

**COMMUNE D'ESTAVAYER,**  
**Secteur BUSSY**  
Canton de Fribourg

**REVISION DU PLAN**  
**D'AMENAGEMENT LOCAL**

**Règlement communal d'urbanisme**

**Dossier d'enquête publique**  
**RCU septembre 2016**

**Dossier d'enquête publique**  
**complémentaire**  
**RCU décembre 2016**



**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 1<sup>er</sup> 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**      **Nature juridique**

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.

### **Art. 4**      **Champ d'application**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATEC ainsi qu'à la gestion des éléments naturels.

### **Art. 5**      **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. 6 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)**

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des 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. 7 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 particulières ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

#### **Art. 8 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. 9 Biens culturels, immeubles protégés**

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

##### <sup>2</sup> Etendue de la protection

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.

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> Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 2).

### <sup>4</sup> Procédure

Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels (SBC).

Sondages et documentation

Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du SBC. Le coût des sondages est pris en charge par le SBC. Si nécessaire, le SBC établit une documentation historique.

Modification de la catégorie de protection

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le SBC, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.

Contenu du dossier de demande de permis

Le dossier de demande de permis contient, hormis les documents requis par la réglementation cantonale en la matière, 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. 10 Périmètre de protection de l'environnement du site construit**

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de protection de l'environnement du site construit.

- A l'intérieur de ces périmètres aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée.
- La transformation de constructions existantes doit viser à la meilleure intégration possible au paysage par l'utilisation de matériaux traditionnels en façade et en toiture (bois, maçonnerie crépie, tuile de terre cuite). Les revêtements métalliques réfléchissants sont interdits en façades et toitures. Les couleurs des matériaux, en façades et en toitures sont choisis de manière à atténuer l'effet des constructions sur le site. Les couleurs claires et saturées sont interdites.

## **Art. 11 Installations solaires**

<sup>1</sup> La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.

<sup>2</sup> La pose d'installations solaires doit être conforme aux « Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » éditées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), octobre 2015.

## **Art. 12 Périmètres archéologiques**

<sup>1</sup> Une demande préalable selon l'article 137 LATeC 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'État de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux arts. 37 à 40 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des arts. 35 LPBC et 72-76 LATeC.

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

## **Art. 13 Objets IVS**

<sup>2</sup> Les tronçons protégés des voies de communication historiques d'importance nationale sont mentionnés au plan d'affectation des zones.

<sup>3</sup> L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

Catégorie 3 : la protection s'étend au tracé.

<sup>4</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. 14 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager**

<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 tiendra compte du plan d'affectation des zones et 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 surfaces boisées, 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> Hors de la zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés.

<sup>4</sup> L'abattage ou la coupe rase est interdit. 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

<sup>5</sup> Les demandes de dérogations à une disposition de protection d'un boisement hors-forêt en lien ou sans lien avec un dossier de construction devront s'effectuer conformément à l'art. 20 LPNat.

<sup>6</sup> Le plan directeur communal mentionne la création de végétation linéaire (haies) et la plantation d'arbres isolés. Les haies seront constituées d'essences indigènes diverses (noisetiers, cornouillers, troènes, fusain, merisiers à grappes, viornes aubier, chèvrefeuille à balais, sureau noir, etc.). Des arbres d'essences majeures compléteront cet aménagement. L'arborisation ponctuelle prévue sera constituée de chênes ou de noyers.

## **Art. 15 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau**

<sup>1</sup> Espace nécessaire aux cours d'eau

Cet espace 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 nécessaire aux cours d'eau est de 4.00 au minimum.

<sup>2</sup> Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité

Lorsque l'espace nécessaire 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> Cours d'eau sous tuyaux

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> Constructions à proximité des cours d'eau

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 (indicative) des dangers naturels liés à l'eau 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> Evacuation des eaux pluviales

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. 16 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres**

#### <sup>1</sup> Distances aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan 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>2</sup> Alignements obligatoires

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>3</sup> Distance à la forêt

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>4</sup> Distances aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

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. 17 Secteurs de dangers naturels**

Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. 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.

Selon les cas, la commune, 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.

La zone de danger résiduel 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.

La zone de danger faible 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.

La zone de danger moyen 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.

La zone de danger élevé 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, isolation, 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 de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée

La zone indicative de danger 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. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

#### **Art. 18 Eaux souterraines et gestion des eaux claires**

<sup>1</sup> Pour toute construction des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...). L'infiltration par puit perdu n'est pas autorisée.

<sup>2</sup> Les places seront effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées. L'utilisation de matériaux poreux pour les surfaces de circulations et de pavés gazon pour les places de parc est fortement recommandée.

