

Commune d'ESTAVANNENS

Révision générale du plan d'aménagement local

Règlement d'urbanisme

Modifié suite à l'approbation de la DAEC du 12 mars 2003

Juin 2003

PREMIERE PARTIE DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 BUT

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du PAL et servent de références pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 BASES LEGALES

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:

- a) le rapport explicatif et de conformité;
- b) le présent règlement;
- c) le plan d'affectation des zones;
- d) les plans directeurs;
- e) le plan des aptitudes agricoles;
- f) le plan de l'inventaire des exploitations agricoles;
- g) l'aperçu de l'état de l'équipement.

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 DEROGATIONS

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

DEUXIEME PARTIE PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER: **prescriptions générales**

Art. 6 TERRITOIRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

Art. 7 SECTEURS EXPOSÉS AUX INSTABILITÉS DE TERRAIN ET AUX AVALANCHES (hors périmètre du fond de plan à disposition)

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain selon la "Carte d'inventaire des terrains instables du canton de Fribourg". Ceux exposés aux avalanches selon la "Carte générale des régions exposés aux avalanches" seront reportés ultérieurement, lors de la mise à disposition du NE en cours de remaniement.

Pour les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, les expertises et mesures suivantes (au frais du propriétaire) sont exigées*:

- des expertises géologiques et/ou géotechniques, modélisation d'avalanches démontrant la constructibilité du terrain;
- des expertises géologiques et/ou géotechniques, modélisation d'avalanches définissant les mesures de construction et de protection à mettre en œuvre;
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.

* Le propriétaire peut toutefois préalablement prendre contact avec la CCDN (Commission des dangers naturels) qui pourrait, selon les cas, le dispenser d'établir les expertises requises.

Art. 8 DISTANCES

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction.

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

- b) La distance minimale d'une construction 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.
- c) La distance minimale d'une construction à une haie protégée, à 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.
- d) La distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises au préavis du Service des eaux et endiguements (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

En règle générale, et sous réserve d'exigences plus sévères liées à l'espace minimal, le terrain en bordure des cours d'eau doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur minimale de 5,00 m en retrait du sommet de la berge et de la végétation riveraine. Aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.) ne doit être réalisé à l'intérieur de cet espace destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau et leur accessibilité pour leur entretien.

Art. 9 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. 10 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX COURS D'EAU

- a) Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. 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.

- b) Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux, 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, maintien d'un espace libre suffisant pour permettre une éventuelle remise à ciel ouvert ultérieure, etc.).
- c) 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.

TITRE DEUXIEME: **dispositions spéciales des zones**

Art. 11 ZONE FORESTIERE (FOR)

1. Caractère et objectifs

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

Art. 12 ZONE AGRICOLE

1. Caractère

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;
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2. 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.

3. 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.

4. Prescriptions particulières

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.

Les constructions doivent préserver les vues caractéristiques sur les sites construits d'Estavannens-Dessus et Dessous et sur le paysage environnant.

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

5. 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 Direction des travaux publics (art. 59 LATeC).

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

6. Secteurs exposés aux instabilités de terrain et aux avalanches

Cf. à l'art. 7 du présent RCU.

7. 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 ZONE VILLAGE (V)

1. Objectifs

La conservation des villages d'Estavannens-Dessus et Dessous en raison de leur valeur architecturale et historique.

A ce titre, des mesures de protection s'appliquent aux éléments qui caractérisent le site, tels que les bâtiments, les ouvrages d'art, les rues, places et espaces extérieurs. En outre, les interventions nécessitant un permis de construire doivent assurer la préservation des éléments qui caractérisent le site.

2. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités commerciales, artisanales et agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

3. Mesures générales de protection

- Les transformations ou rénovations des bâtiments protégés ou non protégés doivent respecter les composantes principales qui les caractérisent en relation avec leur valeur de protection.
- Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seuls des agrandissements de minime importance sont autorisés dans la mesure où leur destination est liée aux fonctions du bâtiment.
- En cas de démolition/reconstruction, le nouveau bâtiment devra être conçu dans l'objectif de respecter les composantes principales qui caractérisent le site bâti, notamment dans leur implantation et leur proportion volumétrique par rapport aux constructions voisines. Le permis de démolir sera subordonné à l'octroi du permis de construire le nouveau bâtiment. Les travaux de reconstruction devront débuter dans les 12 mois qui suivent.

