f. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

g. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 m.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8 m. au maximum. Toutefois, la hauteur totale jusqu'au faîte est ramenée à 5 m. au maximum sur les art. 1731 et 1739 RF et à 6 m. au maximum sur les art. 1732, 1733, 1734, 1736, 1737 et 1738 RF.

h. Autres prescriptions

Les toitures seront à 2 pans, leur pente ne sera pas inférieure à 15° et n'excédera pas 30°.

L'implantation de caravanes et de mobil homes est interdite dans la zone, même à titre temporaire.

i. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 10 **Zone artisanale à prescriptions spéciales (ARTS)**

a. Caractère et objectifs

Cette zone est destinée à la construction d'un ou de plusieurs bâtiments pour entreposer des marchandises. Aucun logement n'y est autorisé.

b. Prescriptions spéciales

Pour permettre l'intégration du bâtiment dans le site, une attention toute particulière sera portée sur l'implantation et le volume des bâtiments ainsi que sur le choix et la teinte des matériaux utilisés.

c. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

d. Volume construit

Le volume construit est fixé à 2 m³/m² au maximum.

e. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 30 %.

f. Limites de construction à l'axe des routes

En cas d'absence d'un plan des limites de construction, la Loi sur les routes (art. 118) est applicable.

g. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire. Au sens de l'art. 164⁴ LATeC, l'augmentation de la distance n'est pas applicable.

h. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 m.

La hauteur totale jusqu'au faîte du bâtiment est fixée à 8.00 m. au maximum.

i. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 11 **Zone d'intérêt général (IG)**

a. Caractère

Les zones d'intérêt général sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que: églises, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, promenades et places, ainsi que les voies de communication nécessaires à leur exploitation. Seuls les logements de gardiennage sont autorisés.

Les bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité, tels que: centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, peuvent également être prévus dans ce type de zone.

b. Objectifs

Les objectifs généraux d'occupation sont:

- IG1: église et cimetière
- IG2: espace de stationnement
- IG3: espace de stationnement
- IG4: station de pompage
- IG5: déchetterie
- IG6: administration communale
- IG7: école
- IG8: équipements socioculturels et sportifs

c. Prescriptions

Dans les zones IG1, IG2, IG3, IG4 et IG5, l'indice d'utilisation, le taux d'occupation et la hauteur ne sont pas applicables.

Les places de stationnement sises sur la zone IG3 devront s'intégrer harmonieusement au site (pavé gazon et arborisation, par exemple).

Dans les autres zones, les prescriptions suivantes sont applicables:

- indice d'utilisation: 0.60 au maximum
- taux d'occupation: 35% au maximum
- hauteur: 12 mètres au maximum
- distances aux limites: 1/2 hauteur mais au minimum 4.00 mètres

d. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 12 **Zone équestre (EQU1/EQU2)**

a. Caractère et objectifs

Cette zone est destinée à accueillir un centre équestre. En cas d'abandon des activités équestres, le secteur 2 doit être affecté en zone agricole.

Seuls les installations, équipements, aménagements et logements liés à ce centre y sont autorisés.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation devront être implantés dans le secteur 1 de la zone, selon la délimitation figurant au plan d'affectation des zones.

Le secteur 2 de la zone est exclusivement réservé à des aménagements et des activités extérieurs nécessaires au centre équestre.

b. Volume construit

Dans le secteur 1, le volume maximum construit est fixé à 4.00 m³/m² de terrain.

c. Taux d'occupation

Dans le secteur 1, le taux d'occupation maximum est fixé à 30%.

d. Hauteur

Dans le secteur 1, la hauteur maximum des nouvelles constructions n'excédera pas 10 mètres.

e. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 13 **Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)**

a. Caractère et objectifs

Le hameau d'Impart 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, la possibilité de créer de petites activités commerciales, artisanales ou de service et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.

b. Nature et champ d'application

Dans le périmètre du hameau, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la DAEC (art. 16a, 22 al. 2 LAT et 34 OAT).

