

# **Commune d'ESMONTS**

Révision générale du plan d'aménagement local

---

# **Règlement d'urbanisme**

---

Septembre 1999

## 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) l'analyse des données de base et la formulation d'objectifs d'aménagement;
- b) le plan d'affectation des zones;
- c) les plans directeurs;
- d) le présent règlement;
- e) 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 LARTEC 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 LARTEC. La procédure prévue aux art. 90 et ss RELARTEC 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    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, 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.

TITRE DEUXIEME:            **dispositions spéciales des zones**

Art. 8 ZONE FORESTIERE (FOR)

1. Caractère et objectifs

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

Art. 9 ZONE AGRICOLE (AGR)

1. Caractère et objectifs

La zone agricole comprend:

- les surfaces d'assolement, terrains aptes à la culture des champs;
- les terrains aptes à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour la culture des champs;
- les terrains à aptitude agricole limitée, cultivés par l'agriculture dans l'intérêt général.

Cette zone est réservée à l'exploitation agricole, horticole ou viticole, de même qu'à des installations d'élevage ou d'engraissement liées à l'affectation du sol.

2. Constructions et installations nouvelles

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans la zone agricole. Elles sont soumises à l'autorisation spéciale de la DTP délivrée dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire (art. 59 LATeC).

Sont considérés comme bâtiments nécessaires à l'exploitation, le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes occupées principalement à l'exploitation, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

- b) Les bâtiments et installations dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent justifier, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de construire (art. 58 LATeC).

### 3. Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes dont l'utilisation à des fins agricoles n'est pas nécessaire, sont soumises aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions relatives aux exceptions situées hors zones à bâtir (art. 58 et 59 LATeC).

### 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.

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

### 5. Diminution de l'aire agricole

Toute diminution de la zone agricole doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local (art. 56 al. 5 LATeC).

Une réduction de la zone agricole devra être justifiée par un intérêt général prépondérant. En principe, elle doit se faire en premier lieu aux dépens des terrains à aptitude agricole limitée, en deuxième lieu aux dépens des terrains aptes à la production herbagère et seulement en dernier ressort aux dépens des surfaces d'assolement.

### 6. 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. 10 PERIMETRE D'HABITAT A MAINTENIR (PHM)

1. Objectif

Maintien d'un ensemble construit formant un hameau dans la zone agricole, à l'écart du village d'Esmonts, autorisant des changements d'affectation et des transformations dans certains immeubles existants.

2. Caractère

Ce périmètre est réservé aux activités agricoles, à l'habitation, au commerce et à l'artisanat.

Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire devront faire l'objet d'une demande préalable (au sens de l'art. 184 LArTeC) auprès de la Commune qui consultera l'OCAT.

Pour les bâtiments protégés, le préavis du Service des biens culturels sera requis.

Il sera tenu compte des propositions d'intervention figurant dans les fiches d'identification jointes

3. 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 à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la Direction des Travaux Publics.

L'application des règles particulières figurant sous chiffre 4 d) est recommandée.

En cas de cessation de l'exploitation agricole, les fermes habitées pourront bénéficier de la réglementation spéciale au sens de l'article 23 OAT. La ferme sera, alors intégrée au sous périmètre prévu dans le plan du périmètre d'habitat à maintenir. Cette intégration devra faire l'objet d'une mise à l'enquête publique.

4. Réglementation spéciale au sens de l'article 23 OAT

a) *Changement de destination et transformation*

Le changement de destination et la transformation, à des fins d'habitation ou d'activités commerciales/artisanales, des immeubles faisant l'objet des fiches d'identification jointes au présent règlement sont autorisés à condition:

- qu'ils se fassent dans le volume d'origine, y compris les locaux de services tels que garage, chaufferie, buanderie etc.,
- qu'ils ne comprennent pas plus de 3 logements,
- que les activités commerciales ou artisanales n'engendrent pas de nuisances excessives. Elles doivent être intégrées à l'intérieur du volume existant.

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

b) *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 imposées par leur destination (art. 22 et 24 al.1 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, annexée ou non au bâtiment existant, pour autant qu'elle constitue un besoin objectivement fondé et s'intègre au site bâti.

c) *Démolition et reconstruction*

La reconstruction d'un bâtiment détruit par force majeure, ou reconnu comme insalubre, est autorisée aux conditions figurant au chiffre 4.a).

d) *Règles particulières*

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

- la typologie des façades (structure et 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. Les ouvertures en toitures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite,
- la couverture devra s'harmoniser avec celles des bâtiments du hameau.

e) *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 permanent liée à une habitation ou à une activité artisanale ou commerciale est strictement interdite.

#### 5. Bâtiment protégé

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés au sens de la Loi sur la protection des biens culturels.

