



# Plan d'aménagement local

## **REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

2<sup>ème</sup> enquête publique

Pour traiter: Massimiliano Di Leone / Charles-Guillaume Held  
**urbaplan fribourg**

0806-RCU-final-180912.docx

**lausanne**

av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99  
lausanne@urbaplan.ch

**fribourg**

bd de perolles 31  
1700 fribourg  
t 026 322 26 01  
fribourg@urbaplan.ch

**genève**

rue de berne 32  
cp 2265 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66  
geneve@urbaplan.ch

**neuchâtel**

rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89 f 032 729 89  
neuchatel@urbaplan.ch

# SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	4
	Article 1 Buts	4
	Article 2 Cadre légal	4
	Article 3 Nature juridique	4
	Article 4 Champ d'application	4
	Article 5 Dérogations	4
	Article 6 Consultations	5
II.	PRESCRIPTIONS DES ZONES	6
	Article 7 Périmètres à prescriptions particulières	6
	Article 8 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol	6
	Article 9 Energie	6
	Article 10 Périmètres archéologiques	6
	Article 11 Périmètres à PAD ou PED obligatoire	6
	Article 12 Protection des biens culturels immeubles	7
	Article 13 Chemins historiques	7
	Article 14 Boisements hors forêt	8
	Article 15 Espace réservé aux eaux	9
	Article 16 Sites pollués	9
	Article 17 Dangers naturels	10
	Article 18 Limites de constructions	11
	Article 19 Zone de village, ZV	12
	Article 20 Zone de centre, ZC	14
	Article 21 Zone résidentielle à moyenne densité, ZRMD	15
	Article 22 Zone résidentielle à faible densité, ZRFD	16
	Article 23 Zone mixte, ZM	17
	Article 24 Zone d'activité, ZACT	18
	Article 25 Zone d'intérêt général, ZIG	19
	Article 26 Zone libre, ZL	20
	Article 27 Périmètre de protection du site archéologique du bourg médiéval et du château de Bossonnens, PPA	20
	Article 28 Zone agricole, ZA	21
	Article 29 Aire forestière, AFo	21
III.	POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	22
	Article 30 Stationnement	22
	Article 31 Aménagements extérieurs	22
	Article 32 Autres prescriptions	23
IV.	DISPOSITIONS PENALES	24
	Article 33 Sanctions pénales	24
V.	DISPOSITIONS FINALES	25
	Article 34 Documents abrogés	25
	Article 35 Entrée en vigueur	25
VI.	APPROBATION	26
	ANNEXES	
	Annexe 1 –Biens culturels	
	Annexe 2 - Réglementation relative à la protection des biens immeubles	
	Annexe 3 - Distances de construction aux boisements hors-forêt	

# I. DISPOSITIONS GENERALES

## **Article 1 Buts**

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

## **Article 2 Cadre légal**

Le cadre légal de ce règlement est composé de :

- > 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 cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) ;
- > le règlement d'exécution du 1<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC) ;
- > ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, le plan directeur cantonal de même que toutes les décisions relatives à l'aménagement du territoire communal.

## **Article 3 Nature juridique**

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers.

Le plan directeur communal et le programme d'équipement lient les autorités communales et cantonales.

## **Article 4 Champ d'application**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'article 135 LATEC sur l'ensemble du territoire communal.

## **Article 5 Dérogations**

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale peuvent être accordées aux conditions fixées par les articles 147ss LATEC. La procédure prévue aux articles 101ss ReLATEC est réservée.

## **Article 6    Consultations**

Pour tout projet de construction important, pour des plans d'aménagement de détail, pour des révisions partielles ou totales du plan d'affectation des zones, pour des projets importants de construction d'infrastructures et d'équipements publics, ainsi que pour toute dérogation au plan d'affectation des zones, la commune fera appel en cas de besoin à un aménagiste qualifié pour préavis et expertise, ceci aux frais du ou des propriétaires concernés, en application du règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions.

## II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

### PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

#### Article 7 Périmètres 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 particulières ; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

#### Article 8 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol

Le plan d'affectation des zones mentionne les constructions non soumises au respect de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) selon l'art. 80 al. 5 du ReLATEC.

Ces constructions peuvent être transformées dans leur volume total existant. En cas d'agrandissement, l'IBUS est applicable.

