



Commune de Gruyères



Mise à jour du Règlement communal d'urbanisme (RCU)

**DOCUMENT VALABLE POUR CONSULTATION
AVEC EFFET ANTICIPE SOUS RESERVE D'APPROBATION PAR LA DAEC**

- **Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local par la Direction des travaux publics le 27 mai 1999**
- **Historique des modifications :**
 - Adjonction de l'art. 11bis « Zone avicole » – approbation par la DAEC le 25 avril 2001
 - Adjonction de l'art. 18.1 (actuellement 18bis) « Zone mixte de la Batteuse » – approbation par la DAEC le 20 août 2003
 - Modification de l'art. 16 « Zone d'habitation générale » – approbation par la DAEC le 22 septembre 2004
 - Modification de l'art. 24 « Genre et forme du toit » - approbation par la DAEC le 22 septembre 2004.
 - Adjonction de l'article 16bis (anciennement 17.2) « Zone résidentielle du domaine de La Loue » - approbation par la DAEC le 22 septembre 2004.
 - Adjonction de l'art. 7bis « Prescriptions spéciales pour la protection des biens culturels immeubles » - approbation par la DAEC le 16 novembre 2004
 - Modification de l'art. 13 « Zone de protection de la cité » – approbation par la DAEC le 16 novembre 2004
 - Modification de l'art. 16bis (anciennement 17.2) « Zone résidentielle du domaine de La Loue » – approbation par la DAEC le 7 février 2006
 - Adjonction de l'art. 18.2 (actuellement 18ter) « zone artisanale du téléphéage » – approbation par la DAEC le 27 juin 2007
 - Modification des articles 13, 14, 15, 16 et 24 (RCU) – enquête publique selon FO No 26 du 02.07.2010
 - Modification des articles 7bis, 8, 9, 15, 16, 17, 18bis, 20 (supprimé), 21, 27(supprimé), 28 et 29 (RCU) pour la mise en conformité avec les décisions d'approbations antérieures – enquête publique selon FO No 26 du 02.07.2010
 - Adaptation des indices de construction et leur terminologie à la nouvelle LATeC du 2 décembre 2008 et à son règlement du 1^{er} décembre 2009, concernant les articles 11bis, 15, 16, 16bis, 17, 17bis, 17ter, 18, 18ter – enquête publique selon FO No 26 du 02.07.2010

Art. 1 But

Le présent règlement d'urbanisme définit l'utilisation du territoire communal et fixe les prescriptions relatives à la conservation, à la construction et aux changements de destination de bâtiments et autres installations. Il a pour but un développement rationnel et harmonieux de la Commune.

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 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, 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) L'analyse des données de base et la formulation d'objectifs d'aménagement.
 - b) Le plan d'affectation des zones.
 - c) La réglementation relative au plan d'affectation des zones et à la police des constructions.
 - d) Les plans directeurs.

Art. 3 Nature juridique

- 1 Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les Autorités et les particuliers.
- 2 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 145 LATeC, ainsi qu'à tous les changements de destination, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 Dérogations

Le Conseil Communal peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente aux conditions fixées par les articles 55 LATeC et 90 ss RELATeC.

Titre premier : prescriptions générales

Art. 6 Etapes et équipement

Le plan d'affectation des zones peut prévoir des étapes d'aménagement pour les zones à bâtir.

1 Première étape

Sont classés en zone d'aménagement prioritaire, les terrains qui sont largement bâtis ou déjà équipés (équipement de base et de détail) au sens de l'article 87 LATeC.

2 Deuxième étape

Sont classés en zone d'aménagement différé, les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure. Avant la mise en zone, le financement de l'équipement de base fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et la Commune. Une garantie bancaire ou une inscription au Registre foncier, en faveur de la Commune, couvrant les frais d'infrastructure de base, peut être exigée à la délivrance du permis de construire. L'équipement de détail est financé par le requérant, le Conseil Communal définit le moment opportun pour la réalisation des équipements de base et de détail, au plus tard dans les 15 ans qui suivent l'approbation du PAL et de son règlement.

Les conditions et le moment de la reprise des équipements de base et de détail par la Commune doivent être fixés par convention avant l'octroi du permis de construire (art. 99 LATeC).

Art. 7 Territoire à prescriptions particulières

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.7bis Prescriptions spéciales pour la Protection des biens culturels immeubles

Immeubles protégés

1 Prescriptions générales

Voir décision d'approbation
par la DAEC du 16.11.2004

1.1 Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan intitulé « immeubles protégés » qui fait partie intégrante du PAL. Le règlement contient en annexe la liste des bâtiments protégés avec leur valeur au recensement et la catégorie de protection.

1.2 Etendue de la protection

a) Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3 la protection s'étend:

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

Catégorie 2 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;

Catégorie 3 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,...).

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

2 Prescriptions particulières pour la catégorie 3

2.1 Volume

Le volume du bâtiment ne peut être modifié. Aucun agrandissement n'est autorisé.

2.2 Ajouts gênants

En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels.

2.3 Structure

La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutres et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.

2.4 Configuration du plan

En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements tiennent compte de la structure de la construction.

2.5 Façades

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

a) Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :

- Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
- Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
- La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures doivent s'harmoniser à l'ensemble.

b) Les anciennes portes et fenêtres seront, dans la mesure du possible, conservées. Les fenêtres de remplacement seront réalisées en bois, selon le modèle des anciennes.

c) Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
- Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
- Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

2.6 Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 55 RELATeC) n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 5.
- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
 - le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
 - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
 - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) Par pan de toit, la somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan du toit. Les surfaces sont mesurées conformément à l'article 30 RELATeC.
- e) En ce qui concerne la largeur des superstructures, l'art. 30 RELATeC s'applique. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade concernée.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

2.7 Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction. Il en est de même pour les éléments ajoutés.

3 Prescriptions particulières pour la catégorie 2

3.1 Les prescriptions de l'alinéa 7.2 bis s'appliquent.

3.2 Toiture

Les prescriptions de l'alinéa 7.2.6 bis s'appliquent.

3.3 Eléments de décors extérieurs

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

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

3.4 Aménagements intérieurs

En relation avec la conservation de l'organisation de base du plan, les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

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

Voir décision d'approbation
par la DAEC du 16.11.2004

- 4 Prescriptions particulières pour la catégorie 1
- 4.1 Les prescriptions des alinéas 7.2 bis et 7.3 bis s'appliquent.
- 4.2 Toiture
Les prescriptions de l'alinéa 7.2.6 bis s'appliquent.
- 4.3 Revêtements et décors intérieurs
Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.
Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.
- 5 Procédure
- 5.1 Demande préalable
Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.
- 5.2 Sondages et documentation
Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.
- 5.3 Modification de la valeur
Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la valeur de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 63, al. 4, LPBC s'applique.
- 5.4 Contenu du dossier de demande de permis
Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :
- relevé de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention ;
 - documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention ;
 - évaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention ;
 - description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.
- 5.5 En application de la loi sur la protection des biens culturels, l'Etat participe aux frais de conservation et de restauration des biens culturels protégés appartenant à des personnes privées. Il peut également participer à ces frais lorsque les biens appartiennent à d'autres personnes. Les modalités de l'octroi de l'aide financière sont définies par la loi sur la protection des biens culturels et son règlement d'exécution. La demande doit être déposée auprès du Service des biens culturels avant les travaux.

