



Plan d'aménagement local

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Pour traiter: Sylvie Mabillard / Marie Davet
urbaplan fribourg

12104-RCU-170619.docx

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
80
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

bd de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue de berne 32
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
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
II.	PRESCRIPTIONS DES ZONES	5
Article 6	PAD/PED obligatoire	5
Article 7	Bâtiments non soumis à l'indice d'utilisation	5
Article 8	Périmètres archéologiques	5
Article 9	Biens culturels	6
Article 10	Chemins historiques	7
Article 11	Objets naturels	8
Article 12	Cours d'eau	9
Article 13	Dangers naturels	10
Article 14	Limites de constructions	12
Article 15	Sites pollués	12
Article 16	Zone de village (ZV)	13
Article 17	Zone de hameau A (HAM-A)	15
Article 18	Zone de hameau B (HAM-B)	16
Article 19	Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)	17
Article 20	Zone résidentielle à faible densité (RFD)	18
Article 21	Zone mixte (MIX)	19
Article 22	Zone d'activités A (ACT-A)	20
Article 23	Zone d'activités B (ACT-B)	21
Article 24	Zone d'intérêt général (ZIG)	22
Article 25	Zone libre (ZL)	23
Article 26	Zone agricole	24
Article 27	Aire forestière	24
Article 28	Zone de protection de la nature (ZPN)	25
Article 29	Zone de protection des cours d'eau - ZPCE	26
III.	POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	27
Article 30	Champ d'application et réglementation complémentaire	27
Article 31	Espaces de jeux	27
Article 32	Stationnement	27
Article 33	Antennes	28
Article 34	Emoluments	28
Article 35	Expertises	28
IV.	DISPOSITIONS PENALES	29
Article 36	Dispositions pénales	29
V.	DISPOSITIONS FINALES	30
Article 37	Documents abrogés	30
Article 38	Entrée en vigueur	30
VI.	APPROBATION	31

ANNEXES

Biens culturels (recommandations pour les immeubles protégés)
Distances aux objets naturels
Autres distances légales
Stationnement : extrait norme VSS
Liste des immeubles protégés au plan d'affectation des zones

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Buts

Le présent règlement fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions. Il fixe pour chacune des zones des mesures d'aménagement et des règles de constructions.

Article 2 Cadre légal

Les bases légales de ce règlement sont :

- > la loi 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 du 1^{er} décembre 2009 d'exécution 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, les plans directeurs cantonaux et régionaux.

Article 3 Nature juridique

Dès leur approbation, le plan directeur communal et le programme d'équipement lient les autorités communales et cantonales.

Dès leur approbation, le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers.

Article 4 Champ d'application

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

Article 5 Dérogations

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

II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

Article 6 PAD/PED obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs faisant l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé, ou pour lesquels un plan d'aménagement de détail ou un permis d'équipement de détail devra encore être établi.

Article 7 Bâtiments non soumis à l'indice d'utilisation

Le plan d'affectation des zones mentionne les constructions non soumises au respect de l'indice d'utilisation selon les conditions du ReLATEC.

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

Article 8 Périmètres archéologiques

1. Prescriptions

Le plan d'affectation des zones indique les périmètres archéologiques. Dans ces périmètres, le service archéologique est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATEC. Le préavis du service est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 35 LPBC et 75 LATEC.

2. Découvertes

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

3. Procédure

Une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou transformation de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain.

Article 9 Biens culturels

Le plan d'affectation des zones indique les biens culturels protégés et la catégorie de protection applicable. La liste des immeubles protégés au plan d'affectation des zones est jointe en annexe au présent règlement.

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.

Les structures et éléments à conserver sont définis en fonction de la catégorie de protection de l'immeuble (voir aussi les recommandations pour les immeubles protégés en annexe du présent règlement).

1. Catégorie 3

La protection s'étend aux éléments suivants :

- > conservation de l'enveloppe (façade et toiture),
- > conservation de la structure porteuse intérieure de la construction.