#### Article 9 Energie

##### 1. Indice brut d'utilisation du sol

Un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour les différentes zones à bâtir est accordé sous respect des conditions fixées par l'art. 80 al. 6 du ReLATEC.

##### 2. Installations solaires

La procédure liée aux installations solaires est régie uniquement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DAEC est applicable.

#### Article 10 Périmètres archéologiques

##### 1. Prescriptions

Le plan d'affectation des zones indique les périmètres archéologiques. Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux articles 37 à 40 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. Les articles 35 LPBC et 72 à 76 LATEC sont réservés.

##### 2. Découvertes

La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (article 34 LPBC).

#### Article 11 Périmètres à PAD ou PED obligatoire

Le plan d'affectation des zones désigne les secteurs pour lesquels l'établissement d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un permis d'équipement de détail (PED) est obligatoire.

## Article 12 Protection des biens culturels immeubles

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 d'affectation des zones.
  
2. **Etendue de la protection** Conformément à l'article 22 de la Loi sur la protection des biens culturels, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble, soit 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** En plus de la prescription relative à la catégorie 3, la protection s'étend :
  - > aux éléments décoratifs des façades et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.  
**Catégorie 1** En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2, la protection s'étend :
  - > aux éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors,...).
  
3. **Aménagements extérieurs** En application de l'article 22 LPBC, la protection 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,...), quelle que soit la valeur de l'immeuble.
  
4. **Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés** La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe 2 du règlement.
  
5. **Procédure** Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis. Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires :
  - > des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné,
  - > des photographies des bâtiments voisins situés dans le périmètre de protection.

## Article 13 Chemins historiques

1. **Protection** Le plan d'affectation des zones mentionne les chemins historiques protégés.  
  
**Catégorie 2** La protection s'étend aux :
  - > composantes de la substance conservée (haie, alignements d'arbres).
  - > tracé

- Catégorie 1** En plus de la catégorie 2, la protection s'étend au :
- > gabarit (largeur) et profil en travers (talus),
  - > revêtements,
  - > éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

**2. Travaux** 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.

**3. Procédure** La procédure de demande préalable selon l'art. 137 de la LATeC est obligatoire.

#### **Article 14 Boisements hors forêt**

**1. Protection** Sur l'ensemble de la zone à bâtir, tous les boisements hors forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 72 al. 2 à 76 LATeC.

**2. Entretien** Les objets protégés doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires. Ils doivent être taillés selon les règles de l'art.

**3. Suppression** Dans tout les cas, il faut éviter l'atteinte à un objet naturel en modifiant d'abord le projet de construction et ensuite, le cas échéant, de limiter l'atteinte. En dernière recours, si l'abattage ne peut pas être évité, il est éventuellement envisageable de supprimer l'objet qui devra impérativement être compensé selon les prescriptions décrites à l'alinéa 4. En outre, ces objets ne peuvent être abattus que pour des raisons suivantes :

- > sécurité
- > maladie

Les propriétaires doivent demander l'autorisation au Conseil communal avant d'abattre un objet naturel.

**4. Compensation** Les objets supprimés doivent être compensés sur le territoire communal. Une coordination avec le Conseil communal est nécessaire.

La compensation se fera de la manière suivante :

- > 1 arbre de compensation par 1 arbre supprimé,
- > 1 mètre linéaire de haie par 1 mètre linéaire,
- > les plantations de remplacement seront de préférence d'essences indigènes et adaptées à la situation.

## **Article 15 Espace réservé aux eaux**

### **1. Espace réservé aux eaux**

L'espace réservé aux eaux, défini par l'État conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

### **2. Distance**

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

Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

### **3. Bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux**

Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévues par les articles 69ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.

## **Article 16 Sites pollués**

Chaque projet de transformation ou de 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 LSites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites.

## Article 17 Dangers naturels

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels (instabilités de terrain et crues).

### 1. Références

Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

### 2. Objets sensibles

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- > occasionnant une concentration importante de personnes ;
- > pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité ;
- > pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

### 3. Secteur de danger

Tous les projets de construction localisés dans un secteur de danger :

- > doivent faire l'objet d'une demande préalable ;
- > sont soumis au préavis de la CDN ;
- > peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

- a) Secteur de danger résiduel** Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité.

Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles ; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

- b) Secteur de danger faible** Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation : le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent :

- > la production d'une étude complémentaire ;
- > la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

- c) Secteur de danger modéré** Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation : les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions :
- > des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises ;
  - > une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire, elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

**d) Secteur de danger élevé** Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites :

- > les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions ;
- > les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- > les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents :

- > les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- > les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolations, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- > les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- > certaines constructions de peu d'importance au sens du ReLAtEC et les constructions, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

**e) Secteur de danger indicatif** Ce secteur atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

## **Article 18 Limites de constructions**

- 1. Routes** Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115ss). Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un plan des limites de construction, les distances peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.
- 2. Forêt** La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20.00 m, si le plan d'affectation des zones ou un PAD ne donne pas d'autres indications conformément à la loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).
- 3. Boisements hors forêt** La distance minimale d'une construction ou d'une installation est définie selon le tableau en annexe 3 du présent règlement.
- 4. Eaux** Selon l'art. 15 al. 2 du présent règlement.

## PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

### Article 19 Zone de village, ZV

1. **Destination** Habitations  
Activités de service et d'artisanat  
Exploitations agricoles existantes
2. **Degré de sensibilité au bruit** III
3. **Ordre de construction** Selon les prescriptions de l'alinéa 8.
4. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.00
5. **Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.50
6. **Distance à la limite**  $d = h/2$ , min 4.00m
7. **Hauteur maximale** Hauteur totale (h) = max. 10.00 m
8. **Autres prescriptions**
  - a) **Demande préalable** A l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation portant sur l'aspect extérieur des volumes ou sur leur structure doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC.
  - b) **Reconstructions, transformations** Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits des constructions existante, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes.  
L'ordre des constructions ne sera pas modifié.
  - c) **Constructions nouvelles** Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins, respectivement de l'îlot ou du quartier.  
Les aménagements extérieurs seront traités de manière à s'harmoniser avec ceux existants.  
L'ordre non contigu est obligatoire.
  - d) **Combles** Les combles sont habitables.
  - e) **Toitures** La toiture est à 2 ou 4 pans dont 2 principaux.  
Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits.  
Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle ou brune. La pente des toitures sera comprise entre 60% et 100%.
  - f) **Lucarnes** Par lucarne, on entend toute ouverture pratiquée dans un toit à des fins d'éclairage ou d'aération. Cette définition englobe également les fenêtres de toiture (tabatières) et les balcons encastrés dans la toiture.  
  
La largeur totale des lucarnes et superstructures dans le toit ne peut dépasser les 2/5 de la longueur de la façade correspondante, ou de l'élément de façade correspondant

lorsque celle-ci comporte des décrochements.

La somme des surfaces frontales des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/7 de la surface du pan de toit considéré mesuré en projection verticale.

Le faîte des lucarnes doit être situé en dessous du faîte principal.

L'allège des fenêtres éclairant des locaux habitables ne doit pas dépasser 1,20 m de hauteur.

Les prescriptions des alinéas 2 à 5 s'appliquent également aux lucarnes et superstructures construites en prolongement direct de la façade, avec interruption du larmier.

Des dérogations aux prescriptions des alinéas 2 à 4 peuvent être accordées :

- a) dans le cas de transformations de bâtiments, lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient ;
- b) dans le cas de constructions nouvelles, à condition que la forme et les dimensions des ouvertures pratiquées dans la toiture soient des éléments essentiels d'une conception architecturale cohérente et de qualité.

## Article 20 Zone de centre, ZC

- |   |  |
|---|--|
| 1. Destination                            | Habitations collectives<br>Activités de services et commerces  |
| 2. Degré de sensibilité au bruit          | III  |
| 3. Ordre de construction                  | Non contigu  |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol       | IBUS = max. 1.40   |
| 5. Indice d'occupation du sol             | IOS = 0.60   |
| 6. Distance à la limite                   | $d = h/2$ , min. 4.00 m  |
| 7. Hauteur                                | Hauteur totale (h) = max. 13.00 m  |
| 8. Autres prescriptions                   |  |
| a) Combles                                | Les combles sont habitables.   |
| b) Toitures                               | La toiture est à 2 ou 4 pans dont 2 principaux. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 100%.<br><br>Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits.<br><br>Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle ou brune. |
| 9. Secteurs à prescriptions particulières | Le secteur désigné dans le plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions particulières suivantes:  |
| a) Secteur 20.1                           | La hauteur totale (h) est de max. 15.00 m.<br>La hauteur de façade à la gouttière n'est pas applicable.  |