Art. 8 Limites de construction / distances de la forêt aux haies ainsi qu'aux cours d'eau

1. Conformément à la loi sur les routes, les alignements à celle-ci sont considérés 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.
2. La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 m' si le plan d'affectation des zones (PAZ) ou le PAD ne donne pas d'autres indications.
3. La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, une rangée ou un groupe d'arbres, est fixée à 15 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne la déterminent pas d'une façon particulière.
4. La distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite des cours d'eau est soumise aux dispositions des articles 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux. La construction d'un bâtiment à moins de 20 m. d'un cours d'eau est soumise au préavis de la Section Lacs et cours d'eau du Service des ponts et chaussées.

Voir décision d'approbation
par la DAEC du 27.05.1999

Art. 9 Arbres et haies

Les haies vives, bosquets et arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Les demandes de suppression dûment motivées sont à adresser au Conseil communal qui, le cas échéant, ordonne leur remplacement.

Titre deuxième : dispositions spéciales des zones

Art. 10 Zones, plan de zones

Le territoire de la Commune de Gruyères est classé – à part les surfaces de forêts et les eaux naturelles – en zones de protection, zones de construction et zones agricoles.

Elles sont décrites dans le plan des zones 1 :5000 qui fait partie du règlement.

Les Zones :

Zone agricole	(Art. 11)
Zone avicole	(Art. 11bis)
Zone d'intérêt général	(Art. 12)
Zone de protection de la cité	(Art. 13)
Zone de protection de la colline	(Art. 14)
Zone de village	(Art. 15)
Zone d'habitation générale	(Art. 16)
Zone résidentielle du domaine de La Loue	(Art. 16bis)
Zone touristique	(Art. 17)
Zone touristique – commerciale (fromagerie)	(Art. 17bis)
Zone d'établissement Hôtelier (HOT)	(Art. 17ter)
Zone artisanale	(Art. 18)
Zone mixte de la Batteuse	(Art. 18bis)
Zone artisanale du téléférique	(Art. 18ter)
Zone du camping-caravaning	(Art. 19)

Art. 11 Zone agricole

1 Caractère

Les zones agricoles comprennent :

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

Ces zones sont réservées 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

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être nouvellement autorisées dans la zone 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 Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles, sont soumises aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions relatives aux exceptions situées hors des 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'emplacement et l'intégration des nouvelles constructions et installations.

5 Diminution de la zone agricole

Toute diminution des zones doit comporter un réexamen partiel du plan d'aménagement local (art. 41 LATeC).

Une réduction de la zone agricole devra être justifiée par un intérêt public prépondérant.

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

Sensibilité 3

Art.11bis Zone avicole

Voir décision d'approbation par la
DAEC du 25.04.2001

1 Caractère

Cette zone est réservée aux activités avicoles. Seules les constructions liées à ces activités sont autorisées. Il en est de même pour les modifications et transformations des immeubles existants. L'habitation est autorisée dans la zone avicole du moment qu'il s'agit de locaux réservés au personnel de garde. Les immeubles existants déjà affectés à l'habitation sont admis dans la zone.

2 Indice

L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 0.80 au maximum

3 Taux d'occupation

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

4 Limites de construction

Les limites de construction pour la fixation des distances aux limites générales indiquées dans les plans directeurs constituent des directives pour la fixation des distances aux routes, forêts, cours d'eau, etc..

Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan de limites de construction par la commune.

5 Ordre de construction

La distance aux limites est fixée à 4.50 m' au minimum. L'augmentation de la distance (article 63 RELATeC) n'est pas applicable.

La hauteur des bâtiments est fixée à 10.00 mètres au faite au maximum.

La longueur des bâtiments est fixée à 40 mètres au maximum.

6 Degré de sensibilité

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

Art. 12 Zone d'intérêt général (IG)

1 Caractère

La zone d'intérêt général est réservée aux bâtiments et installations destinés au service public. D'autres constructions présentant un intérêt important pour la collectivité ne sont tolérées que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles ne compromettent par son développement.

2 Prescriptions

Les prescriptions relatives au mode de construction, à l'indice, au taux d'occupation et à l'ordre des constructions seront fixées par le Conseil Communal et soumises à la procédure prévue aux articles 78 et suivants LATeC.

3 Degré de sensibilité

Sensibilité 3

Art. 13 Zone de protection de la cité

1 Objectif

La zone a pour objectif la conservation du caractère du site de la vieille ville, en général, de ses composantes historiques dignes de protection, en particulier.

2 Taux d'occupation et indice d'utilisation

Aucune valeur maximale n'est fixée pour le taux d'occupation et l'indice d'utilisation. Les prescriptions qui suivent définissent les droits de construire.

3 Nouvelle construction

Aucune nouvelle construction n'est autorisée, hormis la reconstruction de bâtiments détruits totalement ou partiellement. La démolition partielle ou totale d'un bâtiment existant ne peut être provoquée que par des éléments naturels (feu, ouragan, etc.) ou par une mesure de police s'agissant d'un bâtiment jugé insalubre au sens de l'art. 196 LATeC; une démolition volontaire par un propriétaire est exclue. En cas de reconstruction d'un bâtiment, le propriétaire doit apporter la preuve d'une existence antérieure avec documentation historique à l'appui. Les dispositions de l'alinéa 19 du présent article s'appliquent.

4 Remparts et immeubles protégés

Les remparts doivent être conservés et entretenus.

Les immeubles protégés sont indiqués au plan intitulé « immeubles protégés » qui fait partie intégrante du PAL. Les prescriptions relatives aux immeubles protégés (art. 7.1 RCU) s'appliquent, hormis celles relatives aux toitures. En ce qui concerne les toitures, les prescriptions de l'alinéa 7 ci-dessous s'appliquent.

Voir décision d'approbation
par la DAEC du 16.11.2004

5 Volume des bâtiments

A l'intérieur de la cité (rue du Bourg, rue du Château et rue de l'Eglise), le volume des bâtiments ne peut être augmenté. Aucun agrandissement ou autres adjonctions ne sont autorisés. Les hauteurs au faîte et à la corniche ne peuvent être augmentées.