2. Catégorie 2

En plus de la prescription relative à la catégorie 3 :

- > conservation des éléments décoratifs des façades, de l'organisation générale des espaces intérieurs et éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

3. Catégorie 1

En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2 :

- > conservation des éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.

4. Aménagements extérieurs

Pour les immeubles situés dans la zone de village ou zone de hameau, la protection s'étend aux caractères des aménagements extérieurs, quelle que soit la valeur de l'immeuble.

5. Installations solaires

Les installations solaires sont admises sous respect des conditions suivantes :

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement 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.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

14 MARS 2018

- > La pose de panneaux solaires peut être interdite sur des édifices protégés qui présentent une grande importance au titre de la protection des biens culturels, qui sont particulièrement représentatifs pour le lieu.

Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspects liées à la conservation du caractère du site les justifient.

~~6. Aide financière~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

14 MARS 2018

~~Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la loi sur la protection des biens culturels.~~

7. Procédure

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, une demande préalable au sens des art. 137 LArTEC et 88 ReLArTEC est obligatoire.

Article 10 Chemins historiques

Protection

Le plan d'affectation mentionne les chemins historiques protégés

Catégorie 3.

~~La protection s'étend au~~
~~-> tracé~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
14 MARS 2018

Catégorie 2

En plus, de la catégorie 3, la protection s'étend aux :

> composantes de la substance conservée (haies, alignements d'arbres)

Catégorie 1

En plus de la catégorie 2, la protection s'étend aux :

> gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;

> éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.)

Aménagements

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
14 MARS 2018

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 des travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

Article 11 Objets naturels

1. Protection

Les objets naturels existants (arbres, haies, vergers à haute tige, cordons boisés) sont protégés sur l'ensemble du territoire communal.

2. Entretien

Les objets doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires.

Les objets doivent être taillés selon les règles de l'art.

3. Suppression et compensation

Ces objets ne peuvent être abattus que pour des raisons suivantes :

- > sécurité
- > maladie, destruction par force majeure
- > conflit avec un projet de construction
- > intérêt public

Il y a lieu de déterminer si l'élément naturel peut être maintenu avant toute entreprise d'abattage et ce quelque en soit la raison.

Les propriétaires doivent demander l'autorisation au Conseil communal avant d'abattre un objet naturel. Le Conseil communal décide des éventuelles mesures de compensation.

4. Compensation

En cas de compensation, une proposition d'emplacement de compensation est à fournir par le requérant.

La compensation se fera de la manière suivante :

- > 2 arbres de compensation pour 1 arbre supprimé,
- > 1 mètre linéaire de haie par 1 mètre linéaire,
- > les plantations de remplacement seront d'essences indigènes et adaptées à la station.

5. Distances

La distance minimale d'une construction ou d'une installation par rapport à un objet naturel protégé ou non se calcule sur la base du schéma en annexe du présent règlement. Les cordons boisés sont assimilés aux haies dans le schéma en annexe.

Article 12 Cours d'eau

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. Il en est de même pour tout dépôt de matériaux ou toute modification du terrain naturel.

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).

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, cabanons de jardins, pergolas et places de jeux, 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.

2. 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.

La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

3. Règles de construction à proximité des cours d'eau

Les constructions et les aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation.

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

Article 13 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 zone 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. Secteurs de danger

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

- > doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC;
- > sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN);
- > peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
14 MARS 2011

~~Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont sup-
portés par le requérant.~~

secteur de danger résiduel

Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures pas-
sives 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.

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.

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 de-
mande 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 (au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC) et au vu de la na-
ture du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

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, 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 du ReLATeC et les constructions, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

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 14 Limites de constructions

1. Routes

Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par les art. 115 ss de la loi sur les routes.

Le long des routes, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux articles 93 à 96 de la loi sur les routes. L'implantation de ces éléments doit également tenir compte des dégagements nécessaires au stockage de la neige lors du déneigement des routes. Ces dégagements seront définis d'entente avec le Conseil communal.