L'application des règles particulières définies ci-dessous est recommandée.

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

c. Autres dispositions

En matière de protection de l'environnement, les prescriptions fixées pour les zones agricoles sont applicables. Ainsi, le degré de sensibilité III doit être respecté.

d. 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:

- elles se fassent dans le volume originel, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie;
- elles ne comprennent pas plus de 3 logements;
- les petites activités à 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 agricole, halles d'engraissement, dépôts n'est pas autorisé.

e. 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 et 24 LAT).

Si le volume d'un bâtiment existant se révèle insuffisant, une petite construction au sens de l'art. 64 RELATeC peut, à titre exceptionnel, être admise pour autant qu'elle constitue un besoin objectivement fondé et s'intègre au site bâti.

f. 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".

g. Règles particulières

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

- L'implantation et le gabarit des constructions doivent être conservés.
- 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.
- la forme du toit ainsi que l'orientation principale du faite doivent être conservées. 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.

h. 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.

i. Éléments de végétation

La végétation existante constitue un élément complémentaire du site construit méritant protection. 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.

j. 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 184 LATeC.

Pour toute demande de permis de construire, le préavis du Service des biens culturels (SBC) est requis.

Chaque construction est soumise à l'octroi de l'autorisation spéciale de la DAEC (art. 59 LATeC).

Art. 14 **Zone de verdure** (VE)

Caractère et objectifs

Aucune construction n'est admise à l'intérieur de la zone de verdure.

Des aménagements paysagers, des murs de jardin, des places de jeux et des cheminements piétonniers sont autorisés dans ces zones. Toutefois, ces aménagements ne doivent pas altérer le caractère de ces zones ni les éléments caractéristiques des espaces bâtis et naturels environnants.

Les constructions existantes implantées dans les zones de verdure ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien et de réparation indispensables (art. 54 al. 2 LATeC).

Est admise, sur l'art. 1777 RF, la présence d'une citerne à gaz destinée aux habitants du quartier de Longemort.

Art. 15 **Zone de gravière** (GR)

a. Caractère

Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux.

b. Prescriptions particulières

Dans cette zone, seules les installations liées à l'exploitation des gisements sont autorisées. Toute construction est soumise à une obligation de permis de construire et devra disparaître lors de la remise en état du terrain.

Les conditions d'exploitation, d'accès et de remise en état du site ont été fixé dans le permis d'exploiter datant du 5 avril 1995.

Art. 16 **Zone agricole (AGR)**

a. Caractère

La zone agricole comprend:

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

b. Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

Sont réputées conformes à la zone agricole au sens des articles 16a LAT et 34 ss OAT:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation tributaire du sol;
- les constructions et installations servant au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice;
- les constructions et installations servant à la préparation, au stockage ou la vente de produits agricoles ou horticoles;
- les constructions servant au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite.

c. Constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole

Peuvent être autorisées aux conditions des articles 24 ss LAT et 40 ss OAT, en tant que constructions et installations non conformes à la zone:

- les constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination;
- les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes;
- la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone;
- la transformation de constructions et installations jugées dignes d'être protégées selon les critères définis par le plan directeur cantonal.

Le changement d'affectation de constructions et installations ne nécessitant pas de travaux de transformation est également soumis à autorisation.

d. Mesures esthétiques

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, la forme de leur toit, leur volume, les matériaux et les teintes utilisées. Il en va de même de leurs abords.

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'implantation et l'intégration des nouvelles constructions et installations.

e. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC (art. 59 LATeC).

La demande préalable au sens de l'article 184 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

f. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 17 **Zone forestière (FOR)**

Caractère et objectifs

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

Zone de réserve forestière "En Allière"

Cette zone est soumise à prescriptions spéciales au sens de l'Ordonnance du 9 décembre 2002 concernant la réserve forestière "En Allière" sur le territoire de la Commune d'Hauteville.