A l'extérieur (Gruyères Nord et Sud), les balcons et autres agrandissements peuvent être transformés dans la mesure où :

- a) Ils sont érigés sur un fonds déjà partiellement bâti et comprenant des surfaces utilisables au sens des art. 54-55 RELATeC.
- b) Ils sont affectés à l'extension d'activités commerciales situées au sous-sol ou au rez-de-chaussée de la façade principale sur rue, à l'exclusion de locaux d'habitations et de garages.
- c) Ils sont accessibles de plan pied dans le prolongement d'une pièce habitable existante.
- d) Ils sont réalisés avec des matériaux s'intégrant dans le milieu bâti existant et respectueux du caractère historique du lieu.
- e) Le nombre de niveaux de la partie agrandie est limité à une hauteur de 3.5 m.
- f) La construction de l'agrandissement ne doit impliquer aucune transformation de la façade du bâtiment principal.

6 Façades

6.1 Caractère

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

6.2 Percements

De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes :

- a) Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
- b) Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
- c) La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures doivent s'harmoniser à l'ensemble bâti proche ou voisin.
- d) Lorsqu'il a été démontré qu'ils s'avèrent indispensables pour l'exploitation du bâtiment.

6.3 Matériaux et teintes

Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- a) Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
- b) Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
- c) Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels et du Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

6.4 Fenêtres

Les fenêtres seront réalisées en bois. Le verre sera subdivisé en carreaux. La pose de petit-bois en applique ou noyés dans un verre isolant est interdite.

6.5 Dispositifs d'obscurcissement

La pose de dispositifs d'obscurcissement extérieur est interdite.

Seule la pose de volets en bois peut être autorisée pour autant que les exigences liées à la conservation du caractère de la façade l'autorisent.

6.6 Ajout d'éléments

La construction de balcons, loggias, avant-corps en encorbellement et autres saillies semblables, est interdite. Demeurent réservées les dispositions de l'article 5, alinéa 2.

1. La construction de balcons, loggias, avant-corps en encorbellement et autres saillies semblables, est interdite.

Seule est admise, la construction de galeries, au sens traditionnel, sous réserve du respect des conditions qui suivent.

- La galerie est construite en façade arrière ; une seule galerie est autorisée par façade ; une construction au dernier étage est interdite.
- La présence d'une galerie sur la façade concernée est historiquement vraisemblable.
- La galerie est construite entièrement en bois ; le bois n'est en principe ni peint ni teinté.
- La profondeur hors-tout de la galerie n'excède pas 150 cm ; la galerie s'étend sur toute la longueur de la façade, sauf circonstances particulières.
- La galerie est dotée d'une toiture en appentis couverte de petites tuiles plates de terre cuite.
- La construction de la galerie et le percement de l'accès à la galerie ne portent atteinte à aucun élément architectural de la façade présentant un intérêt du point de vue de la conservation du caractère du bâtiment.
- Si elle est fermée, la galerie ne sera pas chauffée ; les fenêtres seront réalisées avec un verre simple ; les vitrages seront divisés en carreaux de verre conformément à l'aspect d'une fenêtre ancienne.

2. La conservation d'éléments de bâtiments protégés demeure réservée

6.7 Marquises

La pose de marquises est interdite.

7 Toiture et superstructures

7.1 La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

7.2 Les toitures sont couvertes de petites tuiles plates de terre cuite dont les échantillons sont déposés au secrétariat de l'administration communale. Les anciennes tuiles sont, dans toute la mesure du possible, réutilisées.

7.3 La ferblanterie est réalisée en cuivre. L'utilisation de la ferblanterie en toiture est réduite au strict nécessaire.

7.4 La construction de lucarnes est interdite. La pose de fenêtres de toiture de petite dimension (maximum 70 x 120 cm) pour l'entretien de la toiture est tolérée. La surface ne dépassera pas le 1/20 du pan considéré.

7.5 Hormis les fenêtres de toitures, souches de cheminée et conduits de ventilation, aucune superstructure n'est autorisée.

- a) Les anciennes souches de cheminée sont conservées et, dans la mesure du possible, réutilisées.
- b) Les nouvelles souches de cheminée sont construites en maçonnerie crépie.
- c) Les conduits de ventilation sont réalisés en cuivre.
- d) Tout type d'antennes est interdit.

- 8 Murs mitoyens et murs de séparation
- 8.1 Les murs mitoyens anciens et actuels sont maintenus dans leur implantation.
- 8.2 Exceptionnellement, des ouvertures de dimensions limitées peuvent être pratiquées dans les murs mitoyens lorsqu'elles améliorent les conditions d'utilisation des bâtiments.
- 9 Enseignes
- 9.1 Toute pose d'enseignes doit être autorisée par la préfecture sur préavis du Conseil communal. Le Conseil communal peut aussi exiger le remplacement d'enseignes non conformes aux prescriptions du RCU.
- 9.2 Les enseignes sont, soit accrochées perpendiculairement à la façade (pas d'accrochage sur chaînage d'angle), soit posées à plat sur la façade. Elles sont posées, en dessous des appuis de fenêtres du deuxième étage.
- La pose à un autre emplacement ne peut être autorisée que si la conservation du caractère architectural de la façade le justifie.
- Est autorisée une seule enseigne de chaque type par commerce, soit une sur potence et une à plat sur la façade.
- L'emplacement de l'enseigne est choisi de manière à préserver les éléments de composition architecturale de la façade.
- Le fond des enseignes posées contre la façade est monochrome, en harmonie avec le bâtiment. Les lettres sont également monochromes, d'une couleur grise, claire ou foncée.
- Les matériaux des enseignes sont le bois ou le métal.
- Les consoles des enseignes fixées perpendiculairement à la façade sont de conception simple, en métal noir ou gris foncé, mat.
- Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées.
- Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux enseignes anciennes qui présentent un intérêt au titre de la Protection des Biens Culturels (LPBC).
- 9.3 Pour les musées, le Conseil communal peut autoriser un totem pour autant qu'il s'intègre dans la signalétique de la cité.
- 10 Plaques professionnelles
- 10.1 Toute pose de plaques professionnelles doit être autorisée par le Conseil communal. Le Conseil communal peut aussi exiger le remplacement de plaques professionnelles non conformes aux prescriptions du RCU.
- 10.2 Les plaques professionnelles devront respecter les dispositions suivantes :
- Les plaques doivent être posées à proximité de l'accès à l'activité qu'elle indique (la porte d'entrée de l'immeuble ou du local). Leur emplacement sera choisi en tenant compte de la composition architecturale de la façade ;
 - Le nombre de plaques est limité à une seule par commerce ;
 - Pour une même entrée, toutes les plaques apposées doivent être d'un type unique (largeur, matériau, procédé de fixation, etc.) et seules la hauteur et la police de caractère peuvent varier ;
 - La forme des plaques est obligatoirement rectangulaire et leur largeur ne peut dépasser 30 cm ;
 - Les plaques seront réalisées en verre ou en métal non brillant;
 - Le graphisme ne pourra comporter que des lettres de couleur gris foncé ou noir et une reproduction du logo de l'entreprise concernée.