<sup>3</sup> Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention devront correspondre aux exigences fixées par le PGEE.

#### **Art. 19 Sites pollués**

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au plan d'affectation des zones 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.

## Titre deuxième : prescriptions spéciales des zones

### Art. 20 Zone de centre village (ZCV)

#### 1. Destination

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

Le village comporte de nombreux bâtiments inscrits à l'inventaire du Service des biens culturels. Des mesures particulières de conservation et de protection sont nécessaires.

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 2. Ordre des constructions                  | : | non contigu                            |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)  | : | 1.00<br>0.30 pour parkings souterrains |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)         | : | 0.40                                   |
| 5. Distance à la limite (DL)                | : | Selon périmètres d'évolution           |
| 6. Hauteur totale (h)                       | : | 12.00 m                                |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 7.50 m                                 |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)       | : | III                                    |

#### 9. Prescriptions particulières

##### 1. Protection

Le site construit est protégé au titre de la conservation des biens culturels.

Le caractère des éléments qui composent le site, à savoir les bâtiments, ouvrages d'art, murs, rues, places, espaces extérieurs ainsi que la configuration générale du sol, doit être sauvegardé.

Toute intervention modifiant un bâtiment doit assurer la préservation du caractère architectural de celui-ci, tant en ce qui concerne la composition des façades, que les matériaux et les teintes.

Toute intervention modifiant les espaces extérieurs doit être conçue de manière à ne pas altérer le caractère du site.

Tout bâtiment nouveau admis par les règles de la zone doit s'intégrer harmonieusement dans le site, tant en ce qui concerne l'implantation que le caractère architectural.

## **2. Composantes du site**

La zone de centre village comprend notamment les composantes suivantes :

- a/ Les bâtiments protégés (valeurs A, B, C)
- b/ Les périmètres d'évolution des constructions
- c/ Les aires d'aménagements extérieurs
- d/ Les aires de verdure

Ces composantes sont indiquées au plan de détail du centre village BUSSY 22.03

## **3. Bâtiments protégés**

Les bâtiments protégés sont indiqués au plan de détail du centre village BUSSY 22.03. Il s'agit des composantes essentielles de la structure et du caractère du site.

L'étendue des mesures de protection est définie à l'article 9 du présent règlement en fonction de la valeur de l'immeuble au recensement (A, B, C)

Les bâtiments ne peuvent être agrandis. Des agrandissements de minime importance tels qu'un corps de bâtiment, un couvert et autre construction semi-enterrée ou souterraine, sont autorisés dans la mesure où leur destination est liée aux fonctions du bâtiment agrandi. Tant par la volumétrie, l'architecture, les matériaux, les teintes, les parties agrandies doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal en particulier et avec les bâtiments voisins en général.

En cas de transformation d'un bâtiment, l'élimination de modifications ou ajouts d'éléments architecturaux qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigé par le Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

## **4. Périmètres d'évolution des constructions**

Les Périmètres d'évolution des constructions sont indiqués au plan de détail du centre village BUSSY 22.03. Le Conseil communal peut autoriser l'implantation d'une construction hors des périmètres définis au plan dans le cadre d'une étude sectorielle qui permettrait d'atteindre les objectifs de conservation et de protection du site construit. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Les hauteurs au faite et à la corniche des nouvelles constructions ne doivent pas excéder celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site. Dans le cas d'une toiture autre qu'une toiture traditionnelle à pans, la hauteur à la corniche est déterminante.

L'architecture, tant par la composition des façades que par l'utilisation des matériaux et des teintes doit s'harmoniser avec le caractère architectural des bâtiments qui composent le site.

Les bâtiments existants situés hors des périmètres définis au plan peuvent être transformés dans leur volume existant ou démolis.

Les bâtiments existants situés partiellement dans un périmètre défini peuvent être agrandis à l'intérieur du périmètre défini. En cas de démolition du bâtiment existant, la nouvelle construction respectera le périmètre défini au plan.

Dans les périmètres d'évolution à prescriptions particulières, la hauteur totale autorisée est de 6.50 m.

## **6. Aires d'aménagements extérieurs**

Les aires d'aménagements extérieurs sont indiquées au plan de détail du centre village BUSSY 22.03. Elles comprennent les espaces extérieurs privés des bâtiments.

Les aires d'aménagements extérieurs sont destinées à assurer les dégagements nécessaires aux bâtiments ainsi qu'à leurs accès. Ils sont inconstructibles.