## Article 21 Zone résidentielle à moyenne densité, ZRMD

- |   |  |
|---|--|
| 1. Destination                            | Habitation collective<br>Activités de service  |
| 2. Degré de sensibilité au bruit          | II   |
| 3. Ordre de construction                  | Non contigu  |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol       | IBUS = max. 1.25   |
| 5. Indice d'occupation du sol             | IOS = max. 0.40  |
| 6. Distance à la limite                   | $d = h/2$ , min. 6.00 m  |
| 7. Hauteur maximale                       | Hauteur totale (h) = 13.00 m   |
| 8. Autres prescriptions                   |  |
| a) Combles                                | Les combles sont habitables.   |
| b) Toitures                               | La toiture est à 2 ou 4 pans dont 2 principaux. La pente des toitures sera comprise entre 40% et 100%.<br><br>Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits.<br><br>Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle, brune, ou anthracite ou de tuile en fibro-ciment de couleur brune ou anthracite. |
| 9. Secteurs à prescriptions particulières | Le secteur désigné dans le plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions particulières suivantes:  |
| a) Secteur 21.1                           | Hauteur totale (h) = max. 15.00 m<br>Hauteur de façade à la gouttière (hf) = max. 12.00 m  |

## Article 22 Zone résidentielle à faible densité, ZRFD

1. **Destination**  
Habitations individuelles  
Habitations individuelles groupées  
Activités de service
2. **Degré de sensibilité au bruit** II
3. **Ordre de construction** Non contigu
4. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.00
5. **Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.40
6. **Distance à la limite**  $d = h/2$ , minimum 4.00 m
7. **Hauteurs maximales**
  - a) **Secteur A** Hauteur totale (h) = 10.00 m
  - b) **Secteur B** Hauteur totale (h) = 8.50 m
8. **Autres prescriptions**
  - a) **Combles** Les combles sont habitables.
  - a) **Toitures** La pente des toitures sera comprise entre 40% et 100%.  
  
Les toits à pans inversés et les toits plats sont interdits.  
  
Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle, brune, ou anthracite ou de tuile en fibro-ciment de couleur brune ou anthracite.
9. **Secteurs à prescriptions particulières**  
Le secteur désigné dans le plan d'affectation des zones ~~son~~ est soumis aux prescriptions particulières suivantes:
  - a) **Secteur 22.1** Hauteur de façade à la gouttière (hf) = 5.50 m

## Article 23 Zone mixte, ZM

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. Destination                      | Activités artisanales de faible nuisance et activités de service<br>Habitation  |
| 2. Degré de sensibilité au bruit    | III   |
| 3. Ordre de construction            | Non contigu   |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 1.00  |
| 5. Indice d'occupation du sol       | IOS = max. 0.50   |
| 6. Distances à la limite            | $d = h/2$ , minimum 5.00 m  |
| 7. Hauteur maximale                 | Hauteur totale (h) = 10.00 m<br>Hauteur de façade à la gouttière (hf) = 7.00 m  |
| 8. Autres prescriptions             |   |
| a) Destination                      | Pour les nouvelles constructions, minimum 10% de la surface de plancher sont réservés aux activités. Le taux d'activité doit être respecté sur l'ensemble de la parcelle indépendamment du nombre de bâtiments. Il peut être réalisé séparément des habitations. Les bâtiments d'habitation existants peuvent être transformés et agrandis selon l'affectation d'origine. |

## Article 24 Zone d'activité, ZACT

1. **Destination** Activités industrielles et artisanales.  
  
Seuls des logements de service peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires pour le gardiennage ou pour d'autres raisons jugées valables. Toutefois, un seul logement par entreprise pourra être admis à l'intérieur des volumes bâtis.
2. **Degré de sensibilité** IV
3. **Ordre de construction** Non contigu
4. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.55
5. **Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.60
6. **Distances à la limite**  $d = h/2$ , minimum 6.00 m
7. **Hauteur maximale** Hauteur totale (h) = 16.00 m  
  
Des éléments hors gabarit peuvent être autorisés, si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'entreprise ou le déroulement fonctionnel de la fabrication l'exigent.
8. **Autres prescriptions**
  - a) **Toiture, façade, orientation et couleur des matériaux** L'orientation des façades principales doit être parallèle à la route principale.  
  