- 10.3 La pose de tout autre élément de promotion et d'information est interdite, hormis la pose de porte-menus (cf. Règlement sur les aménagements extérieurs de la cité de Gruyères, art. 4).
- 11 Réclames
- La pose de réclames de marques de produits est interdite. Le Conseil communal peut exiger l'enlèvement de réclames existantes.
- 12 Stores
- 12.1 Toute pose de stores doit être autorisée par le Conseil communal. Le Conseil communal peut aussi exiger le remplacement de stores non conformes aux prescriptions du RCU.
- 12.2 Seuls sont autorisés les stores à bras articulés, avec bandeau droit d'une hauteur n'excédant pas 30 cm.
- Les stores sont posés en dessous de la corniche ou des tablettes/appuis des fenêtres du premier étage.
- La fixation se fait moyennant un mécanisme métallique simple accroché à la façade avec peu d'intervention sur celle-ci et sans fixation sur les encadrements des ouvertures.
- La largeur maximale du store ne doit pas excéder celle de la façade concernée. En cas de pose de deux stores, ceux-ci composent avec les ouvertures de la façade et des vitrines. La profondeur du store ouvert ne dépasse pas la limite du fond privé.
- Les toiles de stores sont monochromes, de teinte écru ou approchant celle de la façade. Elles peuvent comporter de fines rayures. Un échantillon doit être soumis au Conseil communal pour approbation.
- Le bandeau peut porter l'inscription de l'enseigne de l'établissement ou l'inscription du type d'activités du commerce. L'enseigne sur le bandeau n'est pas cumulable avec l'enseigne en façade. Les lettres inscrites sur le bandeau sont également monochromes, d'une couleur grise, claire ou foncée.
- Aucun accessoire ne peut être accroché au store.
- 13 Eléments séparatifs
- 13.1 Toute pose d'éléments séparatifs doit être autorisée par le Conseil communal. Le Conseil communal peut aussi exiger le remplacement d'éléments séparatifs non conformes aux prescriptions du RCU.
- 13.2 La pose d'éléments de séparation entre fonds privés bordant le domaine public ou entre fonds privés et domaine public n'est autorisée que si la sécurité l'exige en raison des différences de niveaux des sols.
- Le cas échéant, les éléments de séparation sont réalisés sous la forme de barrière en métal noir ou gris foncé, mat et d'exécution sobre.
- 14 Vitrines
- L'aménagement de nouvelles vitrines ne peut être autorisé qu'exceptionnellement et pour autant que les transformations n'altèrent pas le caractère de la façade.
- 15 Ajouts gênants
- En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façade ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment, peut être requise.

L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels, dans le cadre de la demande préalable du permis de construire.

16 Annexes et constructions non conformes

16.1 Les annexes ou parties de construction existantes non conformes aux prescriptions de la présente réglementation ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien et de réparation indispensables au sens de l'article 54 LATeC.

16.2 Les constructions jouxtant les remparts, désignées sur le plan, sont non conformes au sens de l'art. 54 LATeC.

17 Démolition et reconstruction

L'autorisation de démolir un bâtiment ne peut être accordée qu'aux conditions suivantes :

- a) un permis de construire pour un nouveau bâtiment est délivré en même temps ;
- b) en application de l'article 179, alinéa 4 LATeC, le Conseil communal exige le dépôt de garanties financières pour la nouvelle construction.
- c) une demande préalable pour la démolition est adressée au Service des biens culturels et au Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

En cas de démolition et reconstruction, partielle ou totale, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

- d) Implantation
- e) L'alignement de l'ancien bâtiment par rapport à la chaussée est maintenu. La surface au sol de la construction ne peut excéder celle de l'ancien bâtiment. Les éventuelles annexes à l'ancien bâtiment ne sont pas prises en compte.
- f) Les prescriptions des articles 4 à 13 s'appliquent.

18 Aménagements extérieurs

Tout aménagement extérieur doit respecter le caractère du site.

Une amélioration des aménagements qui ne répondent pas à l'exigence de l'alinéa 1 peut être requise.

Les murs de soutènement ou de clôture qui caractérisent certaines parties de la ville doivent être maintenus et entretenus.

Les surfaces pavées des rues et places doivent être conservées. Le Conseil communal peut exiger, à l'occasion de travaux de transformation extérieure, le pavage des espaces extérieurs qui jouxtent le domaine public.

19 Modifications n'exigeant pas de permis de construire

Tous les travaux d'entretien des façades et toitures d'un bâtiment (peinture, crépis, tuiles, fenêtres et portes extérieures, etc) n'exigeant pas l'octroi d'un permis de construire, au sens de l'article 74 RELATeC, sont soumis à l'approbation du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

20 Eléments historiques et archéologiques

Si des éléments historiques ou archéologiques sont découverts lors de travaux d'entretien, de construction, de démolition ou de fouilles, les travaux doivent être arrêtés immédiatement. L'Autorité communale, le Service des biens culturels et le Service archéologique de l'Etat de Fribourg doivent être immédiatement informés ; ils décideront de la suite à donner.

- 21 Sondages
- Le Service des biens culturels et le Service archéologique sont autorisés à procéder à des sondages avant et pendant les travaux à condition de remettre les lieux en état dans la mesure où ils ne seront pas l'objet de travaux ultérieurs.
- Les coûts des sondages sont pris en charge par le Service qui les ordonne.
- 22 Procédure
- 22.1 Demande préalable
- Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.
- 22.2 Contenu du dossier de demande de permis
- Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, une documentation photographique relative aux façades de l'immeuble concerné et des immeubles voisins.
- 22.3 Le préavis du Service des biens culturels est requis.
- 23 Degré de sensibilité
- Le degré 3 est affecté à la zone

Art. 14 Zone de protection de la colline

- 1 Caractère
- Cette zone a pour but d'assurer à la Vieille ville l'aspect historique d'un environnement naturel.
- 2 Défense de bâtir
- Seules les constructions agricoles répondant à un besoin objectivement fondé, sont autorisées dans la zone de protection de la colline. Elles doivent s'intégrer par leurs formes et leurs matériaux au site et à l'environnement bâti.
- Les parkings collectifs souterrains peuvent être admis. Les terrains utilisés feront l'objet d'une remise dans leur état antérieur tant au point de vue esthétique qu'au point de vue affectation.
- 3 Procédure
- Avant la mise à l'enquête, tout changement d'affectation et tout projet de transformation, de construction ou de démolition sera soumis à la demande au préalable du Conseil Communal, de la Commission cantonale des monuments historiques et édifices publics et de l'OCAT.
- 4 Degré de sensibilité
- Sensibilité 3
- 5 Prescriptions particulières pour la colline du Bourgoz, secteur de l'Institut la Gruyère
- Prescriptions particulières pour les activités liées au fonctionnement de l'Institut La Gruyère.