Des constructions de peu d'importance qui ne sont pas utilisées ni utilisables pour l'habitation ou le travail, telles qu'abris pour petits animaux (poulailler, clapiers,...) garages, couverts à voitures, places de stationnement, cabanes de jardin, couverts, places extérieures, jardins d'hiver non chauffés, serres, biotopes, piscines privées, constructions semi-enterrées ou souterraines sont autorisées dans les limites fixées par l'art. 82 ReLATEC et pour autant qu'elles ne nuisent pas au caractère du site. Les serres destinées à un usage agricole peuvent déroger à la plus grande distance autorisée fixées à l'art. 82, al. 1, lit. B ReLATEC.

Les aires d'aménagements extérieurs doivent être aménagées et entretenues de manière à assurer la préservation du caractère du site.

## **7. Aires de verdure**

Les aires de verdure sont indiquées au plan de détail du centre village BUSSY 22.03.

Elles sont destinées à assurer la transition entre la zone agricole et les espaces construits.

Elles sont composées de prairies extensives et d'arbres fruitiers hautes-tiges. Elles sont inconstructibles. Aucun aménagement n'est autorisé, hormis les installations nécessaires aux exploitations agricoles.

## **8. Toitures**

Les toitures sont à pans. Dans le cas où des exigences liées à la protection de la silhouette du site construit ou à la mise en valeur de bâtiments protégés le justifient, des toitures plates peuvent être admises.

L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou de l'exercice d'une activité n'est admise que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent l'aspect ni du toit ni de la façade pignon du bâtiment. Tant par la forme, les dimensions que les matériaux de construction, ces éléments ne doivent aucunement altérer l'aspect du site construit.

La largeur totale des lucarnes et superstructures ne peut dépasser les 2/5 de la longueur de la façade correspondante.

La somme des surfaces frontales des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade.

## **9. Modification du terrain naturel**

La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 75 cm. La pente des talus aménagés ne peut dépasser le rapport 1 : 2 (1=hauteur, 2=longueur).

#### **10. Mixité du type de logement**

Afin de garantir la mixité sociale, tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements comportant des nombres différents de pièces.

#### **11. Demande préalable**

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.

## Art. 21 Zone résidentielle à densité répartie (ZRDR)

### 1. Destination

Cette zone est réservée aux habitations collectives (art. 57 ReLATEC), aux habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC), aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Des activités de services peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation 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.

Cette zone est à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LATEC.

- |  |  |
|--|--|
| 2. <b>Ordre des constructions</b>                  | : non contigu  |
| 3. <b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>  | : 0.80<br>: 0.30 pour parkings souterrains   |
| 4. <b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>         | : 0.40   |
| 5. <b>Distance à la limite (DL)</b>                | : h/2, minimum 4.00 m  |
| 6. <b>Hauteur totale (h) pour toits en pente</b>   | : 11.00 m habitations collectives<br>: 10.00 m habitations indiv. groupées<br>: 8.50 m habitations individuelles |
| 7. <b>Hauteur totale (h) pour toits plats</b>      | : 10.00 m habitations collectives<br>: 9.00 m habitations indiv. groupées<br>: 7.50 m habitations individuelles  |
| 8. <b>Hauteur de la façade à la gouttière (hf)</b> | : 9.00 m habitations collectives<br>: 8.00 m habitations indiv. groupées<br>: 7.00 m habitations individuelles   |
| 9. <b>Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>       | : II   |
| 10. <b>PAD obligatoires</b>                        |  |

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones indique un secteur où un PAD est obligatoire.

<sup>2</sup> Le PAD « La Rochette » répondra aux objectifs suivants :

- Traitement des interfaces avec la zone agricole, l'aire forestière et l'espace boisé situé au sud,
- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité aussi bien sociale que d'affectation.
- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Gestion de la topographie du terrain et des mouvements de terre nécessaires à la constructibilité des parcelles,
- Traitement de l'accès routier dans l'esprit d'une modération du trafic, tout en permettant la mixité d'utilisation (habitants et exploitants des forêts).
- Mise en place de règles d'implantation et de construction permettant de répondre à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Se référer aux directives cantonales « Aménagement du territoire et protection contre le bruit aux environs de l'aérodrome militaire de Payerne ».

- 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.),

**11. Prescriptions particulières**

Tout projet de construction d'habitation collective comportera des logements comportant des nombres différents de pièces.

## Art. 22 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)

### 1. Destination

Cette zone est réservée aux habitations collectives et individuelles groupées.

Des activités 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.

