



GIVISIEZ

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

**Ce règlement de janvier 1999
n'est plus en vigueur**

COMMUNE DE GIVISIEZ / FR

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 But

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones. 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 plan d'aménagement local et servent de référence pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 Bases légales

1 Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire (RELATeC), la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, modifiée le 28 mai 1986, 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.

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

- a) les données de base
- b) les plans directeurs: - de l'utilisation du sol (synthèse urbanisation, sites, transports)
- des circulations
- c) le plan d'affectation des zones, son annexe et le présent règlement
- d) le rapport explicatif relatif à la planification générale
- e) le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit.

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 du règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'article 146 LATeC, ainsi qu'à tous les changements de destination d'un bâtiment, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et qu'aux conditions fixées par l'article 55 LATeC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants RELATeC est réservée.

DEUXIÈME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Art. 6 Types de zones

1 Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants:

A) Zones à bâtir se décomposant en :

- | | |
|--|---------|
| 1. Zone de village (ZV) | Art. 15 |
| 2. Zone résidentielle à faible densité I (RFD I) | Art. 16 |
| 3. Zone résidentielle à faible densité II (RFD II) | Art. 17 |
| 4. Zone résidentielle à moyenne densité (RMD) | Art. 18 |
| 5. Zone à aménagement concerté (ZAC) | Art. 19 |
| 6. Zone administrative (ADM) | Art. 20 |
| 7. Zone mixte (ZM) | Art. 21 |
| 8. Zone d'activités (ACT) | Art. 22 |
| 9. Zone industrielle (ZI) | Art. 23 |
| 10. Zone d'intérêt général I (ZIG I) | Art. 24 |
| 11. Zone d'intérêt général II (ZIG II) | Art. 25 |
| 12. Zone d'intérêt général III (ZIG III) | Art. 26 |

B) Zones à non bâtir se décomposant en :

- | | |
|------------------------------------|---------|
| 13. Zone de jardins familiaux (JF) | Art. 27 |
| 14. Zone libre (ZL) | Art. 28 |
| 15. Zone agricole (ZA) | Art. 29 |
| 16. Zone sans affectation (ZSA) | Art. 30 |
| 17. Zone forestière (ZF) | Art. 31 |

2 Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans la deuxième partie du présent règlement.

Art. 7 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des art. 67 et 68 LATeC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés de desservance, ou pour des motifs d'intérêt général.

Art. 8 Secteurs à prescriptions spéciales

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

Art. 9 Exigences architecturales accrues

Le plan d'affectation des zones indique les endroits où les constructions doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrues, au sens de l'article 155 al.3 de la LATeC.

Art. 10 Biens culturels immeubles protégés

1 Le plan d'affectation des zones No. GIV 20.10 indique les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des immeubles protégés est jointe en annexe au règlement et indique la valeur de chaque immeuble selon une échelle dégressive A, B et C, conformément à l'art. 48 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels.

2 Les immeubles protégés doivent être conservés dans leur substance et composantes principales selon leur valeur intrinsèque :

Degré de protection valeur C :

Conservation de la structure constructive et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.

Degré de protection valeur B :

En plus de la prescription relative à la valeur C, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des structures et aménagements intérieurs.

Degré de protection valeur A :

En plus des prescriptions relatives aux valeurs C et B, conservation des aménagements intérieurs et des décors tant extérieurs qu'intérieurs ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs.

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

3 Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou 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 de permis doit être précédée d'une demande préalable.

4 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.

Art. 11 Sites d'intérêt particulier

Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de protection englobant plusieurs types de zones. A l'intérieur de ce périmètre, les éléments caractéristiques de la qualité du site bâti et naturel doivent être conservés et mis en valeur. Les éventuels nouveaux bâtiments possibles selon les prescriptions de zones doivent répondre à des exigences architecturales accrues. Les prescriptions spéciales de l'article 15, chiff. 9 sont applicables par analogie à l'intérieur du périmètre de protection. Tout projet de construction, de démolition ou de transformation à l'intérieur de ce périmètre doit être soumis pour préavis à la Commission des biens culturels.

Art. 12 Sites archéologiques

1 Lorsque des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de démolition, de construction ou d'excavation (murs, poutres, peintures, objets, monnaies, site archéologique, pilotis, tombes à incinération, squelettes, etc.), les travaux doivent être arrêtés immédiatement et les autorités communales et cantonales compétentes en être informées. Elles décideront de la suite à donner. Le service cantonal compétent est autorisé à procéder à des sondages avant et pendant les travaux, à condition de remettre les lieux en état. Le propriétaire et l'entrepreneur devront faciliter l'exécution de cette tâche. Les dispositions prévues à l'article 184bis LATEC sont réservées.

2 Sites archéologiques recensés

Le plan d'affectation des zones, No. GIV 20.10 indique les sites archéologiques recensés par le Service archéologique cantonal. Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants ou de l'état actuel du terrain dans ces sites, la demande préalable selon l'art. 184 LATEC est obligatoire.

Art. 13 Eléments de végétation à maintenir

Le plan d'affectation des zones indique les éléments de végétation à maintenir. L'abattage de haies et d'arbres isolés est soumis à l'autorisation du Conseil communal qui fixera les conditions de remplacement de ces éléments. La taille périodique des haies est sans autre autorisée.

Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres, ainsi qu'aux cours d'eau.

1. Distance aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR; pour les autres routes, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

2. Alignements obligatoires

Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, des alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme. Ils peuvent également fixer des alignements arrières, ou différencier verticalement les alignements.

3. Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 30.00 m, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixent pas de distances inférieures conformément au code forestier.

4. Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

La distance minimale d'une nouvelle construction à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 15.00 m, à moins que ce plan ou un plan d'aménagement de détail ne fixe d'autres distances.

5. Distance aux cours d'eau

1 A défaut du préavis du Service des eaux et endiguements, la distance minimale d'une nouvelle construction à la limite du domaine public des cours d'eau est au minimum de 20.00 m; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel.

2 Sur des parcelles à bâtir situées le long d'un cours d'eau, le terrain doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur de 5.00 m. Sur cette largeur aucun aménagement extérieur, non lié à celui du cours d'eau, tel que clôture, plantation, ne doit être réalisé.