L'agrandissement d'immeubles existants ou la construction d'annexes tous deux liés aux fonctions des bâtiments scolaires, peuvent être autorisés moyennant les prescriptions suivantes:

- 5.1 Le projet doit démontrer son lien direct avec les activités de l'Institut.
- 5.2 La construction se fera sur un seul niveau. L'aménagement d'un deuxième niveau inférieur peut être toléré dans la partie aval de la construction si l'implantation du bâtiment est réalisée dans la pente. Le terrain naturel ne sera pas modifié pour permettre la création de portes ou fenêtres dans la partie inférieure.
- 5.3 La nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site bâti. Les matériaux de constructions, de même que les coloris et les revêtements de façade doivent concorder avec les éléments bâtis existants.
- 5.4 Une arborisation, composée d'essences indigènes, peut être exigée pour parfaire l'intégration de la nouvelle construction dans le site.
- 5.5 Toute demande de permis de construire est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

6 Prescriptions particulières concernant les bâtiments existants dans la zone de protection de la colline.

Prescriptions particulières pour permettre la transformation, l'agrandissement, la construction d'annexes aux bâtiments existants. Ces bâtiments sont insérés dans des périmètres inscrits au plan des zones avec la mention: Zone de protection de la colline "réglementation spéciale", avec la réglementation suivante:

- 6.1 Agrandissement de bâtiments existants:
 - a) Est considéré comme agrandissement, l'extension en plan d'un bâtiment. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis. L'agrandissement doit être fonctionnellement au bâtiment agrandi.
 - b) Un agrandissement d'un bâtiment, tel qu'un petit corps de bâtiment, une construction souterraine ou semi-enterrée et autre couvert, est autorisé dans la mesure où sa destination est liée aux fonctions du bâtiment agrandi.
 - c) Un agrandissement plus important d'un bâtiment aux mêmes fins doit répondre à un besoin objectivement fondé. La surface de la partie émergente ne doit pas excéder 20% de la surface au sol du bâtiment principal.
 - d) Le nombre de niveaux des parties agrandies d'un bâtiment est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
 - e) Tant par leur volumétrie, architecture, matériaux et teintes, les parties de bâtiments agrandis doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Ils ne doivent aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.
- 6.2 Construction d'annexes

La construction d'annexes détachées du bâtiment principal est autorisée aux conditions suivantes:

 - a) La surface au sol des annexes ne doit pas excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal.
 - b) La plus grande dimension en plan ne peut excéder 8 m.
 - c) La hauteur au faîte ne peut dépasser 3.50 m au faîte et 2.80 m à l'intersection du nu extérieur de la façade et de la toiture; s'il s'agit d'une construction à toit plat, sa hauteur totale ne peut dépasser 2.80 m.
 - d) Les annexes ne peuvent être destinées à des surfaces utilisables.
 - e) Tant par leur volumétrie, architecture, matériaux et teintes, les parties de bâtiments agrandis doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi

qu'avec les espaces extérieurs. Ils ne doivent aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

6.3 Elimination d'ajouts malencontreux:

- a) En cas de transformation d'un bâtiment, l'élimination d'agrandissements ou d'annexes non-conformes aux prescriptions ci-dessus peut être exigée.

Art. 15 Zone de village

1 Caractère

- a. Cette zone est caractérisée par sa substance bâtie digne d'intérêt et qui mérite d'être sauvegardée. Elle est destinée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat et à l'activité agricole. Les nuisances provoquées par de nouvelles implantations d'activités commerciales, artisanales et agricoles ne dépasseront pas les valeurs de planification attribuées au degré de sensibilité 3.
- b. Les bâtiments figurant à l'inventaire de la maison rurale et reportés sur le plan des zones doivent être maintenus dans leurs substances et composantes principales. Pour toute nouvelle construction, démolition ou transformation d'un bâtiment et de son environnement situé dans cette zone, le préavis du Service des biens culturels est requis.

2 Indice d'utilisation

L'art. 80 al. 5 RELATeC du 1^{er} décembre 2009 (entrée en vigueur le 01.01.2010) est applicable pour les travaux de transformation et de réhabilitation des bâtiments existants dans la zone.

Pour toutes les nouvelles constructions qui ne font pas partie d'un plan d'aménagement de détail (PAD), l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé 1.20 au maximum.

3 Limites de construction

Les alignements généraux indiqués dans les plans directeurs constituent des directives pour la fixation des distances aux routes, forêts, cours d'eau, etc. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan de limites de construction par la Commune.

4 Toitures

Les toitures couvertes de tuiles en terre cuite de teinte rouge naturelle non engobées sont exigées. Les prescriptions relatives aux formes de toit (art. 24 RCU) s'appliquent.

5 Ordre de construction

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

Le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs du bâtiment, nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

La petite distance aux limites est égale à la moitié de la hauteur réelle de la construction, mais au minimum 4 mètres pour les nouvelles constructions.

La grande distance aux limites est fixée à 9 mètres au minimum.

La longueur des bâtiments est fixée à 30 mètres au maximum.

La hauteur totale jusqu'au faite des bâtiments nouveaux est fixée à 10 mètres (2étages et combles habitables).

- 6 Degré de sensibilité
Sensibilité 3

Art. 16 Zone d'habitation générale

- 1 Caractère

Cette zone est réservée principalement à l'habitation. D'autres affectations pour des activités commerciales ou artisanales peuvent être admises à condition qu'elles ne créent pas de nuisances excessives pour le voisinage et que leur dimension s'intègre au caractère architectural et naturel de l'environnement.

- 2 Indice d'utilisation

L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 0.80. Lors de l'établissement d'un plan de quartier, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) peut être fixé à 1.20.

Voir la décision d'approbation
de la DAEC du 22.09.2004

- 3 Limites de construction

Les limites de construction générales indiquées dans les plans directeurs constituent des directives pour la fixation des distances aux routes, forêts, cours d'eau etc... Un plan d'alignement sera élaboré dans le cas de l'étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD). Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan de limites de construction par la Commune.

- 4 Ordre de construction

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

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

La grande distance aux limites est fixée à 10 mètres au minimum.

La hauteur maximum au faite sera de 8,50 m jusqu'à une pente du terrain de 10 %. Ensuite, cette hauteur est augmentée de 50 cm par 10 % de pente supplémentaire jusqu'à une hauteur de 10.0 m constituant un maximum. Les hauteurs intermédiaires seront réglées par extrapolation. La pente sera prise en compte au droit des façades.

- 5 Degré de sensibilité
Sensibilité 2

- 6 Toitures

Les prescriptions relatives aux genres et formes de toit (art. 24 RCU) s'appliquent.

