

# COMMUNE DE BILLENS-HENNENS

Canton de Fribourg

## REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

RCU Décembre 2013

Dossier d'enquête publique complémentaire

RCU Novembre 2014

Dossier d'enquête publique complémentaire

RCU Septembre 2016

Dossier d'enquête publique complémentaire

RCU Septembre 2017



Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez

E-mail : [info@urbasol.ch](mailto:info@urbasol.ch)

Téléphone : 026 466 22 33

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### Art. 1 But

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions.

### Art. 2 Cadre légal

Les bases légales de ce règlement sont la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 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.

### Art. 3 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATEC.

### Art. 4 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATEC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATEC est réservée.

## DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

### Titre premier : prescriptions générales

#### Art. 5 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants LATEC, est obligatoire, ~~compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés d'accès, ou pour des motifs d'intérêt général.~~

#### Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières

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. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATEC).

#### Art. 8 Immeubles protégés

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

<sup>1</sup> 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 d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe 1, la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

<sup>2</sup> 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,
- à l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie **2** : La protection s'étend en plus :

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

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

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

<sup>3</sup> La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement.

<sup>4</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.

<sup>7</sup> Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :

- Les relevés de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention,
- Une documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention.
- Evaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention,
- Description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.

## Art. 9 Installations solaires

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

<sup>1</sup> La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée dans la zone de protection du site construit ainsi que sur les bâtiments protégés de valeur A ou B au recensement.

<sup>2</sup> La pose d'installations solaires dans la zone de protection du site bâti ainsi que dans la zone de centre village, doit répondre aux conditions suivantes :

- Les panneaux sont placés prioritairement sur les toitures d'annexes à un bâtiment principal,
- Les panneaux sont regroupés en une seule surface,
- Les panneaux sont placés prioritairement en bordure du toit sur toute la longueur du pan de toit ou sous la forme d'une bande qui s'harmonise avec l'ensemble du toit par une bonne proportion,
- Les côtés de la surface des panneaux sont parallèles aux côtés de la surface du pan de toit. Au moins deux des côtés de la surface des panneaux coïncident avec des bords du pan de toit,
- Les panneaux sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ;

des pièces de surface et couleur semblables à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques,

- Les châssis des panneaux sont d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux.

<sup>3</sup> La pose de panneaux solaires peut être interdite sur des édifices protégés qui présentent une grande importance au titre de la protection des biens culturels, qui sont particulièrement représentatifs pour le lieu, tels que, par exemple, l'église ou qui présentent une toiture dont la géométrie est complexe,

<sup>4</sup> Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspect liées à la conservation du caractère du site le justifient.

<sup>5</sup> Les prescriptions qui précèdent s'appliquent également aux bâtiments protégés.

#### Art. 10

#### Périmètres archéologiques

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

<sup>1</sup> Une demande préalable selon l'article 137 LArTeC et 88 ReLArTeC, est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

<sup>2</sup> Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LArTeC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LArTeC sont réservés.

<sup>3</sup> La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

#### Art. 11

#### Objets IVS

<sup>1</sup> Les tronçons protégés des voies de communication historiques d'importance nationale sont mentionnés au plan d'affectation des zones.

<sup>2</sup> L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

Catégorie 2 : la protection s'étend :

- au tracé,
- aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

Catégorie 1 : la protection s'étend en plus aux éléments suivants :

- au gabarit (largeur) et profil en travers (talus),
- au revêtement,
- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

<sup>3</sup> L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

## Art. 12 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

<sup>1</sup> Les éléments caractéristiques du paysage et les objets naturels sont protégés. Ils doivent être sauvegardés, entretenus et mis en valeur. Rien ne doit être entrepris sans l'autorisation écrite du Conseil communal qui tient compte du plan directeur communal et, le cas échéant, prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.

<sup>2</sup> Les haies, les groupes d'arbres, les vergers, les allées ou rangées d'arbres, les arbres isolés ainsi que la végétation riveraine mentionnés au PAZ, doivent être conservés en l'état actuel (étendue, répartition, diversité), entretenus et remplacés ou complétés, le cas échéant.

<sup>3</sup> L'abattage ou la coupe rase sont interdits. Toutefois, le Conseil communal peut déroger à cette règle dans les cas suivants :

- lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens ;
- lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site ;
- en cas de construction d'ouvrage impossible à réaliser autrement ;
- Dans tous les cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal.