Des dérogations sont possibles par le biais d'un plan d'aménagement de détail.

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 plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

3. Autres distances

Les autres distances fixées par d'autres législations sont réservées (voir aperçu indicatif en annexe du règlement).

Article 15 Sites pollués

Dans les secteurs désignés sur le plan d'affectation des zones, en cas de projet de construction, de transformation ou de changement d'affectation impliquant des excavations, une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire. Le dossier de demande préalable comprendra une expertise au sens de l'art 3 de l'ordonnance sur les sites pollués.

PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

Article 16 Zone de village (ZV)

- | | |
|---|--|
| 1. Destination | Habitations
Activités de services
Activités artisanales
Activités agricoles (seulement pour les exploitations agricoles existantes) |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit |
| 3. Ordre de constructions | L'ordre des constructions ne sera pas modifié.
L'ordre contigu est obligatoire dans les secteurs où l'ordre contigu existe. |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 1.20.

Lorsque au minimum 85% des places de stationnement sont en souterrains au sens de l'art. 77 ReLATeC, l'IBUS peut être majoré de 15%.

Conformément à l'article 80 al. 6 ReLATeC, un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé. |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.50 |
| 6. Hauteurs | Hauteur totale $h = 13.50$ m
Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 12.00$ m. |
| 7. Distances à la limite | $h/2$, min. 5.00 m
(h = hauteur totale effective) |
| 8. Architecture | Les transformations ou nouvelles constructions respecteront la forme, les dimensions et les teintes des constructions caractéristiques existantes. |
| 9. Toiture | Les toitures seront à pan(s) incliné(s) (2 ou 4 pans).

Les toits plats sont également admis. La hauteur de façade à la gouttière (h_f) est applicable. Les attiques sont admis jusqu'à la hauteur totale (h) pour autant qu'un retrait de 2.50m soit respecté sur trois côtés.

En cas de toiture à pan(s) incliné(s), la pente sera de max. 45°.
Ces toitures seront recouvertes de tuiles terre cuite de teinte naturelle (dégradés de rouge). Pour tous autres matériaux et teintes, l'accord du Conseil communal est nécessaire. |
| 10. Orientation | Le faîte principal ou la façade principale seront orientés parallèlement aux courbes de niveaux ou aux routes principales. |

- 11. Prescriptions particulières** A l'intérieur des périmètres indiqués au plan d'affectation, les prescriptions suivantes sont applicables :
- 16.1** Hauteur totale $h = 10.50$ m
- 16.2** Seules les habitations collectives et les activités de services sont admises.
- 16.3** La ferme actuelle sur l'art. 3 RF est à conserver selon son aspect extérieur. La toiture à 2 pans doit être maintenue. Tout projet de transformation ou de rénovation devra faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal.
- 16.4** Hauteur totale $h = 8.50$ m
Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 7.00$ m. Pour les terrains avec une pente de plus de 10%, $h_f = 7.50$ m
Toute nouvelle construction doit s'implanter dans le périmètre d'implantation fixé au PAZ.
- 12. PAD obligatoire** Pour le secteur «Au Clos » à Vauderens, l'établissement d'un plan d'aménagement de détail sera nécessaire. Ceci réglera notamment les aspects suivants :
- > accès routiers et piétons ;
 - > répartition et organisation des différentes constructions d'habitation (individuelles, collectives) ;
 - > aménagement d'un espace de détente pour le quartier.