TITRE DEUXIÈME : DISPOSITIONS SPÉCIALES DES ZONES

Art. 15 Zone de village (ZV)

1. Caractère et objectifs :

Cette zone comprend la partie du territoire caractérisée par le tissu bâti de l'ancien village ainsi que les terrains limitrophes qui du point de vue de leur utilisation et de leur situation peuvent être apparentés au village. Elle est destinée notamment aux compléments des équipements publics et privés d'intérêt général existants, à de nouveaux équipements, à l'habitation et à certaines activités jugées compatibles du point de vue de leur impact fonctionnel et formel.

2. Affectation :

Habitations, bâtiments publics et équipements liés, des équipements sociaux et culturels ainsi que des activités ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC).

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.60

Les bâtiments existants, antérieurs à 1962 (art. 57 RELATeC al. 5) et désignés dans le plan no 20.10A (annexe au plan d'affectation des zones), peuvent être transformés dans le volume originel; dans ce cas, l'indice d'utilisation n'est pas applicable. Lorsque les bâtiments existants désignés sont agrandis, (soit en plan, soit en hauteur), l'indice d'utilisation est applicable. Il en est de même en cas de démolition de bâtiments existants et de reconstruction. L'utilisation du volume existant peut être soumise à des conditions particulières telles que:

- le maintien de la structure d'origine,
- le maintien des éléments intérieurs et extérieurs d'architecture,
- les matériaux, etc.,

notamment dans les cas de biens culturels immeubles protégés. Les annexes ou les constructions qui sont considérées comme des éléments de perturbation du site bâti et naturel doivent en principe disparaître.

5. Taux d'occupation : max. 25%

6. Distance de base (DL) : min. 6.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 12.00 m
h 8.50 m

9. Prescriptions spéciales :

¹ Dans les secteurs soumis aux prescriptions spéciales, toute intervention doit contribuer à la conservation et à la mise en valeur du site. Pour tous les travaux soumis à la procédure de permis de construire, la demande préalable selon l'art. 184 LATeC est obligatoire. Les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 73 RELATeC ainsi que les changements d'affectation ne comportant pas de travaux sont soumis à l'autorisation du Conseil communal.

² L'aménagement des routes (géométrie, matériaux, emprises) doit faire l'objet d'études particulières dans le but de tenir compte des qualités intrinsèques de l'espace-rue et/ou d'une modération générale de trafic, prenant en compte les exigences de tous les usagers et moyens de transport. Pour les ouvrages de génie civil dont l'aspect architectural revêt une importance particulière (aménagement de l'espace-rue notamment), l'ingénieur mandaté fera appel à la collaboration d'un architecte (art. 188 al.3 LATeC).

³ Les propriétaires ont l'obligation de procéder à un inventaire de la nature et de l'état des éléments de végétation et ont l'obligation de pourvoir, en temps opportun, à des mesures d'assainissement ou de remplacement de ces éléments afin d'en garantir le maintien. Ces inventaires sont à remettre au Conseil communal dans l'année qui suit l'approbation du présent plan par la Direction des travaux publics mais au plus tard lors d'une demande d'autorisation d'entreprendre des travaux ou lors d'une demande de permis de construire.

10. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 16 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone est destiné à une urbanisation de faible densité à prédominance résidentielle. Basé sur le lotissement traditionnel, il en reprend le tissu existant récent.

2. Affectation :

- prépondérante : habitations individuelles selon l'art. 53 al. A RELATeC comportant au maximum trois logements.
- complémentaire : le cas échéant activités de faible importance, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC), liées à l'habitation.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.35

5. Taux d'occupation : max. 25%

6. Distance de base (DL) : min. 5.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 7.50 m
h 6.00 m

9. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 17 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone correspond à une urbanisation existante de faible densité, à prédominance résidentielle, dont la typologie du bâti, la structure du parcellaire et de la desserte est antérieure au premier PAL. Ce secteur peut être considéré comme saturé. Les prescriptions ont pour but de favoriser l'utilisation du bâti dans la volumétrie existante, ainsi que les transformations et agrandissements.

2. Affectation :

- prépondérante : habitations individuelles comportant au maximum trois logements selon art. 53 al. A RELATeC.
- complémentaire : activités de faible importance, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC), liées à l'habitation.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.35

5. Taux d'occupation : max. 25%

6. Distance de base (DL) : min. 5.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 9.00 m

9. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 18 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone correspond à une urbanisation récente et future, de densité moyenne, à prédominance résidentielle, sous forme d'ensembles locatifs de petite à moyenne importance ou sous forme d'habitat individuel groupé. Les plans d'aménagement de détail approuvés en règlent l'occupation du terrain.

2. Affectation :

- prépondérante : habitation collective selon l'art. 53 al. C RELATeC, habitation individuelle groupée selon l'art. 53 al. B RELATeC.
- complémentaire : activités de bureaux de petite à moyenne importance, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC), jusqu'à 20% de la SBP construite au maximum.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.55

5. Taux d'occupation : max. 25% habitations collectives
max. 35% habitations individuelles groupées

6. Distance de base (DL) : min. 6.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 12.00 m
h 10.00 m

9. Nombre de niveaux : de 2-3 plus combles ou attiques

10. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 19 Zone à aménagement concerté (ZAC)

1. Caractère et affectation :

Le caractère, l'affectation, la densité ainsi que l'urbanisation de ces zones sont fixés sur la base d'études de détail dont les caractéristiques principales font l'objet des prescriptions ci-après, accompagnées de schémas de principe (en annexe). L'établissement ou la modification éventuelle des plans de quartier au sens de l'article 68 LARTEC, obligatoires dans ces zones, doit respecter ces caractéristiques principales.

Il s'agit des zones suivantes:

- A. Secteur "La Faye"
- B. Secteur "Bellevue-Chassotte"
- C. Secteur "Beauséjour-sud, 2ème étape"

A. Secteur "La Faye"

1. Affectation:

- activités de type secondaire et tertiaire, de petite à moyenne importance, faiblement à moyennement gênantes.
- habitations collectives au sens de l'article 53, al. C RELARTEC.
- habitations individuelles groupées au sens de l'article 53, al. B RELARTEC à l'intérieur du secteur "La Balance".