Le choix des teintes et les matériaux de revêtement (façades et toitures) feront l'objet d'une approbation par le Conseil communal conformément à l'article 31 du présent règlement.
9. **Secteur à prescriptions particulières** Le secteur désigné dans le plan d'affectation des zones<sub>7</sub> est soumis à la prescription particulière suivante:
  - a) **Secteur 24.1** La destination de stockage, de triage et traitement de matériaux minéraux et de chantier est admis.

## Article 25 Zone d'intérêt général, ZIG

- 1. Destination** Installations et bâtiments publics ou d'utilité publique, ainsi qu'à leurs espaces extérieurs.
- Sont autorisés également les aménagements des équipements nécessaires aux activités de loisirs et de sport.
- Secteur I
- > chapelle
  - > bâtiment communal
- Secteur II
- > terrains de sport
- Secteur III
- > complexe scolaire
- 2. Degré de sensibilité** III
- 3. Ordre de construction** Non contigu
- 4. Indice brut d'utilisation du sol** En cas de nouvelle construction, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) maximum admissible est de :
- > IBUS = max 0.80 pour le secteur II
  - > IBUS = max 1.15 pour le secteur III
- 5. Distances à la limite**  $d = h/2$ , minimum 6.00 m
- 6. Hauteur maximale** Hauteur totale (h) = 13.00 m
- Il peut être dérogé à cette hauteur pour des bâtiments culturels ou des monuments, pour autant que la partie concernée n'excède pas, en projection horizontale, le 1/10 de la surface construite au sol.

## **Article 26 Zone libre, ZL**

- 1. Objectifs** Le but est de préserver des espaces libres de toute construction au sein des secteurs résidentiels afin d'offrir un espace de dégagement et de verdure à usage des habitants.
- 2. Destination** Cette zone est réservée à des espaces de verdure aménagés ou non tels que des places de jeux, de délasserement public.
- 3. Autres prescriptions**
  - a) Obligation d'entretien** Les zones libres doivent être entretenus et maintenus dans un état convenable.
  - b) Occupation du sol** Aucune autre construction n'est autorisée, à l'exception de constructions de minime importance et dont l'emplacement est imposé par la destination.

## **Article 27 Périmètre de protection du site archéologique du bourg médiéval et du château de Bossonnens, PPA**

Le plan d'affectation des zones indique le site archéologique protégé du bourg médiéval et le château de Bossonnens au sens des articles 72 à 76 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC).

Dans cette zone, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

## **Article 28 Zone agricole, ZA**

- 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,
  - > les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.
- 2. Degré de sensibilité au bruit** III
- 3. Constructions et installations** Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.
- 4. 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 est recommandée.

## **Article 29 Aire forestière, AFo**

L'aire forestière est définie et protégée par la légalisation sur les forêts.

### III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

#### Article 30 Stationnement

- 1. Nombre de places exigées** Pour toute construction, agrandissement ou changement d'affectation, le propriétaire est tenu d'aménager sur son bien-fonds un nombre de cases de stationnement calculé sur la base des valeurs suivantes. La valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure à la fin de tous les calculs :
- a) Habitations individuelles** Voitures de tourisme : 1 case par 100 m<sup>2</sup> de SBP (surface brute de plancher) selon la norme VSS SN 640 281 de 2013, mais au minimum 1 case par logement.
- b) Habitations collectives** Voitures de tourisme : 1 case par 100 m<sup>2</sup> de SBP selon la norme VSS SN 640 281 de 2013, ou 1 case par appartement + 10% pour les visiteurs ;  
Vélos : 1 case par pièce.
- c) Autres affectations** Voitures de tourisme : nombre de cases selon la norme VSS SN 640 281 de 2013;  
Vélos : selon la norme VSS SN 640 065 de 2011.
- 2. Stationnement vélos** Le stationnement pour les vélos est implanté conformément à la norme VSS SN 640 065 de 2011 et respecte les exigences de sécurité, de protection contre le vol et les intempéries de la norme VSS SN 640 066 de 2011.
- Lorsque la demande est incertaine ou que le besoin standard apparaît démesurément élevé, il est admis, dans un premier temps, n'aménager que les deux tiers du nombre de places déterminé. La surface nécessaire pour l'aménagement éventuel du tiers restant est à réserver. Il est important que les places de stationnement aménagées soient accessibles en toute sécurité.
- 3. Dimensionnement** Le nombre de cases de stationnement et/ou les règles de dimensionnement fixées dans un plan d'aménagement de détail ont la priorité sur le nombre de places prévu par le présent règlement (art. 65 al. 2 let. c LATeC).
- 4. Prescriptions** Les prescriptions de la norme SIA SN 521 500 de 2009 relatives aux constructions sans obstacles sont applicables. Pour le stationnement des visiteurs, les cases réservées aux personnes handicapées sont comptées en supplément de celles prévues selon la norme VSS.
- 5. Deux-roues motorisés** Une offre complémentaire peut être prévue pour les deux-roues motorisés, sans dépasser 5% de l'offre totale pour les voitures.