Article 17 Zone de hameau A (HAM-A)

- | | |
|---|---|
| 1. Destination | Habitation
Activités de services
Activités artisanales
Activités agricoles |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit |
| 3. Ordre des constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 0.90

Conformément à l'article 80 al. 6 ReLATeC, un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé. |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.50 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale $h = 10.50$ m
Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 9.00$ m |
| 7. Distance à la limite | $h/2$, min. 5.00 m
(h = hauteur totale effective) |
| 8. Architecture | Les transformations ou nouvelles constructions respecteront le volume, la forme, les dimensions et les teintes des constructions caractéristiques existantes. |
| 9. Toiture | <p>Les toitures seront à pan(s) incliné(s) (2 ou 4 pans).</p> <p>Les toits plats sont également admis. La hauteur de façade à la gouttière (h_f) est applicable. Les attiques sont admis jusqu'à la hauteur totale (h) pour autant qu'un retrait de 2.50m soit respecté sur trois côtés.</p> <p>En cas de toiture à pan(s) incliné(s), la pente sera de max. 45°.</p> <p>Ces toitures seront recouvertes de tuiles terre cuite de teinte naturelle (dégradés de rouge). Pour tous autres matériaux et teintes, l'accord du Conseil communal est nécessaire.</p> <p>Pour les constructions agricoles, les couvertures en tôle ou en éternit imitant la couleur de la teinte de la tuile terre cuite de teinte naturelle sont tolérées.</p> |
| 10. Orientation | Le faîte principal sera orienté parallèlement aux courbes de niveaux. |

Article 18 Zone de hameau B (HAM-B)

- | | |
|---|--|
| 1. Destination | Habitation
Activités agricoles
Activités de services |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit |
| 3. Ordre des constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 0.60

Conformément à l'article 80 al. 6 ReLATeC, un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé. |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.40 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 9.00 m pour les habitations
Hauteur totale h = 10.50 pour les constructions agricoles |
| 7. Distance à la limite | $h/2$, min. 4.00 m
(h = hauteur totale effective) |
| 8. Architecture | Les transformations ou nouvelles constructions respecteront le volume, la forme, les dimensions et les teintes des constructions caractéristiques existantes. |
| 9. Toiture | Les toitures seront à pans inclinés (2 ou 4 pans).

La pente sera de max. 45°.

Les toits plats ne sont pas autorisés.

Les toitures seront recouvertes de tuiles terre cuite de teinte naturelle (dégradés de rouge). Pour tous autres matériaux et teintes, l'accord du Conseil communal est nécessaire.

Pour les constructions agricoles, les couvertures en tôle ou en éternit imitant la couleur de la teinte de la tuile terre cuite de teinte naturelle sont tolérées. |

Article 19 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

- | | |
|---|--|
| 1. Destination | Habitations collectives
Activités de services et artisanales compatibles à l'intérieur des habitations collectives, 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. Degré de sensibilité au bruit | DS II, selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 1.20.

Lorsque au minimum 85% des places de stationnement sont en souterrains au sens de l'art. 77 ReLATeC, l'IBUS peut être majoré de 15%.

Conformément à l'article 80 al. 6 ReLATeC, un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé. |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.40 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale $h = 13.50$ m
Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 10.50$ m. Pour les terrains avec une pente de plus de 10%, $h_f = 12.00$ m. |
| 7. Distance à la limite | $h/2$, min. 5.00 m
(h = hauteur totale effective) |
| 8. Toiture | Les toitures seront à pans inclinés. la pente sera de max. 45°.

Les toitures seront recouvertes de tuiles terre cuite de teinte naturelle (dégradés de rouge). Pour tous autres matériaux et teintes, l'accord du Conseil communal est nécessaire.

Les toits plats sont également admis. La hauteur de façade à la gouttière (h_f) est applicable. Les attiques sont admis jusqu'à la hauteur totale h pour autant qu'un retrait de 2.50m soit respecté sur trois côtés. |
| 9. Prescriptions particulières | A l'intérieur des périmètres indiqués au plan d'affectation, les prescriptions suivantes sont applicables :

19.1 <ul style="list-style-type: none">> Les toits plats sont admis jusqu'à la hauteur totale h.> Distance de construction par rapport à l'axe de la route est de 23.00 m |

Article 20 Zone résidentielle à faible densité (RFD)

- | | |
|---|---|
| 1. Destination | Habitations individuelles
Habitations individuelles groupées
Activités de services compatibles à l'intérieur des habitations individuelles et individuelles groupées 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. Degré de sensibilité au bruit | DS II, selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 0.60

Conformément à l'article 80 al. 6 ReLATeC, un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé. |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.30 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale $h = 8.50$ m
Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 7.00$ m. Pour les terrains avec une pente de plus de 10%, $h_f = 7.50$ m |
| 7. Distance à la limite | 5.00 m |
| 8. Toiture | Les toitures seront à pan(s) incliné(s) de forme traditionnelle.