2. Indice d'utilisation (pondéré) : max. **0.50**
dont max. **0.30** pour l'habitation, à l'exclusion du secteur "La Balance" (PAD approuvé le 7.7.92).

3. A fixer par plan de quartier : - taux d'occupation au sol
- distances en limites et entre bâtiments
- hauteurs, nombre de niveaux
- répartition volumétrique
- localisation des fonctions
- aménagements paysagers
- dispositions des places de stationnement
- système de desservance et viabilisation

4. Dispositions particulières :

- a) Les habitations sont interdites en première profondeur le long de la route du Tir fédéral. Ce secteur est exclusivement réservé aux activités. Seuls les logements nécessaires au gardiennage sont autorisés.

- b) Outre l'orée de la Faye, le 15 % de la surface brute à bâtir doit rester libre de toute construction et être aménagé en espaces de verdure et d'agrément; des aménagements pour la détente et les loisirs peuvent y être tolérés.
 - c) La réalisation de l'ensemble doit se faire de sorte que chaque étape forme un tout cohérent avec la précédente. De plus, on veillera à préserver au maximum les habitations déjà occupées du bruit de chantier des étapes suivantes; à cette fin, des accès provisoires de chantier peuvent être prévus soit à partir de la route du Tir fédéral, soit par la rue Jean-Prouvé qui pourrait être utilisée provisoirement dans les deux sens.
(Sens bidirectionnel légalisé le 6.6.2000, permis 0 01 0239 01395)
5. Degré de sensibilité au bruit : II ou III selon plan No GIV 20.12

B. Secteur "Bellevue-Chassotte"

1. Affectation:

- activités de type tertiaire, de petite à moyenne importance, faiblement à moyennement gênantes.
- habitations collectives au sens de l'article 53, litt. C RELATeC.

2. Indice d'utilisation (pondéré) : **0.54** (24'150 m² de surface brute de plancher SBP)
- dont secteur A : max. 8'525 m² SBP (i. 0.70), construit
 - dont secteur B : max. 6'175 m² SBP (i. 0.65), construit
 - dont secteur C : max. 6'900 m² SBP (i. 0.50), construit
 - dont secteur D : max. 1'585 m² SBP (i. 0.25), dont le 60% SBP réservé aux activités et le 40% SBP aux habitations
 - dont secteur E : max. 649 m² SBP (i. 0.25), 100% de la SBP réservé aux habitations.

3. A fixer par plan de quartier :
- taux d'occupation au sol
 - distances en limites et entre bâtiments
 - hauteurs, nombre de niveaux
 - répartition volumétrique
 - localisation des fonctions
 - aménagements paysagers
 - dispositions des places de stationnement
 - système de desservance et viabilisation

4. Degré de sensibilité au bruit : II

C. Secteur "Beauséjour Sud", 2ème étape (modification approuvée par la DTP, le 3.04.2001)

1. Affectation:

- activités commerciales
- activités de type tertiaire
- habitations au sens de l'article 53, litt. A à C. RELATeC.

2. Indice d'utilisation: maximum **0.58**

La répartition des surfaces brutes de plancher (SBP) est définie par le PAD.

3. A fixer par plan de quartier:

- caractère et affectation par sous-secteur
- périmètres d'implantation, alignements
- distances en limites et entre bâtiments
- hauteur, volumétrie et orientation des bâtiments, nombre de niveaux
- répartition et principes volumétriques
- localisation des fonctions
- aménagements paysagers
- dispositions des places de stationnement
- système de desservance (accès voitures, piétons, desservance transports publics)
- autres infrastructures et équipements généraux
- dispositifs de protection contre le bruit

4. Dispositions spéciales:

- a) La protection contre le bruit de la N12 et de la route de ceinture doit être assurée par des dispositions adéquates. Les mesures de protection contre le bruit sont entièrement à charge des réalisateurs du plan de quartier, à moins que celles-ci ou des parties de celles-ci soient nécessaires pour la protection de bâtiments existants.
- b) Cette zone peut être urbanisée à condition que:
- le raccordement routier sur la route de ceinture s'adapte aux conditions fixées par le Département des ponts et chaussées; le sous-secteur I sera obligatoirement raccordé sur la route de ceinture. Les sous-secteurs II et III seront raccordés, en première étape, sur le réseau communal existant.
 - les conventions entre la commune et les promoteurs, réglant la répartition financière des infrastructures techniques et des dispositifs de protection contre le bruit extérieurs au quartier, soient signées

5. Degré de sensibilité au bruit : II ou III selon plan No GIV 20.12

Art. 20 Zone administrative (ADM)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone est destiné aux bâtiments administratifs, ainsi qu'aux activités qui y sont liées telles qu'enseignement, formation, etc. En raison de sa situation et de son environnement, ce secteur ne se prête pas, en règle générale, aux immeubles d'habitations.

2. Affectation :

- prépondérante : bâtiments administratifs.
- complémentaires : activités et habitations liées.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.80

5. Taux d'occupation : max. 25%

6. Distance de base (DL) : min. 8.50 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 25.50 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 17.00 m

9. Prescriptions spéciales :

Dans le cadre d'un plan de quartier au sens de l'article 68 LATeC, des habitations non liées aux activités peuvent être tolérées pour autant que leur surface brute de plancher ne dépasse pas le 15% de la surface brute totale. Le plan de quartier prendra les mesures adéquates afin de respecter les valeurs limites selon l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986.

10. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 21 Zone mixte (ZM)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone est destiné à une urbanisation de densité moyenne pour des secteurs qui, en raison de leur situation, de leur exposition au bruit ou de leur environnement, ne se prêtent pas à l'habitation exclusivement.

2. Affectation :

- prépondérante : activités des secteurs secondaire et tertiaire, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC) et habitations collectives selon l'art. 53 al. C RELATeC.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.55 pour les activités et les habitations collectives situées à l'intérieur d'un PAD
max. 0.45 pour les habitations collectives situées à l'extérieur d'un PAD

5. Taux d'occupation : max. 35%
max. 25% pour l'habitation collective

6. Distance de base (DL) : min. 6.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 12.00 m
h 10.00 m

9. Prescriptions spéciales :

Dans les secteurs à prescriptions spéciales mentionnés au plan d'affectation des zones, l'indice d'utilisation maximal est de 0.55 dont au maximum le 50 % de la surface brute de plancher peut être attribué à l'habitation.