- |  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| 2. Ordre des constructions                 | : | non contigu                    |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.80                           |
|  | : | 0.30 pour parkings souterrains |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)        | : | 0.40                           |
| 5. Distance à la limite (DL)               | : | h/2, minimum 4.00 m            |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits en pente  | : | 11.00 m                        |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats     | : | 10.00 m                        |
| 9. Hauteur de façade à la gouttière (hf)   | : | 9.00 m                         |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS)      | : | II                             |

### 10. PAD obligatoire

<sup>1</sup> Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire.

<sup>2</sup> Le PAD « Les Marechets d'en Haut » répondra aux objectifs suivants :

- 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 de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture (accès, parkings souterrains, parkings, place de parc en auto-partage, etc.). Les places de parc nécessaires doivent être réalisées dans des parkings souterrains pour, au minimum le 80% des besoins.
- Respect de la topographie et des éléments de végétation existants, gestion extensive de la majorité des espaces verts,
- Création d'une haie d'une largeur minimale de 5.00 m sur la limite ouest de la parcelle art. 1385, dans le but de préserver le passage à faune situé au nord du secteur. Cette haie répondra aux critères de qualité écologique.
- Mise en place de règles d'implantation et de construction permettant de minimiser les nuisances relatives au bruit de l'aérodrome.
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, chauffage à distance, choix des matériaux, etc.),

## Art. 23 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

### 1. Destination

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

Des activités 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.

- |   |  |
|---|--|
| 2. Ordre des constructions                  | : non contigu  |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)  | : 0.50 habitations individuelles<br>: 0.60 habitations indiv. groupées |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)         | : 0.30   |
| 5. Distance à la limite (DL)                | : h/2, minimum 4.00 m  |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits en pente   | : 8.50 m   |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats      | : 7.50 m   |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.00 m   |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS)       | : II   |

## Art. 24 Zone d'activités (ZACT)

### 1. Destination

Cette zone est destinée aux activités artisanales et aux services. Les surfaces de ventes liées aux activités sont autorisées.

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

- |                                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 2. Ordre des constructions            | : non contigu                     |
| 3. Indice de masse (IM)               | : 5m <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)                 | : 9.00 m                          |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III                             |

### 8. Prescriptions particulières

<sup>1</sup> Une attention toute particulière devra être portée à l'esthétique des constructions. Celles-ci doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

<sup>2</sup> Afin de préserver le caractère du site construit, tout dépôt de matériel d'exposition ou de véhicule est interdit à une distance inférieure à 10 m de la limite de la route cantonale.

<sup>2</sup> Sur l'ensemble de la zone, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

## Art. 25 Zones d'intérêt général (ZIG)

### 1. Destination

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments 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 I : bâtiments et équipements à buts socioculturels et administratifs,
- ZIG II : bâtiments et équipements à buts socioculturels et culturels,
- ZIG III : bâtiments et équipements à buts sportifs et services généraux

- |  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
| 2. Ordre des constructions                 | : | non contigu                    |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.90                           |
|  | : | 0.30 pour parkings souterrains |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)        | : | 0.60                           |
| 5. Distance de base (DL)                   | : | $h/2$ , minimum 4.00 m         |
| 6. Hauteur totale (h)                      | : | 12.50 m                        |
| 7. Degré de sensibilité au bruit           | : | ZIG I et II DS III             |
|  | : | ZIG III DS IV                  |

## **Art. 26 Zone agricole (ZA)**

### **1. Caractère et objectifs**

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 et 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 obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

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

### **5. Prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones définit un périmètre de protection de l'environnement du site construit. Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ce périmètre.

## **Art. 27 Zone de protection de la nature (ZPN)**

Cette zone est non constructible. Elle est destinée à la protection du périmètre de revitalisation de la Petite Glâne et de l'Arignon.

## **Art. 28 Aire forestière (AF)**

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

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

### Art. 29 Dépôts de matériaux

<sup>1</sup> Les dépôts de matériaux à l'extérieur 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. 30 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. 31 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.

<sup>2</sup> Les dispositions des normes VSS SN 640 281 de 2006 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 de 2011 pour les vélos seront respectées. Chaque logement comportera au minimum 1 place de stationnement.

### Art. 32 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 plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal. (Voir arrêté du 12 juin 2001 annexé, voir aussi propositions d'alternatives aux cotonéasters).

<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 industrielles, 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. 33 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 12 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.

- La différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.
- Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

<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.).

<sup>4</sup> Les talus garderont leur aspect naturel. Ils ne seront pas recouverts de cailloux.

### **Art. 34 Antennes**

Une seule antenne de télécommunication est admise par construction.