La pente sera de max. 45°.

Les toitures seront recouvertes de tuiles terre cuite de teinte naturelle (dégradés de rouge). Pour tous autres matériaux et teintes, l'accord du Conseil communal est nécessaire.

Les toits plats sont également admis. La hauteur de façade à la gouttière (h_f) est applicable. |
| 9. PAD | Pour le secteur suivant, mentionné sur le PAZ, les prescriptions du PAD approuvé sont applicables :
> PAD Derrière la Grange, approuvé le 28.02.2014 |

Article 21 Zone mixte (MIX)

- | | |
|---|---|
| 1. Destination | Habitations
Activités artisanales
Activités de service
10% de la surface de la parcelle doit être dédiée aux activités. |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 0.60

Conformément à l'article 80 al. 6 ReLATeC, un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé. |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.40 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 10.00 m |
| 7. Distances à la limites | 5.00 m |
| 8. Toiture | Les toitures seront à pans inclinés (minimum 2 pans).

La pente sera de max. 45°.

Les toitures seront recouvertes de tuiles terre cuite de teinte naturelle (dégradés de rouge). Pour tous autres matériaux et teintes, l'accord du Conseil communal est nécessaire.

Les toits plats ne sont pas autorisés. |

Article 22 Zone d'activités A (ACT-A)

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. Destination | -
Activités industrielles, artisanales, de services et administratives
Un logement de gardiennage nécessaire à ces activités est admis par corps de bâtiment.
Ce logement doit se réaliser à l'intérieur du volume d'activités bâti. |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice de masse | 5 m3/m2
6 m3/m2-pour les constructions répondant aux critères de l'article 80 al. 6 ReLATeC |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.60 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 10.50 m |
| 7. Distances à la limites | h/2, min. 5.00 m
(h = hauteur totale effective) |
| 8. Dépôts | Le dépôt des marchandises, matériaux, matériels, engins est interdit en bordure des voies publiques et limite de la zone d'activités A. |
| 9. Prescriptions particulières | Champ des Terraux : Pour ce secteur, l'établissement d'un PED est obligatoire.

A l'intérieur des périmètres indiqués au plan d'affectation, les prescriptions suivantes sont applicables : |
- 22.1 Art. 1013 RF : hauteur de plancher maximale à 6m pour les locaux à usage sensible (locaux d'habitation, postes de travail permanent, etc.) érigés dans une distance comprise entre 30 et 50m depuis le mât du téléphone mobile.

Article 23 Zone d'activités B (ACT-B)

- | | |
|--|--|
| 1. Destination | Activités industrielles et artisanales
Un logement de gardiennage nécessaire à ces activités est admis par corps de bâtiment.
Ce logement doit se réaliser à l'intérieur du volume d'activités bâti. |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS IV, selon l'ordonnance sur la protection contre le bruit |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice de masse | 5 m ³ /m ²
6 m ³ /m ² pour les constructions répondant aux critères de l'article 80 al. 6 ReLATeC |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.60 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 13.50 m |
| 7. Distances à la limites | 6.00 m |
| 8. Dépôts | Le dépôt des marchandises, matériaux, matériels, engins est interdit en bordure des voies publiques et limite de la zone d'activités B. |
| 9. Prescriptions particulières | A l'intérieur des périmètres indiqués au plan d'affectation, les prescriptions suivantes sont applicables :
<div style="margin-left: 20px;">23.1 > afin d'assurer la protection (visibilité, nuisances) de la zone d'habitation située au sud, un tampon libre de bâtiments et arborisé devra être assuré ;
> le dimensionnement exact de ce tampon et son aménagement seront coordonnés avec le Conseil communal au moment d'un réaménagement de la zone dans ce secteur.</div> |

Article 33 Antennes

1. Procédure

L'installation d'antennes paraboliques extérieures est soumise à l'autorisation du Conseil communal.