10. Degré de sensibilité au bruit : II ou III selon plan No GIV 20.12

Art. 22 Zone d'activités (ACT)

1. Caractère et objectifs :
De par sa situation en bordure de la zone industrielle, ce type de zone est destiné à l'implantation d'activités et aux habitations en relation avec celles-ci.
2. Affectation :
 - prépondérante : activités des secteurs secondaires et tertiaires ne provoquant pas d'émissions excessives selon art. 154 LATeC.
 - complémentaire : habitations liées.
3. Ordre des constructions : non contigu
4. Indice d'utilisation : max. 0.60
5. Taux d'occupation : max. 35%
6. Distance de base (DL) : min. 5.00 m
7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale, applicable aux zones résidentielles limitrophes.
8. Hauteur maximale : HT 10.00 m
9. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 23 Zone industrielle (ZI)

1. Caractère et objectif :

Ce type de zone est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, sportives et de service. Seuls les logements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés.

2. Ordre des constructions : non contigu

3. Taux d'occupation : max. 65%

4. Distances:

4.1 Distance de base (DL): selon l'art. 164 al. 2 et 4 LATeC

4.2 Distance augmentée (DL'): pas applicable, sont réservées les dispositions de l'art. 13 de la loi sur la police du feu.

4.3 Distance aux routes:
8 m à l'axe de la chaussée pour les routes jusqu'à 5.50 m de largeur
10 m à l'axe de la chaussée pour les routes de 5.50 m à 6.00 m de largeur
12.00 m à l'axe de la chaussée pour les routes de 6.00 m à 7.00 m de largeur
15.00 m à l'axe de la chaussée pour les routes à 3 et 4 voies de plus de 7.00 m de largeur

5. Hauteur maximale: HT max. 15.00 m

6. Assainissement:

Les écoulements se font en système séparatif. Les eaux usées industrielles doivent être préalablement traitées.

7. Prescriptions spéciales:

¹ Le genre d'activités déployé dans chaque bâtiment doit être indiqué lors de la demande de permis de construire. Une affectation ultérieure différente peut être autorisée pour autant qu'elle ne modifie pas fondamentalement la génération du trafic et qu'elle respecte les dispositions de l'OPB ; ce changement d'affectation est soumis à la procédure de permis de construire ou à l'autorisation du Conseil communal s'il ne comporte pas de travaux.

2 Selon l'importance du bâtiment et le genre d'activité, le Conseil communal peut, pour des motifs de sécurité, exiger l'aménagement d'un appartement de service.

3 Lors de construction par étapes, le Conseil communal peut exiger un schéma d'ensemble des constructions et des aménagements prévus en étape finale.

4 Le PAD ZI/CIG II, approuvé le 1.4.1986 reste applicable.

8. Degré de sensibilité au bruit : III ou IV selon plan No GIV 20.12

Art. 24 Zone d'intérêt général I (ZIG I)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone est destiné aux bâtiments publics et privés d'intérêt général et équipements liés, ainsi qu'aux espaces publics à rayonnement local.

2. Affectation :

- prépondérante : bâtiments d'intérêt général.
- complémentaire : appartements, services.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.70

5. Taux d'occupation : max. 35%

6. Distance de base (DL) : min. 6.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 12.00 m
h 10.00 m

9. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 25 Zone d'intérêt général II (ZIG II)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone est destiné aux équipements et installations de sports et de loisirs, publics ou privés, ainsi qu'aux bâtiments de service liés tels que vestiaires, douches, etc.

2. Affectation :

- prépondérante : installations publiques ou privées présentant un intérêt important pour la collectivité.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : non applicable

5. Taux d'occupation : non applicable

6. Distance de base (DL) : min. 4.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 12.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 8.00 m sauf plan de quartier

9. Degré de sensibilité au bruit : II ou III, selon plan No GIV 20.12

Art. 26 Zone d'intérêt général III (ZIG III)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone correspond à des bâtiments et équipements existants privés, accessibles ou non au public, avec un rayonnement régional (instituts). Les prescriptions visent à maintenir l'état bâti en assurant la réalisation d'éventuels agrandissements qui compléteraient l'équipement existant.

2. Affectation :

- prépondérante : bâtiments et équipements privés, ainsi que logements et services directement liés.

3. Ordre des constructions : non contigu

4. Indice d'utilisation : max. 0.50

5. Taux d'occupation : max. 25%

6. Distance de base (DL) : min. 6.00 m

7. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale

8. Hauteur maximale : HT 12.00 m
h 10.00 m

9. Degré de sensibilité au bruit : II

Art. 27 Zone de jardins familiaux (JF)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone a comme but de conserver l'emplacement réservé aux jardins familiaux. Dans ce secteur, aucune extension ultérieure ne sera admise; le règlement particulier de l'association des jardins familiaux de Fribourg et environs est applicable.

Art. 28 Zone libre (ZL)

1. Caractère et objectifs :

Ce type de zone a comme but de conserver ou de créer, à l'intérieur du milieu urbanisé ou de sa périphérie, des emplacements de verdure, et de ménager des espaces libres de bâtiments, accessibles ou non au public.

2. Affectation :

Aménagements de surface, plantations exclusives d'arbres et buissons indigènes, installations de jeux, espaces de loisirs non organisés.

Art. 29 Zone agricole (ZA)

1. Caractère et objectifs :

(art. 16 LAT et 56 LATeC)

1 La zone agricole comprend :

- a) les surfaces d'assolement, les terrains aptes à la culture des champs;
- b) les terrains aptes à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour les grandes cultures;
- c) les terrains à aptitude agricole limités, pâturages cultivés par l'agriculture dans l'intérêt général;
- d) les terrains horticoles et maraîchers.

2 Ces zones sont réservées à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, de même qu'à des installations d'élevage et d'engraissement liées à une exploitation agricole. Sont considérés comme faisant partie de l'exploitation, le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes dont dépend la marche de l'entreprise agricole, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

3 Toute modification des zones agricoles doit prendre en compte l'Inventaire cantonal des surfaces agricoles. Toute diminution des zones agricoles doit être justifiée par un intérêt public prépondérant. Elle doit d'abord se faire au détriment des terres à aptitude agricole limitées, en se référant à l'Inventaire cantonal des surfaces agricoles. Elle doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local au sens de l'art. 41 LATeC.

2. Changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages

(art. 24 al.2 LAT, ainsi qu'art. 58 al.2 à 4 et 59 LATeC)

Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'art. 58 al. 2 à 4 de la Loi cantonale.

3. Autres prescriptions :

Les constructions et transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions. La demande préalable, selon l'art. 184 de la LATeC, est obligatoire sauf pour des constructions de minime importance. En outre, la réalisation de ces constructions ne doit pas entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

4. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 30 Zone sans affectation (ZSA)

1. Caractère et objectifs :

La zone sans affectation comprend les terrains situés hors des zones à bâtir et qui ne sont pas classés dans une autre zone (art. 57 LAR). 4 LAR.

2. Constructions nouvelles :

Les nouvelles constructions sont interdites, hormis des installations de surfaces, telles que places de stationnement, etc. Sont réservées les dispositions de l'art. 58 chif. 4 LAR.

3. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 31 Zone forestière (ZF)

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

TROISIÈME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 32 Dépôts de matériaux à l'extérieur

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

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

Art. 33 Remise en culture des terrains non bâtis

Si la construction de bâtiments intervient par étapes ou ne commence que tardivement, le Conseil communal se réserve le droit d'exiger du propriétaire qu'après un délai de trois ans, à compter de la date d'acquisition de la parcelle où d'un an dès l'entrée en vigueur du présent RCU, le propriétaire enherbe et entretienne le terrain de façon à ne pas le laisser en friche.

Art. 34 Garantie

1 Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étape ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

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

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

Art. 35 Elimination des ordures

1 L'élimination des ordures doit être conforme à la législation fédérale sur la protection des eaux.

2 La commune détermine, notamment dans le cadre de projets d'ensemble, les endroits et les modalités d'aménagement des lieux de ramassage des ordures.

3 Par ailleurs, le règlement communal particulier sur la gestion des déchets est applicable.

Art. 36 Antennes

1 A l'intérieur de la zone de village, en raison de l'inscription comme site d'importance nationale à l'inventaire des sites construits de Suisse (ISOS), aucune antenne extérieure n'est autorisée.

2 Lorsqu'un bâtiment est raccordé au réseau de distribution, les antennes extérieures doivent être enlevées. Demeurent réservées les installations destinées aux radios amateurs pouvant faire l'objet de dérogation.

3 Les antennes paraboliques sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à la teinte de la façade du bâtiment, qu'elles soient installées de manière à s'intégrer au bâtiment et qu'elles soient dépourvues de publicité.

Art. 37 Stationnement des véhicules

1 Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher. Il est exigé au minimum (valeurs à arrondir à l'unité supérieure), selon la norme VSS no 640.601a:

- habitation :

maisons individuelles :

- 2 places pour des appartements jusqu'à 100 m² de surface brute de plancher
- 3 places pour des appartements de plus de 100 m² de surface brute de plancher

maisons collectives :

- 1 place pour des appartements jusqu'à 80 m² de surface nette habitable mais au minimum 1 place par appartement
- 2 places pour des appartements de plus de 80 m² de surface nette habitable
- 20% de places supplémentaires à usage des visiteurs
- studios, 1 place par studio

- bureaux et services tertiaires :
1 place par place de travail et place de clientèle
- industries, ateliers artisanaux :
0,75 place par place de travail
- commerces :
10 places par 100 m² de surface de vente
- hôtels :
1 place pour 2 lits
- restaurants :
1 place pour 3 places assises
- salles de spectacles, lieux de culte :
1 place pour 3 places assises

2 Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger à tout moment la réadaptation du nombre de places de stationnement, particulièrement en cas de modifications d'utilisation et de fonction de bâtiments existants, ou si le nombre de places calculé selon l'al. 1 s'avère insuffisant.

3 Le nombre de places de stationnement est fixé par le règlement communal. Au besoin, des taux de réduction ou des restrictions d'affectation peuvent être imposés par la commune, notamment dans le but de coordonner la politique de stationnement dans l'agglomération.

QUATRIÈME PARTIE : DISPOSITIONS PÉNALES

Art. 38 Contraventions

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 199 LATeC.

CINQUIÈME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 39 Abrogation

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

- a) toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement,
- b) le règlement communal d'urbanisme approuvé le 27 juin 1978.
- c) les plans d'aménagement de détail suivants:
 - Beauséjour, approuvé le 12.9.1970
 - Chantemerle-La Faye, approuvé le 23.8.1978
 - Fin de la Croix, approuvé le 30.1.1979
 - Plan de quartier de la zone industrielle du Grand Fribourg ZI CIG I, approuvé le 2.12.1974
 - Beauséjour-Sud I, approuvé le 14.2.1981.

Art. 40 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des travaux publics.

Mise à l'enquête publique :

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique du 14 juin au 14 juillet 1993. Les modifications du 3 février au 6 mars 1995.

La version du RCU adaptée à l'arrêté d'approbation a été mise à l'enquête durant 30 jours à partir du 29 janvier 1999.

Adoption par le Conseil communal :

Lieu et date : Givisiez, le 8 mars 1999

Le Syndic :

Le secrétaire communal :

Michel Ramuz

Gérard Steinauer

Approbation par la Direction des Travaux publics :