3^E PARTIE - PRESCRIPTIONS DES SITES ET OBJETS DE PROTECTION

a. Biens culturels et immeubles

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

Art. 18 Périumètre de protection du site

Le plan d'affectation des zones indique deux périmètres de protection du site classé d'importance régionale par l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Dans ces périmètres, les prescriptions ordinaires des zones (centre village, intérêt général, verdure et agricole en l'occurrence) ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

a. Objectif

La conservation de l'ancien noyau du village de Hauteville et du groupement de fermes protégées (hameau du Ru) en raison de leur valeur architecturale et historique.

b. Mesures générales

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, la forme de leur toit, leur volume, les matériaux et les teintes utilisées. Il en va de même de leurs abords. L'implantation des nouvelles constructions ne doit pas altérer les vues caractéristiques sur le site construit.

c. Prescriptions particulières de construction et d'aménagement

• Hauteurs

Les hauteurs au faîte et à la corniche des nouvelles constructions ne peuvent excéder celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site. Dans le cas d'une toiture autre qu'une toiture traditionnelle à pans, la hauteur à la corniche des bâtiments voisins vaut comme hauteur totale. Cette prescription s'applique également en cas de transformation de bâtiments.

• Façades

Le caractère architectural des nouvelles constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides. Cette prescription s'applique également en cas de transformation de bâtiments.

- Toitures
La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné.
Pour le calcul de la largeur des superstructures au sens de l'art. 30 RELATeC, les éléments saillants sont multipliés par 1,5.
- Matériaux et teintes
Les matériaux et teintes en façades et en toiture pour les nouvelles constructions seront adaptés à ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site. Cette prescription s'applique également en cas de transformation de bâtiments.
- Aménagements extérieurs
Les murs, les jardins potagers et les vergers sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés. L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé, les aménagements seront réalisés avec des essences locales traditionnelles. La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 0,50 mètre. La construction de garages en sous-sol n'est pas autorisée. Ces prescriptions s'appliquent également en cas de transformation de bâtiments.
- Ajouts gênants
En cas de transformations, l'élimination de modifications ou d'ajouts d'éléments architecturaux qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

d. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC. Le préavis de la Commission des biens culturels est requis en application de l'article 7 LATeC.

Art. 19 Périmètre de l'espace bâti à conserver

Afin de permettre la conservation de l'ancien noyau du village de Hauteville autour de l'église, du centre du village et du hameau du Ru, aucune nouvelle implantation n'est autorisée dans ces périmètres.

Seuls des agrandissements de peu d'importance au sens de l'art. 64 RELATeC y sont autorisés dans la mesure où leur destination est liée aux fonctions du bâtiment et pour autant qu'ils ne modifient pas des éléments des espaces bâti et naturel.

Si une démolition/reconstruction s'avère absolument nécessaire, l'implantation, le gabarit, la forme et l'orientation de la toiture de l'ancien bâtiment seront maintenus. En cas de rénovation/transformation, les prescriptions relatives au périmètre de protection du site s'appliquent.

Art. 20 **Protection des bâtiments**

Prescriptions générales

▪ Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC (Loi sur la protection des biens culturels), sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. La liste des bâtiments protégés se trouve en annexe du présent règlement.

Le règlement contient en annexe la liste des bâtiments protégés avec la catégorie de protection (1, 2 ou 3) qui leur est attribuée ainsi que les détails sur les prescriptions particulières à respecter pour ces diverses catégories.

▪ Etendue des mesures de protection

Selon l'article 22 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC), la protection s'étend, sauf disposition contraire, aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site.

En application de cette disposition générale, l'étendue des mesures de protection peut être distinguée en trois catégories selon les éléments à conserver en fonction de la nature de l'immeuble et de son importance:

Catégorie 3	la protection s'étend: <ul style="list-style-type: none">- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),- à la structure porteuse intérieure de la construction,- à la configuration de base du plan.
Catégorie 2	la protection s'étend en plus: <ul style="list-style-type: none">- aux éléments décoratifs des façades,- à l'organisation des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.
Catégorie 1	la protection s'étend en plus: <ul style="list-style-type: none">- 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,...)