2. Restrictions

Pour protéger le patrimoine historique des villages de la commune d'Ursy, les antennes extérieures (en façades et en toiture) sont interdites sur les bâtiments protégés. Les antennes extérieures installées au sol sont également interdites si elles nuisent directement à la qualité patrimoniale et architecturale du bâtiment protégé adjacent.

3. Démontage

Le Conseil communal peut demander aux frais des propriétaires le démontage des antennes extérieures installées de façon non conforme à ces prescriptions.

Article 34 Emoluments

La commune prélève des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement selon le règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, approuvé le 14 janvier 1992.

Article 35 Expertises

Pour tout projet de construction, pour des plans d'aménagement de détail et des / permis d'équipement de détail, pour la modification et application du PAL, ainsi que pour toute dérogation au PAL, le Conseil communal est autorisé, en cas de besoin, à mandater des spécialistes.

Les frais sont à la charge du requérant ; celui-ci doit en être préalablement informé.

IV. DISPOSITIONS PENALES

Article 36 Dispositions pénales

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

V. DISPOSITIONS FINALES

Article 37 Documents abrogés

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

- > le PAZ et le RCU d'Ursy, approuvé le 4 février 1991 ;
- > le PAZ et le RCU de Vauderens, approuvé le 6 décembre 1988 ;
- > le PAZ et le RCU de Bionnens, approuvé le 3 novembre 1986 ;
- > le PAZ et le RCU de Mossel, approuvé le 7 juillet 1987 ;
- > le PAD « Au Clos », approuvé le 13 novembre 1989.

Article 38 Entrée en vigueur

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
14 MARS 2018

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, *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° 27 du 3 juillet 2015
n° 32 du 7 août 2015

n° 3 du 20 janvier 2017

2. Adopté par le Conseil communal d'Ursy

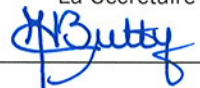
dans sa séance du:

19 juin 2017

Le Syndic



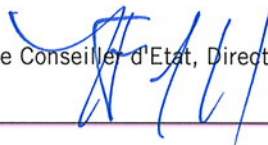
La Secrétaire



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

le: 14 MARS 2018

Le Conseiller d'Etat, Directeur





Recommandations pour les immeubles protégés

Schéma « Haies, arbres : distances de construction »

Autres distances légales

Stationnement : extrait norme VSS

Liste des immeubles protégés au plan d'affectation des zones



Recommandations pour les immeubles protégés

	catégories de protection		
	1	2	3
Relevés et documentation Tout projet d'intervention est précédé de relevés et d'une documentation photographique de l'état existant. Cette tâche est une manière de « faire connaissance » avec le bâtiment. L'étendue des relevés et de la documentation photographique est fonction de la catégorie de protection et en conséquence des éléments à conserver.	X	X	X
Volume Le volume originel de la construction est conservé. En cas de transformation, il convient d'examiner l'opportunité d'éliminer les adjonctions qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels sur la base d'une documentation historique du bâtiment. Une modification du volume par un agrandissement ou la construction d'annexes ne doit être tolérée que dans la mesure où elle respecte toutes les parties intéressantes de l'édifice et n'altère pas de manière sensible son caractère et ses relations avec le contexte.	X	X	X
Structure de la construction La structure porteuse de l'enveloppe de la construction est conservée. Les éléments de la structure porteuse intérieure liés à la structure de l'enveloppe sont conservés. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.	X	X	X
Configuration de base 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 du plan tiennent compte de la trame constructive.	X	X	X
Caractère des façades Les composantes essentielles du caractère des façades sont conservées, en particulier: matériaux; formes, dimensions et ordonnance des ouvertures; proportions entre les pleins et les vides. En cas de changement d'affectation, les composantes principales exprimant l'ancienne affectation seront conservées.	X	X	X