Art. 16bis Zone résidentielle du domaine de La Loue

1 Dispositions générales

Voir décisions d'approbation par la DAEC
du 22.09.2004 et du 07.02.2006

1.1 But

La présente réglementation a pour but d'assurer :

- l'aménagement rationnel du Domaine de la Loue, tant du point de vue esthétique, technique, qu'économique.
- l'intégration harmonieuse des constructions dans le site.

Elle fixe les règles applicables aux habitations ainsi qu'aux aménagements extérieurs.

1.2 Affectation

La zone résidentielle du domaine de la Loue comprend les secteurs suivants :

- Secteurs A - B - C habitations individuelles ou groupées
- Secteur D sports, loisirs et tourisme
- Secteurs V verdure
- Secteurs F forêt

1.3 Infrastructures

Les routes seront réalisées de manière à minimiser les modifications du terrain naturel.

Le secteur A étant déjà équipé, les secteurs B et C sont soumis à PED.

2 Caractères des secteurs

2.1 Secteurs A, B et C

Les secteurs A, B et C sont réservés à des habitations individuelles et individuelles groupées

2.2 Indice d'utilisation du sol (IBUS)

Habitations individuelles 0.70

Habitations individuelles groupées 1.00

2.3 Indice d'occupation du sol (IOS)

Habitations individuelles 0.40

Habitations individuelles groupées 0.40

2.4 Hauteur (HT)

La Hauteur au faite sera de 8.50 m jusqu'à une pente de terrain de 10%. Ensuite, cette hauteur est augmentée de 50 cm par 10% de pente supplémentaire jusqu'à une hauteur de 10.0 m constituant un maximum. Les hauteurs intermédiaires seront réglées par extrapolation. La pente sera prise en compte au droit des façades.

2.5 Distance

Aux routes :

8 m. à l'axe pour les constructions principales

2 m. du bord pour les garages ou construction de minime importance. Au cas où l'accès au garage se situe perpendiculairement à la route, la distance est portée à 3 m. et la porte munie d'un automatisme à télécommande.

(la distance aux voies publiques est réduite pour faciliter l'accès aux garages et aux stationnements, difficiles à implanter compte tenu de la forte déclivité du terrain)

Aux limites :

La distance des bâtiments aux limites de fonds doit correspondre au minimum à la moitié de la hauteur totale du bâtiment mesurée conformément à l'art. 68 RELATeC, mais au minimum 4m.

A la forêt : 15 m.

Pour les habitations implantées à moins de 20 m' de la forêt, une décharge de responsabilité du propriétaire forestier devra être inscrite au Registre Foncier.

2.6 Règles particulières

L'implantation respectera au maximum la topographie du terrain, en évitant les mouvements de terre importants. Les bâtiments seront implantés parallèlement aux courbes de niveau. Le terrain aménagé devra être en continuité avec les parcelles voisines. Les dispositions de l'art. 22 RELATeC devront impérativement être respectées quelque soit la topographie du terrain. Le projet de construction sera prévu en conséquence.

L'arborisation (buissons bas, arbustes et arbres) se composera d'essences communes à la région. La réalisation de haies mono-spécifiques bien taillées (murs de thuyas, lauriers, charmilles, etc.) est à proscrire.

Les toitures à 2 pans avec avant-toit sont obligatoires. Elles seront recouvertes de tuiles de terre cuite de couleur naturelle. La pente des toits sera comprise entre 20° et 35°. Les toitures plates ne sont autorisées que sur des constructions secondaires.

Les façades et les avant-toits seront revêtus de bois naturel ou teinté. Les peintures couvrantes ne sont pas autorisées. Le choix des teintes sera soumis à la Commune, pour approbation.

Seules peuvent être réalisées en maçonnerie les parties de façade en contact avec le terrain (figure A).

Voir décision d'approbation
de la DAEC du 22.09.2004

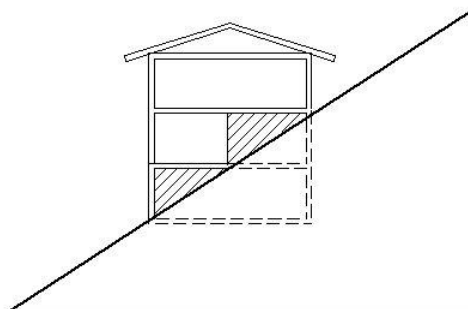


figure A

2.7 Secteur D

Le secteur D est réservé à des activités de sports, de loisirs et de tourisme.

Une adaptation du terrain naturel peut être prévue pour permettre l'aménagement de surfaces horizontales adaptées à l'activité du secteur. Des constructions de minime importance au sens de l'art. 64 RELATeC peuvent être autorisées si leur affectation est en relation avec ces activités.

2.8 Secteur F

Le secteur F est constitué de forêts présentes sur le site.

2.9 Secteur V

Le secteur V est constitué d'espaces de verdure présents sur le site. Le secteur n'est pas constructible. Des cheminements destinés aux piétons sont autorisés.

2.10 Etapes

Aucune construction dans le secteur C ne sera autorisée avant que le 70 % des secteurs A et B ne soit construit.

2.11 Degré de sensibilité

Sensibilité 2

Art. 17 Zone touristique

1 Caractère

Cette zone sert au maintien des installations existantes et à des réalisations touristiques.

Les bâtiments doivent spécialement avoir égard au caractère du paysage.

Au contact visuel avec la vieille ville de Gruyères, des styles de construction inaccoutumés sont défendus.

2 Indice d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 0.50 au maximum et 0.10 au maximum en plus lorsque la surface utile est destinée au commerce ou au service et qu'elle est située au rez-de-chaussée.

3 Ordre de construction

Le plan d'aménagement de détail est obligatoire. Aucune charge d'équipement et de construction dans la zone touristique ne doit être aux frais de la Commune sauf accord spécial.

Les directives pour l'ordre de construction sont identiques à celles de la zone d'habitation générale. S'il est prévu de construire sur des surfaces importantes par étapes, un plan d'étapes est à joindre au plan de quartier. Chaque étape de la construction doit être conforme à l'ensemble.

4 Degré de sensibilité

Sensibilité 3

Art. 17bis Zone touristique – commerciale (fromagerie de démonstration)

- 1 Secteur A
 - 1.1 Caractère

Cette zone est réservée à la construction d'un ensemble touristique-commercial comprenant :

 - La fabrication, la promotion et la vente du fromage
 - La restauration et le commerce
 - L'habitation de service, l'administration
 - 1.2 Indice d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 1.50 au maximum.
 - 1.3 Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol (IOS) est fixé à 0.60 au maximum.
 - 1.4 Ordre de construction

La distance aux limites est fixée à 5.75 m. au minimum.
La hauteur totale jusqu'au faite est fixée à 11.50 m.
 - 1.5 Degré de sensibilité

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.
- 2 Secteur B
 - 2.1 L'affectation définitive de ce secteur n'est pas encore définie. Ce secteur est prévu en « aménagement différé », avec PAD obligatoire. L'indice d'utilisation, le taux d'occupation, les distances entre les bâtiments et la volumétrie générale des bâtiments seront fixés d'entente avec le Conseil communal et soumis aux dispositions légales en la matière.
 - 2.2 Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.
 - 2.3 Une construction classée d'intérêt public au sens de l'article 51 LATeC peut être réalisée sur ce secteur. Située à proximité immédiate du secteur A, cette construction devra s'intégrer dans le milieu bâti ou projeté. S'agissant d'une extension du secteur A, cette construction n'est pas soumise au PAD obligatoire.