## Art. 13 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

<sup>1</sup> L'espace réservé aux cours d'eau est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour l'entretien.

Aucune construction ou aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.) ne peut être réalisée à l'intérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau.

Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau.

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4.00 au minimum.

<sup>2</sup> Lorsque l'espace réservé aux cours d'eau n'est pas délimité, sa largeur minimale est fixée à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. L'espace minimal nécessaire peut être augmenté si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige. Si l'espace minimal nécessaire d'un cours d'eau est fixé, par défaut, à 20 mètres, la Section lacs et cours d'eau détermine localement l'espace nécessaire pour les projets qui lui sont soumis. La demande préalable est recommandée.

<sup>3</sup> Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux et à défaut d'une indication particulière sur le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail, les constructions et installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

Un espace libre suffisant doit être maintenu pour permettre une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par analogie aux indications de l'article ci-dessus. Des études de détail complémentaires au cadastre de l'espace nécessaire peuvent être exigées.

<sup>4</sup> Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte des dangers naturels liés aux crues ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire au cours d'eau.

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

Pour les plans d'aménagement de détail, les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.

<sup>5</sup> L'évacuation des eaux pluviales doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune.

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

#### **Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

10 AVR. 2019

~~<sup>1</sup> Le plan directeur communal définit la hiérarchie du réseau routier et les distances minimales de construction.~~

<sup>2</sup> Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limites minimales de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes (routes privées, chemins AF, etc.), les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi forestière cantonale.

<sup>5</sup> La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas différemment.

#### **Art. 15 Secteurs de dangers naturels**

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

<sup>2</sup> Selon les cas, la commune, le Service des constructions et de l'aménagement, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peuvent exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- Des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir),
- Des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre,
- Des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

<sup>3</sup> Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication des études ponctuelles, les mesures à mettre en œuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

#### Art. 16 Eaux souterraines et gestion des eaux claires

Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au plan d'affectation des zones. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

#### Art. 17 Sites pollués

<sup>1</sup> Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué, est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 L Sites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites.

~~<sup>2</sup> Les requérants sont invités à consulter le guichet cartographique du canton sous : [www.geo.fr.ch](http://www.geo.fr.ch) (Thèmes : Environnement / Sites pollués) pour savoir si leur projet touche un site pollué et pour s'informer des mises à jour car les données sont en tout temps susceptibles d'être modifiées dans le cadastre des sites pollués.~~

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

## Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

### Art. 18 Zone de protection du site construit (ZPSC)

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2013

#### 1. Destination

La zone de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

- |   |  |
|---|--|
| 2. Ordre des constructions                  | : non contigu  |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)  | : 1.00   |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)         | : 0.40   |
| 5. Distance à la limite (DL)                | : h/2, minimum 4.00 m                                  |
| 6. Hauteur totale (h)                       | : 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 8.50 m   |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)       | : III  |
| 9. Prescriptions particulières:             |  |

<sup>1</sup> Aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée, hormis dans les périmètres indiqués au plan d'affectation des zones.

<sup>2</sup> Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.  
Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

<sup>3</sup> Les nouvelles constructions doivent avoir le faite perpendiculaire à la rue. La hauteur à la gouttière côté rue doit être de 4.50 au maximum et la pente de la toiture de 35 à 45°. Les combles seront éclairés si possible par une ouverture au pignon. Les matériaux présenteront une mixité en référence au caractère du site (maçonnerie et bois). Les annexes (garages, couverts) seront détachées du bâtiment et implantés vers l'arrière de manière à préserver la visibilité des pignons des fermes existantes en front de rue.

<sup>4</sup> Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.  
Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

<sup>5</sup> Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'aux conditions qui suivent : Des travaux d'entretien sur des bâtiments dont les matériaux et les teintes en façade et toitures ne sont pas conformes aux prescriptions qui suivent ne peuvent être autorisés que si les éléments concernés sont rendus conformes.

<sup>6</sup> Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

<sup>7</sup> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

<sup>8</sup> Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ainsi que des photographies des bâtiments voisins.

## 10. PAD obligatoires

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire. Les objectifs d'aménagements sont les suivants :

<sup>2</sup> Le PAD « En Riau » répondra aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Gestion des accès pour véhicules automobiles et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings souterrains, places de parc pour voitures utilisées en auto partage, etc.),
- Gestion de la mobilité douce (liaisons piétonnes en site propre vers l'église et l'école, couverts pour deux roues, etc.)
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.),
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations d'essences indigènes et de station),
- Gestion globale des eaux de pluie (récupération, infiltration, rétention),
- Prise en compte du collecteur sous tuyaux et du degré de danger lié aux crues,
- Etude de faisabilité pour la construction d'une centrale de chauffage à distance permettant le raccordement des bâtiments collectifs compris dans le périmètre défini au PAZ.