	catégories de protection		
	1	2	3
Matériaux Si, en raison de l'état de conservation, des éléments (encadrements d'ouvertures par exemple) ou revêtements (crépis, bardages, par exemple) 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.	X	X	X
Ouvertures Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où le percement de nouvelles ouvertures est justifié compte tenu de la destination des locaux, leur implantation n'impliquera aucune modification de la structure porteuse. Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures seront déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade. L'implantation des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures sont traitées de manière discrète afin de préserver la valeur expressive des anciennes ouvertures conservées. En cas de changement d'affectation, les nouvelles ouvertures seront traitées dans l'objectif de préserver l'expression de l'ancienne affectation. Les nouvelles ouvertures tout en s'harmonisant à l'ensemble se distingueront des fenêtres originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.	X	X	X
Caractère de la toiture La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée. L'aménagement des combles est étudié dans l'objectif de réduire dans toute la mesure du possible les prises de jour en toiture. Les combles sont éclairés prioritairement en pignons. Les prises de jour complémentaires sont réalisées sous la forme de fenêtres de toiture. Dans certains cas elles peuvent être réalisées sous la forme de lucarnes. La pose des fenêtres de toiture ou la construction des lucarnes n'implique aucune modification de la charpente, ni de la structure primaire, ni du chevronnage; les dimensions et formes des éléments sont déterminées en conséquence. Le toit est couvert avec le matériau d'origine; sinon avec des tuiles de terre cuite de teinte naturelle.	X	X	X

	catégories de protection		
	1	2	3
Eléments de décors extérieurs Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierres naturelles (chaînes d'angles, modénatures d'encadrements d'ouvertures), éléments de charpente et de menuiserie (poutres, larmiers, vire-vent, corniches profilés), éléments de ferronnerie, décors peints. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.	X	X	
Aménagements intérieurs En relation avec la conservation de l'organisation de base du plan, les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.	X	X	
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 l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.	X		

La catégorie de protection, en conséquence l'étendue de la mesure de protection, peut être modifiée en fonction des résultats des sondages ou des découvertes faites en cours de travaux.

Valeurs spécifiques indicatives pour l'offre en cas de stationnement			
Genre d'affectation	Unité de référence	Offre en cas de stationnement	
		Personnel	Visiteurs, clients
Industrie, artisanat	Par 100 m ² SBP	1,0	0,2
Entrepôts et dépôts	Par 100 m ² SBP	0,1	0,01
Entreprises de prestations de services Services à nombreuse clientèle, p.ex. banque poste administration publique avec guichets agence de voyage médecin, dentiste cabinet de soins reproduction et copie nettoyage chimique coiffeur etc.	Par 100 m ² SBP	2,0	1,0
Autres services, p.ex. administration publique sans guichet bureau d'ingénieur ou d'architecte étude d'avocat assurance, caisse maladie administration d'industries fiduciaire laboratoire entreprise de transport etc.	Par 100 m ² SBP	2,0	0,5
Magasins Magasins à nombreuse clientèle, p.ex. alimentation pharmacie, droguerie grand magasin kiosque	Par 100 m ² SV	2,0	8,0
Autres magasins p.ex. papeterie librairie ménage, quincaillerie horlogerie, bijouterie ameublement magasins spécialisés	Par 100 m ² SV	1,5	3,5
Hôtellerie Hôtel Auberge de jeunesse Restaurant, café, bar	Par lit Par lit Par place assise	0,5 0,1 0,2	
Petit hôpital, clinique	Par lit	1,0	0,5
Etablissement pour personnes âgées, sanatorium	Par lit	0,5	0,3
Divertissement, culture, religion Cinéma Théâtre, opéra, salle de concert Musée, espace d'exposition, galerie Bibliothèque Discothèque Eglise, mosquée, synagogue Cimetière	Par place assise Par place assise Par 100 m ² Par 100 m ² Par place assise ou m ² de piste Par place assise Par 100 m ²	0,2 0,2 1,0 1,0 0,3 0,1 0,1	