4. Procédure préliminaire

Préalablement à tout projet susceptible de modifier l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs, le propriétaire est tenu d'informer le Conseil communal de ses intentions. A cet effet, il accompagne sa demande d'un descriptif général complété, si nécessaire, d'une esquisse sommaire de son projet.

Selon l'importance du projet, le Conseil communal peut organiser une réunion avec le Service des Biens Culturels, cas échéant, en présence de l'OCAT et/ou du Service archéologique cantonal. Dans ce cas, cette réunion a pour but d'arrêter les conditions, les mesures à prendre etc., destinées à faciliter l'élaboration du projet, lequel sera ensuite soumis à une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC, puis il fera l'objet d'une demande de permis de construire au sens des articles 72 ss RELATeC.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
19 MAI 2004

5. Mesures architecturales

- Façades

Le caractère des façades en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides, les matériaux et les teintes doit être préservé.

- Toitures

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite de couleur naturelle. La somme des surfaces des superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la de la surface du pan de toit concerné. Pour le calcul de la largeur des superstructures au sens de l'art. 30 RELATeC, la largeur des éléments saillants est multiplié par 1.5.

- Aménagements extérieurs

La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 0.50 m. La construction de garages en sous-sol n'est pas autorisée. La plantation de haies denses n'est pas autorisée. Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.

- 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.

6. Indice d'utilisation et taux d'occupation

Aucun indice d'utilisation et taux d'occupation n'ont été fixés. Les autres prescriptions règlent les possibilités de construction.

7. Limite de construction à la route

En cas de démolition/reconstruction, le nouveau bâtiment devra avoir le même front d'implantation par rapport à la route.

Les réversaux ne sont pas applicables et ceux existants abrogés.

8. Ordre des constructions

L'ordre des constructions existant est maintenu.

9. Distance aux limites

En cas démolition/reconstruction, les distances aux limites du nouveau bâtiment doivent être maintenues.

10. Hauteur au faîte et à la corniche

En cas démolition/reconstruction, les hauteurs au faîte et à la corniche du nouveau bâtiment seront sensiblement les mêmes que celles du bâtiment démoli. elles ne peuvent toutefois excéder celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.

11. Volume des bâtiments

En cas de démolition/reconstruction, le volume construit du nouveau bâtiment devra être sensiblement le même. Il sera défini dans le cadre de la procédure prévue sous chiffre 4 ci-dessus.

12. Secteurs exposés aux instabilités de terrain et aux avalanches

Cf. à l'art. 7 du présent RCU.

13. 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. 14 ZONE VILLAGE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (VS)

1. Objectif

Harmoniser et intégrer les nouvelles constructions dans le site construit des villages d'Estavannens-Dessus et Dessous.

2. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités commerciales, artisanales et agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

3. Prescriptions spéciales

Les constructions doivent être conçues dans l'objectif de respecter les composantes principales qui caractérisent le site bâti, notamment dans leur implantation et dans leur proportion volumétrique. A l'exception du bâtiment situé sur l'art. 172 RF qui s'intègre au site, les constructions existantes implantées dans cette zone ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien et de réparation indispensables.

4. Procédure préliminaire

Préalablement à tout projet susceptible de modifier l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs, le propriétaire est tenu d'informer le Conseil communal de ses intentions. A cet effet, il accompagne sa demande d'un descriptif général complété, si nécessaire, d'une esquisse sommaire de son projet.