▪ Procédure

a) Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

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) 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 sur les éléments touchés par l'intervention.

Art. 21 **Objets IVS**

Les objets IVS (Inventaire des voies historiques suisses) figurant sur le plan d'affectation des zones doivent être conservés dans leurs substances et composantes principales.

La liste des objets IVS protégés est jointe en annexe au présent règlement.

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

Art. 22 **Périmètres archéologiques**

Une demande préalable selon l'article 184 LATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des articles 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC.

b. Biens naturels

Art. 23 **Hauts-marais**

Cette zone est destinée à la protection intégrale des sites "Tourbière à l'ouest de la Joux d'Allière", "Tourbière au Pâquier dessus", "Pré Colard" et "Tourbière au Pré des Oies" qui figurent à l'inventaire fédéral des hauts-marais et des marais de transition d'importance nationale.

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

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

- au maintien et à l'entretien des biotopes;
- à la sauvegarde des sites;
- à la recherche scientifique;
- à la découverte des sites dans un but didactique.

L'utilisation des sites "Tourbière à l'ouest de la Joux d'Allière", "Tourbière au Pâquier dessus", "Pré Colard" et "Tourbière au Pré des Oies" doit être conforme au plan de gestion de la réserve forestière "En Allière".

Art. 24 Arborisation

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

Art. 25 Sauvegarde des haies et des arbres

Les haies vives, les arbres isolés ainsi que les cordons boisés des cours d'eau sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. En cas d'abattage, le Conseil communal prend des dispositions pour leur remplacement.

Art. 26 Zone de protection des eaux (S)

Caractère et objectif

Les zones de protection "S", "S1" et "S2" sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones sont gérées par le règlement pour les zones S de protection des eaux approuvé par la DAEC.

4^E PARTIE - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 27 Distances

- Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En cas d'absence d'un plan des limites de construction, la Loi sur les routes (art. 118) est applicable.

Les réversaux ne sont pas applicables et ceux existants abrogés.

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.

- La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- La distance minimale entre une construction et une haie protégée, une rangée ou un groupe d'arbres protégés est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.
- Pour les distances relatives aux cours d'eau, se référer à l'article "Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau" ci-dessous.

Art. 28 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. 29 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

- a) Aucune construction, ni aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.), ne doivent être réalisés à l'intérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau. Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien.

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace nécessaire aux cours d'eau est de 4,00 mètres au minimum.

- b) Lorsque l'espace nécessaire aux cours d'eau n'est pas délimité sur le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail (alignement), la distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des eaux est, en règle générale, de 20,00 mètres au minimum.

Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel.

La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.

En cas de distance inférieure à 20,00 mètres, la distance minimale est de 4,00 mètres, mesurée par rapport à la limite de l'espace nécessaire déterminé.

Cette exception est soumise au préavis de la Section lacs et cours d'eau.

- c) Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau. Les dispositions de l'article "Secteurs exposés aux dangers naturels" (ci-dessous) sont applicables.

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

Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par parcelle ou par plate-forme de construction.

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

Un espace suffisant doit être maintenu pour permettre une éventuelle remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par celui nécessaire au cours d'eau.

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

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

Art. 30 **Stationnement des véhicules**

Le nombre de places de stationnement (y compris les places couvertes) est fixé de la manière suivante:

- 2 places par logement pour les maisons individuelles (studios 1 place);
- 1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives et les groupements;
- 2 places par logement pour les appartements de 3 pièces et plus pour les maisons collectives et les groupements;
- 1 place visiteurs pour 3 logements pour les maisons collectives et les groupements.

En outre, l'art. 25 litt. a RELATeC est applicable.

Art. 31 Secteurs exposés aux dangers naturels

Cadre

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés dangers naturels.