Art. 17ter Zone d'établissement hôtelier (HOT)

- 1 Caractère
Cette zone est exclusivement réservée à la construction d'un ensemble hôtelier et des installations et équipements qui lui sont liés.

- 2 Prescriptions particulières
La zone est soumise à l'étude d'un plan d'aménagement de détail au sens des articles 68 et 155 LATeC.
Un soin tout particulier devra être apporté à l'intégration des constructions dans le site.

- 3 Indice d'utilisation du sol (IBUS)
L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 1.50 au maximum.

- 4 Indice d'occupation du sol (IOS)
L'indice d'occupation du sol (IOS) est fixé à 0.60 au maximum.

- 5 Distances
La distance à l'axe de la route cantonale est fixée à 15 m.
La distance à la forêt riveraine est fixée à 15 m. au minimum.

- 6 Hauteur et distance aux limites
La hauteur totale des bâtiments est fixée à 15.80 m. au maximum, soit rez de chaussée et 3 étages au maximum.
La distance aux limites de la zone agricole est fixée à 5.00 m. au minimum.
En raison de l'affectation particulière de la zone, les articles 46 RELATeC relatif aux ombres portées et 63 RELATeC relatif à l'augmentation de la distance ne sont pas applicables à la zone et à la zone agricole limitrophe.

- 7 Degré de sensibilité au bruit
Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 18 Zone artisanale

- 1 Caractère
Cette zone est réservée aux activités artisanales et industrielles légères ainsi qu'aux dépôts. Seules les habitations destinées au personnel de garde sont autorisées et incorporées dans les volumes bâtis.
Elle est divisée en une zone A réservée plus particulièrement à l'artisanat et en une zone B pour des activités industrielles.
- 2 Indice d'utilisation du sol (IBUS)
Zone A
L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 1.50 au maximum.
Zone B
L'indice de masse (IM) ne dépasse pas 6.5 m³/m² de surface de parcelle.
- 3 Indice d'occupation du sol (IOS)
Zone A
L'indice d'occupation au sol (IOS) est fixé à 0.65 au maximum.
Zone B
L'indice d'occupation au sol (IOS) est fixé à 0.65 au maximum.
- 4 Limites de construction
Les limites de construction générales indiquées dans les plans directeurs constituent des directives pour la fixation des distances aux routes, forêts, cours d'eau etc... Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan de limites de construction par la Commune.
- 5 Ordre de construction
La distance aux limites est fixée à 5 mètres au minimum, l'augmentation de la distance (article 63 RELATeC) n'est applicable qu'en limite de zone.
Zone A
La hauteur des bâtiments est fixée à 10 mètres au faite.
La longueur des bâtiments est fixée à 40 mètres au maximum.
Zone B
La hauteur des bâtiments est fixée à 12.50 mètres au faite.
La longueur des bâtiments n'est pas limitée.
L'ensemble doit s'intégrer dans le paysage. Il est conditionné par le préavis du Conseil communal.
- 6 Dérogation
Pour des activités spécifiques, le Conseil Communal est compétent pour accorder des dérogations aux prescriptions de cette zone.
- 7 Degré de sensibilité
Sensibilité 4

Art. 18bis Zone mixte de la Batteuse

Voir décision d'approbation par la
DAEC du 20.08.2003

- 1 Destination
La zone mixte de la Batteuse est réservée aux entreprises à caractère artisanal.
Dans cette zone, l'habitation est autorisée.
- 2 Prescriptions
Toute demande de permis de construire modifiant l'aspect de l'immeuble en entraînant un changement d'affectation est précédé d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui peut prendre l'avis du SeCA.
En cas de démolition ou de reconstruction de bâtiments, la volumétrie et la surface d'occupation au sol existantes avant la démolition ne seront pas augmentées
En limite nord de la zone, une arborisation basse sera mise en place.
- 3 Indice d'utilisation
L'indice d'utilisation n'est pas applicable.
- 4 Taux d'occupation au sol
Le taux d'occupation n'est pas applicable.
Mise à part une extension de 77 m² au sol sur la parcelle No 184 RF conditionnée par la suppression des annexes existantes, l'extension au sol pour les autres bâtiments existants n'est pas possible.
Toutefois, lorsqu'il y a démolition d'un ou plusieurs bâtiments sur une même parcelle, le nombre de m² d'occupation au sol peut être reporté sur une nouvelle adjonction.
- 5 Changement d'affectation, transformation
Les changements d'affectation sont autorisés dans la mesure où la nouvelle activité est conforme au caractère de la zone.
- 6 Hauteur
La hauteur des bâtiments existants ne sera en aucun cas augmentée. En cas de reconstruction de bâtiment ou d'adjonction, la hauteur initiale ne sera dépassée.
- 7 Protection contre le bruit
Le degré de sensibilité 3 est attribué à la zone d'activité de la Batteuse.

Art.18ter Zone artisanale du téléféragé

Voir décision d'approbation
par la DAEC du 27.06.2007

- 1 Destination
La zone artisanale du téléféragé est réservée aux entreprises à caractère artisanal, avec une priorité pour le stockage et la préparation des matériaux graveleux.
Dans cette zone, les locaux voués à de l'habitation sont interdits.
- 2 Prescriptions particulières
La zone d'activité du téléféragé est situé à proximité immédiat de la zone "Protection de la colline ». De ce fait, un soin tout particulier sera donné aux constructions pour une bonne intégration dans le site.
Une arborisation (haie vive) sera mise en place le long de la route cantonale, afin de diminuer l'impact des constructions. L'implantation de cette haie est à faire dans le respect des normes en vigueur et la taille régulière incombe aux propriétaires.
Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage. Elles sont conditionnées par le préavis du Conseil communal
- 3 Indice d'utilisation du sol (IBUS)
L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 0.80 au maximum..
- 4 Indice d'occupation au sol (IOS)
L'indice d'occupation au sol (IOS) est fixé à 0.40 au maximum
- 5 Ordre de construction
La distance aux limites est fixée à 5 mètres au minimum, l'augmentation de la distance (article 63 RELATeC) n'est applicable qu'en limite de zone.
La hauteur des bâtiments est fixée à 10 mètres au faite.
La longueur des bâtiments est fixée à 40 mètres au maximum.
- 6 Protection contre le bruit
Le degré de sensibilité 4 est attribué à la zone artisanale du téléféragé.