Selon l'importance du projet, le Conseil communal peut organiser une réunion avec le Service des Biens Culturels, cas échéant, en présence de l'OCAT et/ou du Service archéologique cantonal. Dans ce cas, cette réunion a pour but d'arrêter les conditions, les mesures à prendre etc., destinées à faciliter l'élaboration du projet, lequel sera ensuite soumis à une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC, puis il fera l'objet d'une demande de permis de construire au sens des articles 72 ss RELATeC.

5. Mesures architecturales

En vue de répondre à l'objectif fixé pour la zone, l'application de l'article 155 LATeC est requis pour tous les projets nécessitant un permis de construire.

- Façades

Le caractère des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins de la zone village 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

- Toitures

La pente des toitures est fixée entre 30° et 40°. Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de couleur naturelle.

La somme des surfaces des superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la de la surface du pan de toit concerné.

Pour le calcul de la largeur des superstructures au sens de l'art. 30 RELATeC, la largeur des éléments saillants est multiplié par 1.5.

- Aménagements extérieurs

La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 0.50 m. La construction de garages en sous-sol n'est pas autorisée.

La plantation de haies denses n'est pas autorisée. Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.

6. Indice d'utilisation et taux d'occupation

Aucun indice d'utilisation et taux d'occupation n'ont été fixés. Les autres prescriptions règlent les possibilités de construction.

7. Limite de construction à la route

Les distances minimales et maximales des nouvelles constructions à l'axe des routes sont fixées entre 5,00 et 7,00 mètres.

8. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

9. Distance aux limites

La distance aux limites de la nouvelle construction doit être égale à la moitié de sa hauteur, mais au minimum 4,00 mètres.

10. Hauteur au faîte et à la corniche

Les hauteurs au faîte et à la corniche se situeront entre 8,50 et 10,50 mètres, respectivement 3,50 et 6,00 mètres.

11. Secteurs exposés aux instabilités de terrain et aux avalanches

Cf. à l'art. 7 du présent RCU.

12. Territoire à prescriptions particulières (PED)

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières dont le périmètre concerne les zones VS et R1S.

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire (art. 88 b LATeC).

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

13. 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. 15 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. 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.

2. 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 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

3. Mesures d'intégration au site

Les matériaux de construction (tuiles, enduits, peintures, etc.) doivent s'harmoniser avec les lieux.

Le Conseil communal peut interdire certains types de constructions et matériaux qui pourraient nuire à la qualité du "vieux village".

Les toitures des bâtiments principaux doivent avoir au minimum 2 pans dont la pente est fixée entre 30° et 40°. Les toitures seront couvertes de tuiles de terre cuite de couleur naturelle.

4. Secteur inconstructible

Pour donner de l'aisance à deux parcelles situées au sommet du lotissement "En Ferrand", un secteur inconstructible de 15 mètres de profondeur a été délimité sur le plan d'affectation des zones. La limite de construction à la limite de ce secteur inconstructible est fixée à 5,00 mètres au minimum (cf. au plan d'affectation des zones). L'indice d'utilisation et le taux d'occupation de la surface de ce secteur inconstructible ne peuvent pas être exploités.

5. 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 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

6. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

7. 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.

8. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

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

9. Territoires à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières à l'intérieur des zones R1.

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

10. Secteurs exposés aux instabilités de terrain et aux avalanches

Cf. à l'art. 7 du présent RCU.

Lotissement "En Ferrand"

Suite aux conclusions des études géologiques entreprises, il s'avère que le PED "En Ferrand", délimité clairement sur le plan d'affectation des zones, est constructible aux conditions particulières suivantes:

- mesures accrues de construction et d'exécution, pour chaque bâtiment:
 - entre autres: sous-sol monolithique en béton armé, ancrage du front de fouille, drainage systématique, mise en forme des terres, respect des masses initiales, suivi des travaux par un expert, etc.;
 - ces mesures seront fixées pour chaque construction dans le cadre d'une demande préalable obligatoire (selon art. 184 LATeC);
 - dans le dossier de demande préalable, un spécialiste en stabilité de terrain attestera la conformité du projet par rapport aux conditions naturelles et fixera les mesures de construction et d'exécution requises pour garantir durablement la sécurité et la stabilité du bâtiment et de son environnement;
 - au vu du projet, une étude complémentaire pourra être demandée au requérant, et à ses frais;
- poursuite des mesures inclinométriques et entretien des ouvrages d'assainissement réalisés (drainages principalement), à charge de la commune;
- mesures d'assainissement et de stabilisation supplémentaires, à charge des propriétaires, en fonction de l'activité des glissements, voire de leur réactivation ou extension.