Suite du tableau 1: page 13

Valeurs spécifiques indicatives pour l'offre en cases de stationnement			
Genre d'affectation	Unité de référence	Offre en cases de stationnement	
		Personnel	Visiteurs, clients
Education et formation			
Crèche et jardin d'enfant	Par salle de classe	1,0	0,2
Ecole primaire ou secondaire	Par salle de classe	1,0	0,2
Gymnase, lycée	Par salle de classe	1,0 + 0,1 par élève ≥ 18 ans	
Conservatoire	Par salle	1,0	0,2
Ecole professionnelle	Par élève	0,3	
Haute école, université	Par étudiant	0,4	
Cours pour adultes	Par place d'étude	0,4	
Salle de réunion ou de conférence	Par place assise	0,12	
Equipements de sport et de loisirs			
Patinoire	Par 100 m ² de glace et en plus par spectateur	2,0 + 0,1	
Piscine couverte	Par place de vestiaire et en plus par spectateur	0,2 + 0,1	
Plage et piscine en plein air	Par 100 m ² de parcelle	0,4	
Halle de gymnastique	Par 100 m ² de halle et en plus par spectateur	2,0 + 0,1	
Centre de fitness	Par place de vestiaire	0,3	
Stade d'athlétisme avec terrains de jeu	Par 100 m ² de surface et en plus par spectateur	0,4 + 0,1	
Stade (football, hockey)	Par spectateur	0,15	
Tennis	Par court et en plus par spectateur	2,0 + 0,1	
Stand de tir	Par cible	0,5	
Piste en forêt, Parcours Vita	Par équipement	5	
Salon de jeux, casino, local de club	Par place assise	0,3	
Mini-golf	Par équipement	6	
Salle de billard	Par table	1	
Jeu de quilles ou bowling (sans la restauration)	Par piste	2	
Manège, écurie	Par box	0,5	
Port de plaisance	Par amarrage ou place à quai	0,3	

Tab. 1

Valeurs spécifiques indicatives pour l'offre en cases de stationnement

LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES AU PAZ

Village	Lieu-dit	Objet	ECAB	Art. RF	Valeur au recensement	Catégorie de pro- tection
Mossel	Chemin du Clos	Ferme	14	2001	B	3
Mossel	Chapelle, Route de la	Ecole primaire	6	2030	B	2
Mossel	Chapelle, Route de la	Chapelle	42	2179	C	3
Mossel	Invaud	Ferme	11	2121	A	1
Mossel	Invaud	Grenier	30	2121	B	2
Vauderens	Porsel, Route de	Ferme	80	1101	B	2
Vauderens	Jura, Chemin du	Ferme	22	1285	C	3
Vauderens	Jura, Chemin du	Ferme	20	1284	B	2
Vauderens	Gare, Place de la	Auberge	6	1012	C	3
Vauderens	Blessens, Route de	Ferme	4	1503	B	2
Vauderens	Blessens, Route de	Ferme	12	1041	B	2
Vauderens	Blessens, Route de	Ecole primaire	33	1018	C	3
Vauderens	Blessens, Route de	Ferme	32	1029	B	2
Vauderens	Grande Fin, La	Ferme	58	1108	B	2
Bionnens	Préalpes, Route des	Ferme	33	3011	B	2
Ursy	Clos de Montet	Ferme	35	120	B	2
Ursy	Oron, Route d'	Ecole primaire	53	17	B	3
Ursy	Eglise, Rue de l'	Cure	48	23	B	2
Ursy	Eglise, Rue de l'	Eglise	47	23	A	1