Fribourg, le 17 décembre 1997 & modification, le 31 mars 1999

Le Conseiller d'Etat, Directeur

Claude Lässer

code:givreg98.doc/BAE/EA

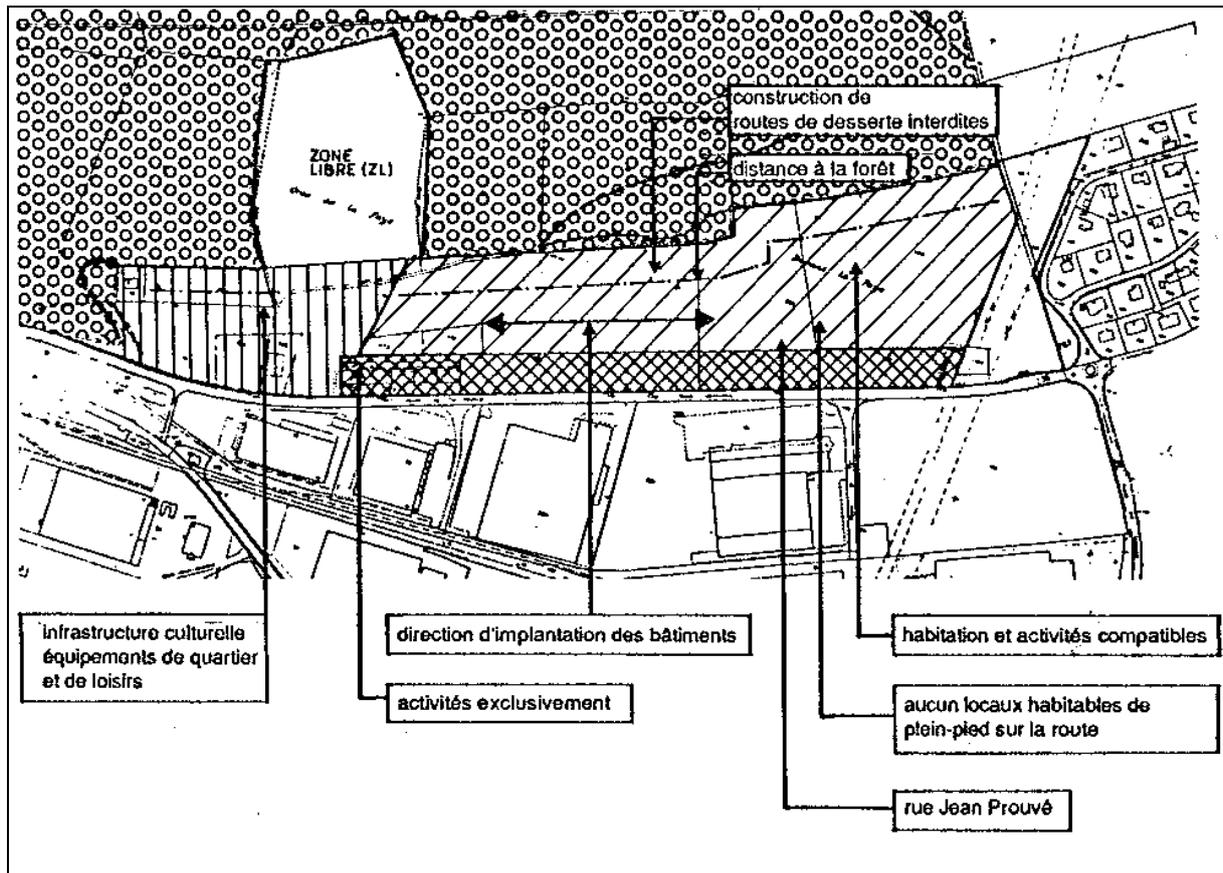
8.8.1988/17.8.1988/2.2.1989/14.4.1989/18.4.1989/21.7.90/1.3.90/21.7.90/28.2.91/21.5.91/21.6.91/3.5.93/
12.5.93/1.6.93/7.6.93/25.10.94/23.1.95/7.6.95/7.2.98/19.9.98/22.9.98/14.12.98/15.12.98/19.1.99

COMMUNE DE GIVISIEZ
PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION

ANNEXE AU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

SCHEMA DE PRINCIPE

Art. 19 Zone à aménagement concerté (ZAC)
Secteur A "La Faye"