**Art. 19 Zone de centre (ZC)**

**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | : | non contigu   |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : | 1.00  |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : | 0.40  |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | : | h/2, minimum 4.00 m                                 |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                       | : | 12.00m sous réserve des prescriptions particulières |
| <b>7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : | 8.50m   |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : | III   |

**9. Prescriptions particulières**

<sup>1</sup> Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent .

<sup>2</sup> Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

**Art. 20 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**

**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

Les secteurs prévoyant des habitations individuelles groupées sont à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LATeC

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>2. Ordre des constructions</b>                  | <b>: non configu</b>         |
| <b>3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | <b>: 0.60</b>                |
| <b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | <b>: 0.30</b>                |
| <b>5. Distance à la limite (DL)</b>                | <b>: h/2, minimum 4.00 m</b> |
| <b>6. Hauteur totale (h)</b>                       | <b>: 8.50 m</b>              |
| <b>7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | <b>: 7.00 m</b>              |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | <b>: II</b>                  |
| <b>9. Prescriptions particulières</b>              |                              |

<sup>1</sup> Un plan d'aménagement de détail peut prévoir, ponctuellement, l'implantation d'habitations collectives.

<sup>2</sup> La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 10%.

## Art. 21 Zone d'activités I (ZACT-I)

### 1. Destination

Cette zone est destinée aux activités artisanales, commerciales et de services ainsi qu'aux dépôts et entrepôts en lien avec les activités.

Seul un logement de gardiennage nécessaire à l'exploitation y est autorisé, à l'intérieur du volume bâti.

- |                                       |   |                                  |
|---------------------------------------|---|----------------------------------|
| 2. Ordre des constructions            | : | non contigu                      |
| 3. Indice de masse (IM)               | : | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)   | : | 0.50                             |
| 5. Distance à la limite (DL)          | : | h/2, minimum 4.00 m              |
| 6. Hauteur totale (h)                 | : | 12.00 m                          |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III                              |
| 8. Prescriptions particulières        |   |                                  |

Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

## Art. 22 Zone d'intérêt général (ZIG)

### 1. Destination

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments, installations et équipements d'intérêt public.

Seuls les logements de gardiennage y sont autorisés, à l'intérieur du volume bâti.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : bâtiments, installations et équipements socioculturels, culturels, sportifs, aux services techniques et à l'administration communale.
- ZIG 2 : bâtiments, installations et équipements en lien avec l'activité hospitalière, l'accueil des personnes âgées et à but social.

- |  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| 2. Ordre des constructions                 | : | non contigu         |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.20                |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)        | : | 0.50                |
| 5. Distance à la limite (DL)               | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h)                      | : | 15.00 m             |
| 7. Degré de sensibilité au bruit           | : | III                 |

**Art. 23 Zone libre (ZL)**

**Destination**

Cette zone est non constructible.

Seuls des équipements de jeux et de détente peuvent être installés (cabane, balançoire, toboggan, bancs, etc.).

**Art. 24 Zone agricole (AGR)**

**1. Destination**

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

**2. Règles de construction**

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

**3. Procédure**

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir, est soumis à l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est <sup>recommandée</sup> ~~obligatoire~~, sauf pour les constructions de peu d'importance.

**4. Degré de sensibilité au bruit : III**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

**Art. 25 Aire forestière (AF)**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

L'aire forestière est <sup>définie</sup> ~~délimitée~~ et protégée <sup>par</sup> ~~conformément~~ à la législation sur les forêts.

**Art 26 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)**

Cette zone comprend l'espace nécessaire aux cours d'eau. Cet espace est non constructible, il permettra à l'avenir, dans certains secteurs, la remise à ciel ouvert de cours d'eau. Toute nouvelle construction ou aménagement respectera une distance minimale de 4.00 m par rapport à la limite de cet espace.

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

### Art. 27 Dépôts de matériaux

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

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

### Art. 28 Garantie

<sup>1</sup> Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes 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.

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

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

### Art. 29 Stationnement des véhicules

<sup>1</sup> 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. Les dispositions des normes VSS seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les deux-roues.