La fiche d'identification du bâtiment indique la valeur de l'immeuble.

Les structures et éléments à conserver sont définis en fonction de la valeur de l'immeuble:

##### Valeur C

##### *Protection*

- de la structure de la construction tant intérieur qu'extérieure,
- des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la commission des biens culturels est requis. La demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

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

#### 6. Eléments 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.

#### 7. PHM abrogé

Les prescriptions relatives au PHM "La Vursia", approuvé par la Direction des Travaux Publics le 20 août 1997, sont abrogées.

#### 8. 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 VILLAGE (V)

### 1. 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 de l'OCAT.

### 2. Indice d'utilisation

Pour les nouvelles constructions, l'indice maximum est fixé à 0,60.

### 3. Taux d'occupation

Pour les nouvelles constructions, 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 litt. B RELATeC.  
Pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation, il est fixé à 25%.

### 4. Limite 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.

### 5. Ordre des constructions

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

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.

Les constructions du type "chalet de montagne" sont interdites dans la zone.

6. 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 5,00 mètres.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments nouveaux est fixée à 10,50 mètres au maximum.

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. 12 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 0,30 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,40 au maximum.

3. 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.

4. 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.

5. Ordre des constructions

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

6. Distance aux limites et hauteur au faite

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

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

7. Plan de lotissement approuvé

Les prescriptions relatives au plan de lotissement "Vers le Signal", approuvées par le Conseil d'Etat le 1<sup>er</sup> février 1988, sont applicables.

8. 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. 13 ZONE DE PROTECTION "S" (Captages d'Ursy)

1. Caractère et Objectif

La zone de protection "S" est destinée à protéger les captages d'eau potable de la Commune d'Ursy. Ce secteur appartient à la zone de protection éloignée "S3".

La législation relative à la protection des eaux est applicable.

Art. 14 ZONE D'INTERET GENERAL (IG)

1. Objectifs

La zone d'intérêt général est actuellement destinée à accueillir l'école et l'administration communale.

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. Demande d'implantation

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de permis d'implantation au sens de l'article 185 LATeC.

4. Prescriptions

Indice d'utilisation: 0,60 au maximum  
Taux d'occupation: 35% au maximum  
Hauteur au faîte: 10,50 mètres au maximum  
Distance aux limites:  $\frac{1}{2}$  hauteur mais 4,00 mètres au minimum

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).

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

---

### Art. 15 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. 16 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. 17 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. 18 EXAMEN PREALABLE

Pour les projets concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés l'intérieur des zones archéologiques, la CBC ou le SAC devront être consultés pour préavis au sens de l'art. 64 LATeC.

## Art. 19 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:

**PROTECTION C:** conservation de la structure et des composantes principales du caractère architectural en relation avec la sauvegarde d'un site et/ou d'un paysage.

**PROTECTION B:** en plus des prescriptions relatives au degré de protection C, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des aménagements intérieurs d'origine.

**PROTECTION A:** en plus des prescriptions relatives aux degrés de protection C et B, conservation des éléments de décors et revêtements intérieurs ainsi que des aménagements extérieurs (jardins, parcs etc.).

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. 20 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens de règles de police des constructions, 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. 21 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

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

Art. 22 EMOLUMENTS

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. Le règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de construction de la commune d'Esmonts, approuvé le 14 août 1997 par la Direction des Travaux Publics, est applicable.

## QUATRIEME PARTIE DISPOSITIONS FINALES

---

### Art. 23 ABROGATION

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

- le règlement communal d'urbanisme, ACE du 16 août 1985;
- le plan de zones, ACE du 6 octobre 1987;
- le PHM, hameau de Vursia, ADTP du 20 août 1997;

### Art. 24 CONTRAVENTIONS

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

### Art. 25 ENTREE EN VIGUEUR

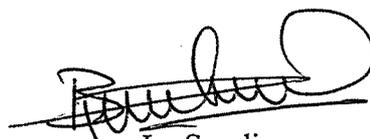
Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DTP.

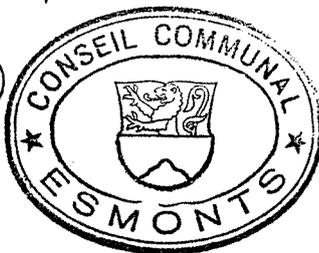
### Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 29 octobre au 29 novembre 1999.

### Adoption par le Conseil communal

Lieu et date : Esmonds, le 10.01.2000

  
Le Syndic

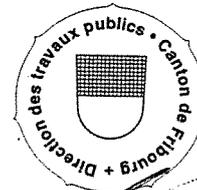


La Secrétaire communale



Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 18 AOUT 2000



Le Conseiller d'Etat, Directeur