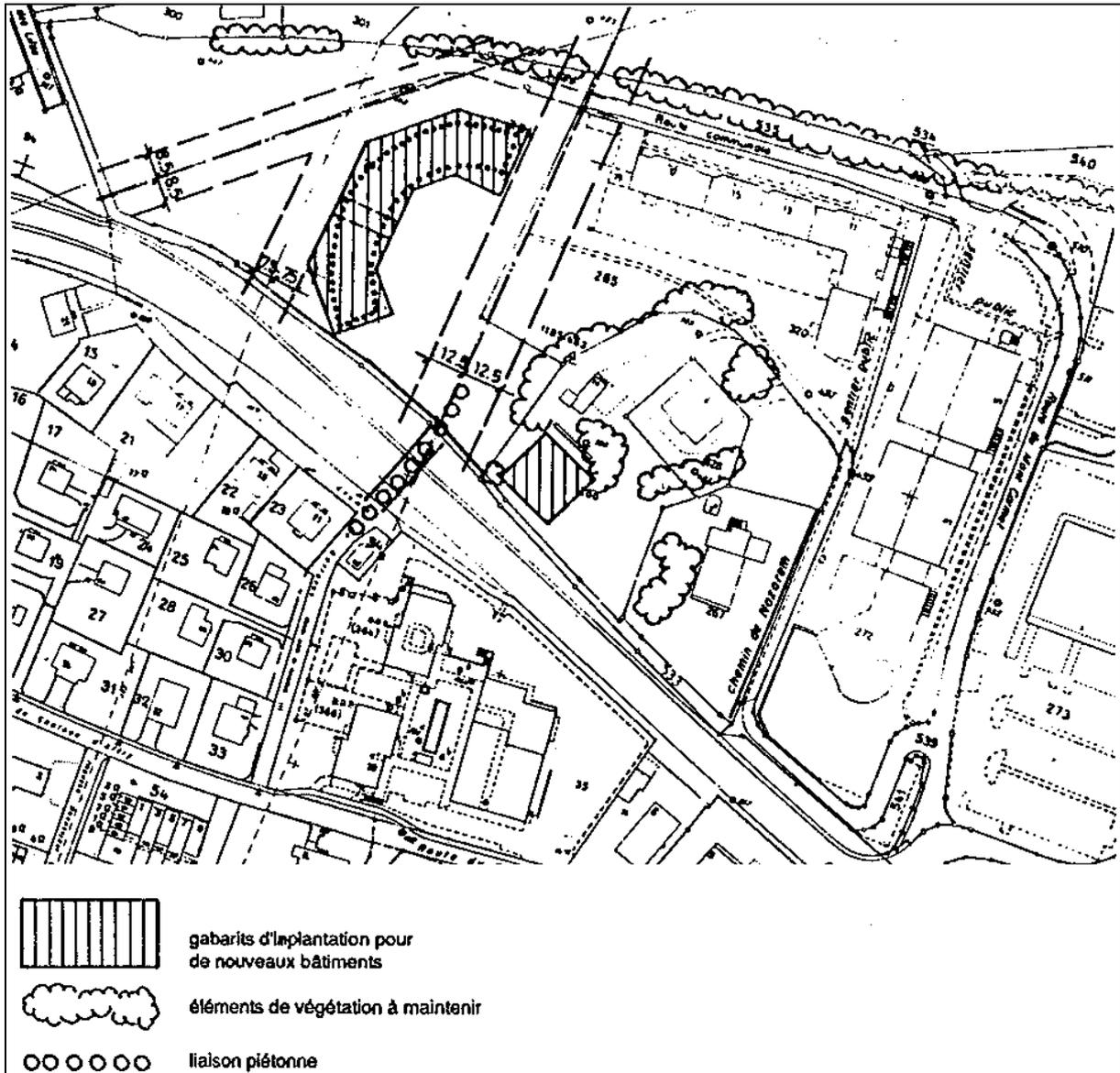


COMMUNE DE GIVISIEZ
PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION

ANNEXE AU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

SCHEMA DE PRINCIPE

Art. 19 Zone à aménagement concerté (ZAC)
Secteur B "Bellevue-Chassotte"