~~<sup>2</sup> En dérogation au paragraphe précédent, il est demandé : pour les habitations individuelles, un minimum de 2 places par unité de logement et pour les habitations collectives, un minimum de 1.5 places par unité de logement, plus 10% de cases supplémentaires à l'usage des visiteurs.~~

<sup>3</sup> Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

### Art. 30 Arborisation

<sup>1</sup> L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

<sup>2</sup> La construction d'une habitation nécessite la plantation d'un arbre par appartement. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

10 AVR. 2019

<sup>3</sup> 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, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

<sup>4</sup> En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m.

#### **Art. 31 Aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper. Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux, doivent être achevées dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'occuper.

<sup>2</sup> D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 10 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.75 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 10 % et inférieure ou égale à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.20 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.

<sup>3</sup> Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

#### **Art. 32 Antennes**

<sup>1</sup> Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

<sup>2</sup> Le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

#### **Art. 33 Matériaux, couleurs**

Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures, sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

#### **Art. 34 Règlement communal sur les émoluments administratifs**

Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs, approuvé conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

### Art. 35 Sanctions pénales

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 173 LATeC.

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

### Art. 36 Plans d'aménagement de détail en vigueur

<sup>1</sup> Les plans d'aménagement de détail suivants sont en vigueur :

- PAD « La Petite Croix »
- PAD « ZIG école et administration »

~~<sup>2</sup> Les plans d'aménagement de détail en vigueur doivent être adaptés aux nouvelles dispositions dans un délai de deux ans, suite à l'approbation de la révision du PAL par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).~~

<sup>3</sup> Pendant la période transitoire, l'indice brut d'utilisation du sol applicable est défini sur la base de la table de conversion figurant en annexe de la LATeC.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

### Art. 37 Abrogation

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

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,
- Le plan d'aménagement de détail « Le Jordil ».

### Art. 38 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
10 AVR. 2019

**Mis à l'enquête publique:**

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique le 19 décembre 2013.

Les modifications des articles 12 et 20 ont été mises à l'enquête publique le 14 novembre 2014.

Les modifications des articles 18 et 20 ont été mises à l'enquête publique le 1 octobre 2016.

Les modifications de l'article 18 sont mise à l'enquête publique le 30 septembre 2017.

**Adoption par le Conseil communal de Billens-Hennens:**

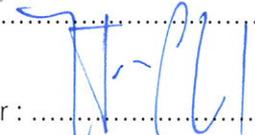
Billens-Hennens, le 13.11.2017

La syndique :  La secrétaire : 



**Approbation par:**

**La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC):**

Fribourg, le 10 AVR. 2019 

Le Conseiller d'Etat, Directeur : .....



## Annexe II

Règlement communal d'urbanisme

## Commune de Billens-Hennens

### Transformations de bâtiments existants

#### a) Façades

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

#### b) Percements

De nouveaux percements peuvent être 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, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) doivent être réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

#### c) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- L'orientation du faite des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
- La construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface du vide de lumière d'une lucarne ne doit pas excéder les 80% de celle de la fenêtre type de la façade concernée.
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm.
- La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par projection sur un plan parallèle à la façade. La largeur totale

des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder  $\frac{1}{4}$  de la longueur de la façade concernée.

- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée.
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture.
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit.
- Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

#### d) Matériaux et teintes

Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.

Les teintes en façades et toitures sont maintenues. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

#### e) Ajouts gênants

L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

### **Agrandissements**

Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

- a) L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- b) L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- c) La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10% de la surface au sol du bâtiment principal.
- d) L'agrandissement doit être réalisé sur la façade la moins visible du domaine public, en aucun cas sur l'une des façades principales du bâtiment.
- e) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

## Nouvelles constructions

### a) Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

### b) Volume

La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des deux bâtiments protégés les plus proches, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et proportion entre la hauteur de façade à la gouttière et la hauteur de façade au faîte.

### c) Hauteurs

La hauteur de façade au faîte ne peut excéder la moyenne de celles des deux bâtiments protégés les plus proches. Il en est de même pour la hauteur de façade à la gouttière.

### d) Toiture

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent

### e) Façades

Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

### f) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

## Aménagements extérieurs

a) Les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.

b) Les revêtements anciens de pierres naturelles doivent être conservés.

c) L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés de pierre naturelle ou de ciment, de pavés ou grilles à gazon.

d) Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.

e) Seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à  $6^\circ$ , la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à  $6^\circ$  et inférieure ou égale à  $9^\circ$ , la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.8 m.
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à  $9^\circ$ , la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).