Art. 19 Zone du camping caravaning

- 1 Cette zone est destinée à l'implantation de tentes de camping, caravanes et mobiles home roulants, ainsi qu'à des activités touristiques.
- 2 Les constructions fixes sont interdites, à l'exception des constructions en rapport direct avec l'exploitation du camping-caravaning (toilettes, etc...) et des équipements touristiques et de loisirs.
- 3 Cette zone peut faire l'objet d'un plan d'aménagement spécial et d'un règlement particulier, qui seront soumis pour approbation aux autorités communales et cantonales compétentes.
- 4 Degré de sensibilité
Sensibilité 2

Art. 20 Zone champ d'aviation

Abrogé le 20.08.2003

Art. 21 But du plan d'aménagement de détail

- 1 Le plan d'aménagement de détail (PAD) a pour but l'étude spécifique d'une partie du territoire communal dans une zone à aménagement prioritaire ou différé.
- 2 Le plan d'aménagement de détail est à soumettre à l'approbation de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) avec l'accord préalable du Conseil d'Etat.
- 3 La validité d'un plan d'aménagement de détail est limitée à 5 ans. Toutes les parties du plan, pour lesquelles il n'y a pas de permis de construire après 5 ans dès l'approbation du plan par la DAEC, sont périmées. La DAEC peut prolonger la validité du plan d'aménagement de détail.
- 4 Toutes les réalisations dans le cadre du plan d'aménagement de détail doivent se faire par étapes successives cohérentes et non par des réalisations dispersées.

Art. 22 Eléments du plan d'aménagement de détail

- 1 Le plan d'aménagement de détail comprend :
 - le plan d'équipement de détail (PED)
 - le plan de quartier
- 2 Le plan d'équipement de détail règle les problèmes techniques de l'infrastructure. Le plan de quartier règle les problèmes des espaces extérieurs et de la qualité d'habitat.

Art. 23 Plan de quartier

- 1 Le plan de quartier doit comprendre les éléments suivants :
 - indication de l'implantation des bâtiments et ouvrages extérieurs avec leurs dimensions, hauteurs et niveaux respectifs ;
 - indication des aménagements extérieurs et des mouvements de terrains prévus ;
 - tous les documents nécessaires à l'examen du projet (selon les directives OCAT)
 - un rapport explicatif et un règlement indiquant le programme de réalisation de l'ensemble, la destination des constructions, le nombre et la répartition des logements, le calcul de l'indice d'utilisation, etc...
- 2 Le plan de quartier présente les espaces extérieurs : l'arborisation, tous les matériaux des surfaces extérieures, des façades et des toits.
- 3 Le plan de quartier ne peut être accordé que si les conditions suivantes sont respectées :
 - Le projet doit présenter de grandes qualités architecturales et d'urbanisme ;
 - Les appartements doivent garantir des conditions irréprochables quant à l'ensoleillement, l'éclairage, l'isolation phonique et thermique ainsi qu'à la disposition des pièces ;
 - Les parkings destinés aux habitants et aux visiteurs doivent être judicieusement combinés ; 50 % des places de stationnement prescrites sont à prévoir sous terre ou au moins couvertes ;
 - L'évacuation des ordures doit être facilitée par l'aménagement judicieux, sur fonds privés, d'emplacements réservés au dépôt de poubelles, accessibles aux services de la voirie
 - Les antennes réceptrices de radio et de télévision doivent être collectives pour l'ensemble projeté.
- 4 Le Conseil Communal a la faculté de demander la pose des gabarits d'un plan de quartier conforme à l'article 85, alinéa 3 RELATeC.
- 5 Une maquette à l'échelle 1 :500 ou 1 :200 peut être exigée à la demande préalable et avec la demande définitive par le Conseil Communal.
- 6 Le Conseil Communal peut mandater, s'il l'estime nécessaire, un expert pour étudier le plan de quartier, aux frais du promoteur.

TROISIEME PARTIE-PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 24 Genre et forme du toit

Modification de l'article 24 approuvée par la DAEC le 22.09.2004
--

- 1 Le toit de bâtiments principaux ne sera recouvert que de matériaux de couleur foncée, qui ne brillent et ne rouillent pas. Le Conseil Communal est habilité à ordonner une forme de toit adaptée à celle des constructions existantes.
- 2 Sont autorisées les formes et pentes de toit ci-après :
 - a. Dans la zone d'habitation et la zone de village, les toitures à 2 pans avec avant-toit sont obligatoires. La pente des toits sera comprise entre 20° et 36°, la saillie des avant-toits sera d'au moins 50 cm.
 - b. Dans la zone artisanale, les pentes et les formes des toits sont adaptées aux besoins des constructions artisanales et industrielles.
- 3 Des toits plats ou des pentes différentes sont autorisées pour des constructions à un seul étage au dessus du terrain naturel accolées ou en annexe, de même que pour les bâtiments à un étage abritant des magasins ou un artisanat. Le Conseil Communal est habilité à décider l'interdiction d'un toit plat s'il heurte le regard.
- 4 En zone d'habitation, les superstructures des toits sont réglées par l'art. 30 RELATeC.

Art. 25 Stationnement des véhicules

Chaque propriétaire qui bâtit, transforme ou agrandit, est tenu de prévoir sur son terrain des places de stationnements. Celles-ci sont calculées sur la base de la surface brute du plancher, conformément au règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de construction.

Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménagement des places de stationnement conformément au règlement ci-haut mentionné.

Art. 26 Arborisation

La construction d'une maison familiale nécessite la plantation de trois arbres au minimum, celle d'une maison locative d'un arbre par appartement mais au minimum 6 arbres. Un plan d'arborisation doit être présenté lors de la construction d'un groupe d'habitations.

Le Conseil Communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur des sites et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones artisanales et dans la zone de centre, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

Art. 27 Examen préalable

Article supprimé

Art. 28 Emoluments

Le règlement communal relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions, approuvé par le DTP le 29 janvier 1992, est applicable.

Art. 29 Abrogation

Le plan d'aménagement local (PAL) du 31 mai 1983, ainsi que les modifications du 29 novembre 1988, du 27 juin 1989 et du 19 août 1993 sont abrogés.

Les PAD suivants sont abrogés :

- PAD « Clos Girard » et l'exigence de l'établissement du PAD obligatoire (décision de la DTP du 19.03.1997).
- PAD « l'Erdzire » (décision de la DTP du 09.09.1998)
- PAD « Clos à Pachat » (décision de la DTP du 18.08.1999)
- PAD « La Loue » (décision de la DAEC du 22.09.2004)

Art. 30 Contraventions

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

Art. 31 Entrée en vigueur

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