Dans le but de protéger les qualités du site construit ou du paysage, le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

### **Art. 35 Matériaux, couleurs**

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

### **Art. 36 Exécution des travaux**

Les différentes phases de travaux seront exécutées conformément à l'art. 110 ReLATEC.

### **Art. 37 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. 38 Sanctions pénales**

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

## CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

### **Art. 39 Abrogation**

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

- Le plan d'affectation des zones approuvé en 2002 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Les règlements communaux d'urbanisme approuvé en 2002 ainsi que les différentes modifications approuvées.
- Toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement.

### **Art. 40 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).

L'effet suspensif d'un éventuel recours est réservé.

**Mis à l'enquête publique:**

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique le 2 septembre 2016.

La modification de l'article 20 a été mise à l'enquête publique le 9 décembre 2016.

**Adoption par le Conseil communal d'Estavayer:**

Estavayer, le ..... *22 mai 2017* .....

Le Secrétaire : ..... *[Signature]* ..... Le Syndic : ..... *[Signature]* .....



**Approbation par:**

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

Fribourg, le .....

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



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels SBC  
Amt für Kulturgüter KGA

Recensement des biens culturels immeubles  
Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter

Planche-Supérieure 3, 1700 Fribourg

T +41 26 305 12 87, F +41 26 305 13 00  
www.fr.ch/sbc

Réf: AL/lc  
T direct: +41 26 305 12 87  
Courriel: sbc@fr.ch

Fribourg, le 10 octobre 2014

Commune : **BUSSY**

Immeubles assurés : 202  
Date du recensement : 10.10.2014

site construit relevé à l'ISOS

évaluation nationale

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Inventaire	Recensement	Catégorie de protection
Arignon, Route de l'	10	Maison d'Yves Chassot et bureau de poste	1	348	3	B	2
Arignon, Route de l'	12	Maison Chassot	1	54	2	C	3
Arignon, Route de l'	14	Maison de Louise Chassot	1	53	3	C	3
Arignon, Route de l'	15	Maison Chassot	1	59	2	B	2
Arignon, Route de l'	17	Grange Chassot	1	58	0	-	0
Arignon, Route de l'	19	Auberge communale	1	55	0	-	0

Recensement	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A, B, C, -
Inventaire	statut actuel - protégé ou non - avec étendue de la mesure de protection	1, 2, 3, 0
Protection	proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement	1, 2, 3, 0
	bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	#

Baudèzes, Route des	22	Ferme d'Arsène Loup	4	196	3	C	3
Baudèzes, Route des	22A	Ferme de Nicolas Dumoulin	4	196	3	C	3
Baudèzes, Route des	29	Maison double de François Minguely	1	5	2	B	2
Baudèzes, Route des	31	Maison double de Claudine Minguely née Loup	1	5	2	B	2
Baudèzes, Route des	33A	Grange-étable de Jean-Claude Monney	1	4	3	B	3
Baudèzes, Route des	35A	Grange-étable de Claude Pamblanc	1	3	3	B	3
Baudèzes, Route des	36	Maison de Claude et Vuillème Pamblanc	1	38	2	B	2
Marechets, Route des	2	Châtelet du noble seigneur de Bussy	1	26	2	B	2
Marechets, Route des	4	Grange de Justin Dessingy	1	395	0	-	0
Marechets, Route des	6	Grange de Marie-Joseph Masset	1	27	0	-	0
Marechets, Route des	7	Ferme de Jean-Baptiste Loup	1	57	2	B	2
Marechets, Route des	8	Maison Vézy	1	28	0	-	0
Marechets, Route des	9	Maison du juge Jean Chassot	1	60	0	B	2
Marechets, Route des	10	Châtelet de Joseph Plancherel	1	32	0	C	3

Pernalla, Route de la	22	Ferme de Claude Plancherel	1	15	2	B	2
Pernalla, Route de la	23	Maison de Joseph Plancherel au Métral	1	30	2	B	2
Pernalla, Route de la	23A	Grange de Victor Chassot	1	30	0	C	3
Pernalla, Route de la	24	Ferme de Pierre-Joseph Chassot	1	16	0	-	0
Pernalla, Route de la	26	Ferme des hoirs de Claude Plancherel	1	17	3	C	3
Pernalla, Route de la	28	Ferme des hoirs de Claude Plancherel	1	18	3	C	3
Pra Séchard	0 Bo	Bornes cantonales	29	574	0	B	0
Pra, La	0 Cr	Croix de chemin	4	513	0	-	0
Rochette, Route de la	0 Ca#	Carrière de molasse	5	228	0	-	0

Stanislas Rück  
Conservateur des biens culturels

  
Aloys Lauper  
Rédacteur responsable du recensement