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

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations:

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

Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse:

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 184 LATeC;
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CCDN);
- 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.

Zone de danger faible

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

Les objets sensibles nécessitent:

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

Zone de danger modéré

Cette zone 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; ces mesures tiendront compte des conséquences possibles des phénomènes considérés et viseront à réduire les dommages potentiels à un niveau acceptable;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la procédure de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

Zone de danger élevé

Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

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

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

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations);
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection;
- certaines constructions de peu d'importance au sens des art. 64 et 73 RELATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

Zone indicative de danger

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

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

Art. 32 **Emoluments**

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. A cet effet, elle a l'intention de faire adopter un règlement communal par l'Assemblée communale conformément à la procédure prévue par la législation sur les communes.

5^E PARTIE - DISPOSITIONS FINALES

Art. 33 **Abrogation**

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

Pour rappel, le PAD "Longemort" a été abrogé par le Conseil d'Etat le 15 décembre 1999. Le PAD "Au Marais du Nez", approuvé par le Conseil d'Etat le 23 janvier 1990, est abrogé.

Art. 34 **Contraventions**

Est passible de contraventions celui qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'article 199 LATeC.

Art. 35 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DAEC.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 14 mai au 14 juin 2004.

Adoption par le Conseil communal

Lieu et date:

Le Syndic

La Secrétaire communale

Approbation par la DAEC

Fribourg, le

Annexe 1 - Mise sous protection des bâtiments

1. Bâtiments protégés

(art. 20 LPBC et 63 al. 1 LATeC)

Art. cadastral	Typologie	Catégorie de protection
1130	cure	1
1145	habitation	2
1151	chapelle	1
1153	habitation	3
1154	ferme	1
1159	ferme	3
1167	habitation	2
1178	ferme	1
1179	habitation	3
1188	ferme	2
1192	ferme	2
1195	habitation	1
1208	ferme	3
1217 ^b	habitation	3
1223	auberge	3
1226 ^a	ferme	2
1233 ^{bb}	poste	3
1234 ^b	école	2
1266	ferme	2
1273	auberge	1
1295	ferme	3
1343	ferme*	2
1360;1361	ferme	2
1431	ferme	2
1436	ferme	2

Art. cadastral	Typologie	Degré de protection
1438	ferme	2
1442	ferme	3
1446	habitation	2
1448 ^c	ferme	1
1452 ^c	ferme	2
1476	ferme	2
1477	grange	3
1478	habitation	3
1481	ferme	2
1484	ferme	2
1489	habitation (ancienne scierie)	2
17	grange	3
178	habitation	1
299	église	1
300	archives	3
403	four	2
585	grange	3
687	grange	3
690	grange	3
897	four	3

* hors plan d'affectation des zones (au lieu-dit: "Aux Mont")

Annexe 2 - Objets IVS protégés

Objets de valeur nationale

- Objet N° 113: Tronçon "Le Ru - Frangières" (ce tronçon se poursuit sur La Roche)
Ancien "Grand Chemin de Fribourg à Corbières" (et au-delà). Ce long segment intercommunal doit, à la fois, conserver son gabarit et revêtement actuels et être entretenu dans son caractère traditionnel.
- Objet N° 114: Tronçon "Les Râpes"
Appartient à l'ancien tracé principal cité au N° 113 et 300, tracé historique passant jadis derrière l'auberge, côté est et nord.
- Objet N° 300: "Les Fourches"
Ancien pont de pierres sèches à une arche (en mauvais état de conservation).
Cet objet desservait l'ancien "Grand Chemin" cité sous l'objet No 113.
- Objet N° 301: Tronçon "Le Ru – Chesau - Lèvre"
Ancien accès direct au pont (immergé) de Thusy, soit voie de valeur nationale, aujourd'hui simple accès à une maison et au lac (déconnecté du réseau actuel comme ancien)..

Note: voir aussi l'annexe relative au recensement IVS dans le rapport explicatif