#### Article 31 Aménagements extérieurs

- 1. Plan d'aménagement** Un plan d'aménagement extérieur doit être présenté lors d'une demande de permis ou dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- 2. Exécution** Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'habiter.

Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevés dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'habiter.

### **3. Plantations**

La construction d'une habitation individuelle ou individuelle groupée nécessite la plantation d'un arbre, arbuste ou haie par tranche ou fraction de 250 m<sup>2</sup> de surface de parcelle, au minimum.

La construction d'une habitation collective nécessite la plantation d'un arbre, arbuste ou haie par appartement.

L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.

En outre, les éléments de végétation à implanter devront favoriser la diversité dans leur composition et les essences naturelles de la région.

### **4. Modification de la topographie**

Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont tolérées (configuration, pentes).

Les articles 58 et 59 ReLAtEC sont réservés.

### **5. Murets et clôtures**

L'article 60 ReLAtEC est réservé.

## **Article 32 Autres prescriptions**

#### **1. Déchets**

Le Conseil communal fixe les endroits et installations nécessaires au ramassage collectif des déchets, en application du règlement communal sur l'enlèvement des ordures ménagères en vigueur.

#### **2. Antennes, paraboles**

Les antennes (y.c. paraboles) doivent faire l'objet d'une autorisation et doivent s'intégrer au bâti.

Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

Une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier est admise.

Lors de l'installation d'une antenne collective, le Conseil communal vérifie la suppression des antennes existantes.

Les antennes seront installées à l'intérieur du bâtiment, notamment dans la zone village.

#### **3. Camping**

L'utilisation pour l'habitation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire communal.

#### **4. Matériaux, couleurs**

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

#### **5. Parcelles non bâties**

Les parcelles non bâties à l'intérieur des zones constructibles doivent être entretenues et maintenues dans un état convenable.

## IV. DISPOSITIONS PENALES

### **Article 33 Sanctions pénales**

Celui ou celle qui contrevient aux prescriptions du présent règlement est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LArTc.

## V. DISPOSITIONS FINALES

### **Article 34 Documents abrogés**

Sont abrogés dès l'entrée en vigueur du présent règlement :

- > le règlement communal d'urbanisme, approuvé le 18 octobre 1995 ;
- > toutes les modifications intervenues et toutes les dispositions contraires au présent règlement ;
- > le plan d'aménagement de détail PAD « En Biolley », approuvé le 25 septembre 1970 ;
- > le plan d'aménagement de détail PAD « Le Biolley », approuvé le 31 mai 1983 ;
- > le plan d'aménagement de détail PAD « Biolley Centre », approuvé le 28 avril 1987.

### **Article 35 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.

## VI. APPROBATION

### 1. Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°:

du:

### 2. Adopté par le Conseil communal de Bossonnens

dans sa séance du:

Syndic/que

Secrétaire

### 3. Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

le:

Le Conseiller d'Etat, Directeur

---

Annexe 1 – Biens culturels  
Annexe 2 - Réglementation relative à la protection des biens culturels immeubles  
Annexe 3 - Distance de construction des boisements hors-forêt

---



## ANNEXE 1 –BIENS CULTURELS

<b>Bâtiment</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>N° ECAB</b>	<b>Article RF</b>	<b>Catégorie de protection</b>
Oratoire	Chemin Belle-Rose	30A	149	<b>1</b>
Chapelle Saint-André	Chemin de la Chapelle	9	6	<b>1</b>
Ruines du castrum des sires d'Oron-Bossonnens	Sur la Tour	-	613	<b>3</b>
Ecole primaire	Route de Vevey	31	36	<b>2</b>



# ANNEXE 2 3 – REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

## 1. Définition

Les prescriptions qui suivent développent l'étendue des mesures de protection définie de manière générale par catégorie de protection à l'art. 13 du règlement.