11. 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. 16 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (R1S)

1. Objectifs

Intégration de deux quartiers résidentiels se localisant à proximité du village d'Estavannens-Dessus, site bâti à conserver.

2. Caractère

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

Des activités de services et de commerces en relation avec le caractère de la zone peuvent être admises.

3. Prescriptions spéciales

En vue de préserver le site bâti et le paysage, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer à la topographie.

L'orientation des façades doit être sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.

Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum. La hauteur des talus ne pourra excéder 1,00 m. par rapport au terrain naturel.

Sur l'art. 840 RF, les distances minimales et maximales des constructions à l'axe de la route sont fixées entre 7,00 et 15,00 mètres.

4. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,30 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

5. 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 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

6. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

7. 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.

8. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 4,00 mètres au minimum.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 7,50 mètres au maximum.

9. Territoire à prescriptions particulières (PED)

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières dont le périmètre concerne les zones RIS et VS.

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire (art. 88 b LATeC).

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

10. Secteurs exposés aux instabilités de terrain et aux avalanches

Cf. à l'art. 7 du présent RCU.

11. 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. 17 ZONE D'INTERET GENERAL (IG)

1. Objectifs

Les objectifs généraux d'occupation sont:

- Eglise et place (art. RF 232 etc.)
- Parking église (art. RF 664)
- Ecole et disponibilité pour agrandissement du bâtiment (art. RF 332)
- Place de jeux d'env. 2000 m² (côté Grandvillard)

2. 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, pistes de ski, promenades et places, ainsi que les voies de communication nécessaires à leur exploitation.

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.

3. Prescriptions

- Indice d'utilisation maximum: 0,60
- Taux d'occupation maximum: 35 %
- Hauteur maximum: 9,00 m.
- Distances aux limites: ½ h. du bâtiment mais au minimum 4,00 m.

4. Secteurs exposés aux instabilités de terrain et aux avalanches

Cf. à l'art. 7 du présent RCU.

5. 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. 18 ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE (PN)

1. Caractère

Ce secteur de la montagne, au-dessus du chalet de "Monmochy", est composé de prairies et pâturages secs.

2. Objectif

La sauvegarde de biotopes, dont l'exploitation agricole extensive indispensable est assurée par contrat.

Art. 19 ZONE ALLUVIALE (AL)

1. Caractère

Cette zone englobe la zone alluviale, formée par les bords de la Sarine, figurant à l'inventaire des zones alluviales d'importance nationale (fiche N° 65).

2. Objectif

Ce site doit être maintenu dans son état naturel.

3. Prescriptions spéciales

- a) Seules les interventions servant à la restauration, à l'entretien et à la régénération sont autorisés. Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun dépôt de matériaux, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires au maintien et à l'amélioration du site, sur la base d'un dossier démontrant l'obligation d'un tel équipement et sa parfaite intégration dans le paysage.
- b) L'élaboration d'un plan de gestion pour l'ensemble du site est réservé. Il sera à étudier d'entente avec les communes concernées et le responsable scientifique de la protection de la nature et du paysage et devrait préciser les modes de gestion de ce territoire.

TROISIEME PARTIE PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 20 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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;
- 1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives;
- 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 RELATeC est applicable.

Art. 21 ARBORISATION

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborées 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. 22 CONSULTATION PRELIMINAIRE

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations peuvent être soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des bâtiments, il peut émettre des directives concernant l'architecture, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les dispositions particulières aux zones et avec la police des constructions.

Art. 23 EXAMEN PREALABLE

Pour les projets concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés l'intérieur des zones archéologiques, une demande d'examen préalable au sens de l'art.184 LATeC doit être déposée.