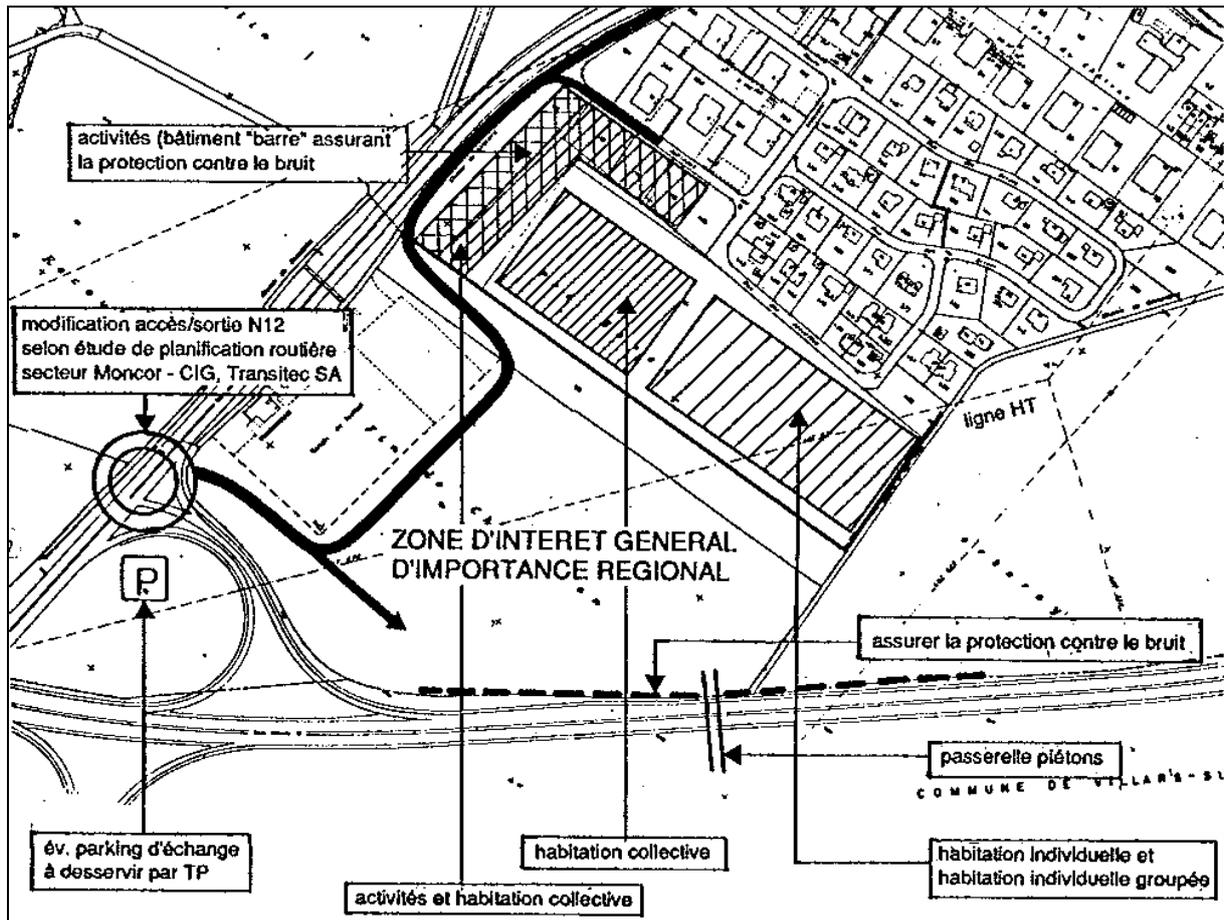


COMMUNE DE GIVISIEZ
PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION

ANNEXE AU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

SCHEMA DE PRINCIPE

Art. 19 Zone à aménagement concerté (ZAC)
Secteur C "Beauséjour Sud", 2ème étape



Commune de Givisiez / Révision du PAL

Biens culturels immeubles protégés

Annexe au règlement communal d'urbanisme

| Bâtiment | Nom local | N° ass. | Plan fol. | | Datation | Valeur |
|------------|----------------------|-----------|-----------|-------|--|-----------------|
| | | | Art. | | | |
| Site | | | | | | ISOS : national |
| Eglise | rte de l'Eglise | <u>1</u> | | 9/173 | (1772-77) | A |
| Chapelle | ch. de Nazareth | <u>7a</u> | | 6/266 | (19 ^e s. ?) | B |
| Pensionnat | la Chassotte | <u>1</u> | | 3/99 | (vers 1820, 19 ^e /20 ^e s.) | B |
| Habitation | rte du Chât. d'Affry | <u>1</u> | | 3/98 | (2 ^e m. 18 ^e s.) | B |
| Château | rte du Chât. d'Affry | <u>33</u> | | 2/87 | (1708) | A |
| Château | rte de l'Eglise | <u>4</u> | | 9/172 | (1660) | A |
| Château | rte de l'Epinay | <u>12</u> | | 9/176 | (1539/17 ^e s.) | A |
| Habitation | ch. de Nazareth | <u>3</u> | | 6/267 | (18 ^e s.) | B |
| Habitation | rte du Chât. d'Affry | <u>3</u> | | 3/97 | (fin 19 ^e s./20 ^e s.) | C |
| Grange | rte du Chât. d'Affry | <u>5</u> | | 3/97 | (1852) | C |
| Ferme | rte du Chât. d'Affry | <u>25</u> | | 2/88 | (18 ^e s.) | C |
| Cure | rte de l'Eglise | <u>2</u> | | 9/223 | (18 ^e s.) | B |
| Ferme | rte de l'Eglise | <u>3</u> | | 9/170 | (2 ^e m. 19 ^e s.) | B |
| Four | rte de l'Eglise | <u>5</u> | | 9/172 | (19 ^e s. ?) | B |
| Four | rte de l'Epinay | <u>8c</u> | | 9/226 | (1722) | C |
| Habitation | ch. de Nazareth | <u>5</u> | | 6/328 | (fin 19 ^e s. ?) | B |
| Habitation | ch. de Tout Vent | <u>1</u> | | 1/85 | (fin 19 ^e s.) | C |
| Grange | ch. de Tout Vent | <u>2</u> | | 2/85 | (fin 19 ^e s.) | C |
| Maison | rte du Chât. d'Affry | <u>9</u> | | 3/56 | | C |
| Croix | | | | | | |
| Fontaines | | | | | | |

Commune de Givisiez / règlement communal d'urbanisme

Liste des abréviations

| | | |
|---------|---|--|
| LAT | : | loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire |
| OAT | : | ordonnance du 2 octobre 1989 sur l'aménagement du territoire |
| LATeC | : | loi cantonale du 9 mai 1989 sur l'aménagement du territoire et les constructions |
| RELATeC | : | règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la LATeC |
| LR | : | loi du 15 décembre 1967 sur les routes |
| CCMHEP | : | commission cantonale des monuments historiques et édifices publics |
| CCPNP | : | commission cantonal de protection de la nature et du paysage |
| OCAT | : | office des constructions et de l'aménagement du territoire |
| SAC | : | service archéologique cantonal |
| ISOS | : | inventaire des sites construits à protéger en Suisse |
| ACE | : | arrêté du Conseil d'Etat |
| PAL | : | plan d'aménagement local |
| RCU | : | règlement communal d'urbanisme |
| PAD | : | plan d'aménagement de détail |
| PQ | : | plan de quartier |
| PS | : | prescriptions spéciales |
| EA | : | exigences architecturales accrues |
| ZV | : | zone de village |
| RFD | : | zone résidentielle à faible densité |
| RMD | : | zone résidentielle à moyenne densité |
| ZAC | : | zone à aménagement concerté |
| ADM | : | zone administrative |
| ZM | : | zone mixte |
| ACT | : | zone d'activités |
| ZI | : | zone industrielle |
| ZIG | : | zone d'intérêt général |
| JF | : | zone de jardins familiaux |
| ZA | : | zone agricole |
| ZSA | : | zone sans affectation |
| ZF | : | zone forestière |
| HT | : | hauteur totale |
| h | : | hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture |
| DL | : | distance de base |
| DL' | : | distance augmentée |

COMMUNE DE GIVISIEZ

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

| Type de zone | Indice d'utilisation | Taux d'occupation | Distance de base | | Hauteur | | Degré de sensibilité | Prescriptions spéciales |
|---|--------------------------|-------------------------------|------------------|-----------|---------|-------|----------------------|---|
| | | | DL | DL' | HT | h | | |
| Zone de village (ZV) 15 | art. 0.60 | 25 % | 6.00 | dès 18.00 | 12.00 | 8.50 | II | prescriptions de site bâti et naturel |
| Zone résidentielle à faible densité I (RFD I) 16 | art. 0.35 | 25 % | 5.00 | dès 15.00 | 7.50 | 6.00 | II | |
| Zone résidentielle à faible densité II (RFD II) 17 | art. 0.35 | 25 % | 5.00 | dès 15.00 | 9.00 | - | II | |
| Zone résidentielle à moyenne densité (RMD) 18 | art. 0.55 | 25 % hab coll 35 % hab ind | 6.00 | dès 18.00 | 12.00 | 10.00 | II | |
| Zone à aménagement concerté (ZAC) 19 | art. | | | | | | | |
| Secteur A "La Faye" | 0.50 0.30 hab | PQ | PQ | PQ | PQ | PQ | II - III | |
| Secteur B "Bellevue-Chassotte" | 0.54 | PQ | PQ | PQ | PQ | PQ | II | |
| Secteur C "Beauséjour-Sud 2 ^e étape" | 0.58 (PQ) | PQ | PQ | PQ | PQ | PQ | II - III | |
| Zone administrative (ADM) 20 | art. 0.80 | 25 % | 8.50 | dès 25.50 | 17.00 | - | II | 15% SBP pour habitations dans le cadre d'un PAD |
| Zone mixte (ZM) 21 | art. 0.55 0.45 hab | 35 % 25 % hab coll | 6.00 | dès 18.00 | 12.00 | 10.00 | II - III | Secteur PS max. 50 % SPB pour habitations |
| Zone d'activités (ACT) 22 | art. 0.60 | 35 % | 5.00 | dès 15.00 | 10.00 | - | III | |
| Zone industrielle (ZI) | art. - | 65 % | - | - | 15.00 | - | III/IV | |

| | | | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|-----------|-------|-------|----------|--|
| 23 | | | | | | | | | |
| Zone d'intérêt général I (ZIG I) 24 | art. | 0.70 | 35 % | 6.00 | dès 18.00 | 12.00 | 10.00 | II | |
| Zone d'intérêt général II (ZIG II) 25 | art. | - | - | 4.00 | dès 12.00 | 8.00 | - | II - III | |
| Zone d'intérêt général III (ZIG III) 26 | art. | 0.50 | 25 % | 6.00 | dès 18.00 | 12.00 | 10.00 | II | |