## 2. Prescriptions particulières pour la catégorie 3

**a) Volume** - Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent pas être transformées ni changées de destination. En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.

- Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :

- L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
- L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

**b) 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.

- 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, 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 anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau tradi-

tionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.

- 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.

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

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

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

- Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.
- Si les percements cités ci-dessus 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 affleure celle de la couverture.
- 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.
- La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/12 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- A défaut de référence historique, les prises de jour sont réalisées par des vitrages dans le pan de toit (fenêtres de toiture). La surface des vitrages affleure celle de la couverture.
- La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

**d) 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.

**e) 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.

**f) 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.

**g) 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.

### **3. Prescriptions particulières pour la catégorie 2**

**a) Les prescriptions de la catégorie 3 s'appliquent.**

**b) Eléments de décor extérieurs** Les éléments de décor extérieurs sont conservés, en particulier : éléments de pierre naturelle 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.

**c) Aménagements intérieurs** 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.

### **4. Prescriptions particulières pour la catégorie 1**

**a) Les prescriptions des catégories 2 et 3 s'appliquent.**

**b) 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



# ANNEXE 3 – DISTANCES DE CONSTRUCTION AUX BOISEMENTS HORS-FORÊT



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage  
Amt für Natur und Landschaft

## Boisements hors-forêt

### Distances de construction aux boisements hors-forêt

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za	
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m	
			haie haute	5 m	5 m	
			arbre	rdc	rdc	
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m	
			haie haute	7 m	15 m	
			arbre	rdc + 5 m	20 m	
	constructions de minime importance	avec fondations		haie basse	4 m	15 m
				haie haute	7 m	15 m
				arbre	rdc	20 m
		sans fondations		haie basse	4 m	4 m
				haie haute	5 m	5 m
				arbre	5 m	5 m
	stationnements	en dur		haie basse	4 m	15 m
				haie haute	7 m	15 m
				arbre	rdc	20 m
pas de revêtement			haie basse	4 m	15 m	
			haie haute	5 m	15 m	
			arbre	5 m	20 m	
infrastructures	routes		haie basse	4 m	15 m	
			haie haute	7 m	15 m	
			arbre	rdc	20 m	
	canalisations		haie basse	4 m	4 m	
			haie haute	5 m	5 m	
			arbre	rdc	rdc	

rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

haie basse : composée de buissons (jusqu'à 3m de haut)

haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

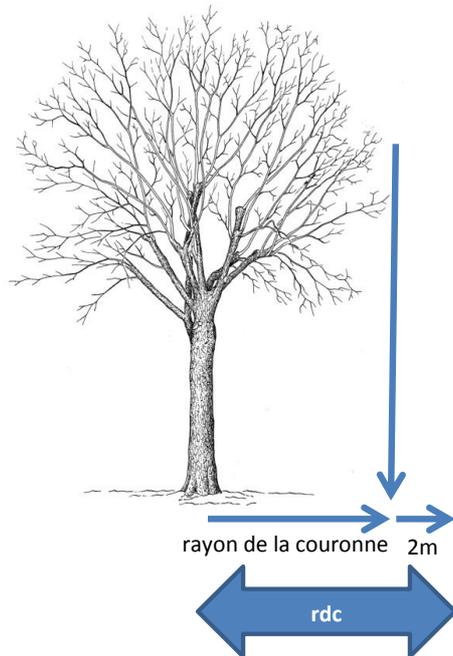
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

SNP - avril 2016



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage  
Amt für Natur und Landschaft



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

*Liens :*

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :  
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx\\_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « Comment planter et entretenir les haies »
- › Canton de Genève :
  - › Nature
  - › Création de haies vives
  - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › Protection des arbres lors de constructions

SNP - avril 2016