Art. 24 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS

(La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le Service compétent au sens de l'article 34 LPBC).

Bâtiments protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise le degré de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de C à A.

Les immeubles protégés doivent être conservés selon leur degré de protection:

Les immeubles protégés doivent être conservés selon leur degré de protection:

Protection C: la protection s'étend:

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture);
- à la structure porteuse intérieure de la construction.

Protection B: la protection s'étend en plus:

- aux éléments décoratifs des façades;
- à l'organisation générale des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Protection A: la protection s'étend en plus:

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

L'article 64 al. 2 et 3 LATeC est réservé.

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que tout projet de modifications des aménagements extérieurs, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande d'examen préalable.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à l'immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la LPBC et de son règlement d'application.

Art. 25 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens de règles de police des construction, ou toute modification

de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, la demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique cantonal (SAC) et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire.

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

Art. 26 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

Les haies vives et les arbres marquants sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. En cas d'abattage, le Conseil communal prend des dispositions pour leur remplacement.

Art. 27 EMOLUMENTS

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux sur la base du règlement relatif aux émoluments administratifs approuvé par la Direction des Travaux Publics le 29 mars 1995.

QUATRIEME PARTIE DISPOSITIONS FINALES

Art. 28 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions suivantes sont abrogées:

Le PAL approuvé par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1979, ainsi que les modifications des 31 mai 1983, 10 mars 1992 et 13 septembre 1993.

Art. 29 CONTRAVENTIONS

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

Art. 30 ENTREE EN VIGUEUR

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

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 2 mars au 2 avril 2001. Il a été approuvé, sous réserve de modifications, par la DAEC le 12 mars 2003. Ces modifications ont été mises à l'enquête publique du 2 mai au 2 juin 2003.

RCU modifié adopté par le Conseil communal

Lieu et date : Estivament, le 14.03.2003

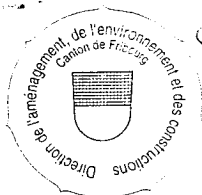
Le Syndic



La Secrétaire communale

RCU modifié approuvé par la DAEC

Fribourg, le 19 MAI 2004



Le Conseiller d'Etat, Directeur

ANNEXE 1

BATIMENTS PROTEGES

Commune d'ESTAVANNENS

Mise sous protection de bâtiments (art. 20 LPBC et 63 al. 1 LATeC)

No d'ordre	Art. cadastral	N° ass.	Typologie	Valeur
1.	270	1	Ancienne cure	A
2.	307	6	Habitation	A
3.	308	7	Habitation	A
4.	178	22	Habitation	A
5.	41	43	Ferme	A
6.	231	148	Eglise	A
7.	254	165	Chapelle	A
8.	131	2	Ferme	B
9.	491	9	Habitation	B
10.	735B	24A	Habitation	B
11.	423	24B	Habitation	B
12.	395	26	Habitation	B
13.	267	42	Ancienne école / Auberge	B
14.	643	45	Ferme	B
15.	412	49	Habitation	B
16.	338	50	Habitation	B
17.	699	61A	Ferme	B
18.	42	187	Grenier	B
19.	322B	209	Ecole	B
20.	501A	5	Habitation	C
21.	468	12	Grange	C
23.	454	18	Habitation	C
24.	703	20	Ferme	C
25.	337	27B	Ancienne pinte communale	C
26.	533	32	Habitation	C
27.	111;373	33	Ferme	C
28.	677A	38a	Ferme	C
29.	677B	38b	Ferme	C
30.	97A;97B	41	Habitation	C
31.	731	46	Ferme	C
32.	694	48	Habitation / poste	C
33.	73	52	Habitation	C
34.	550	55	Grange	C
35.	543	60	Habitation	C
36.	550	61c	Grange	C
37.	690	164	Scierie	C
38.	236	177	Congroin	C
39.	755	199	Cure	C
40.	412	245	Grange	C
41.	662	65	Grange	C