

**COMMUNE  
DE  
VILLAZ-ST-PIERRE**

**REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS**

**ARRETE DU CONSEIL D'ETAT DU 15 OCTOBRE 1991**

## TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE REGLEMENT .....                                                                          | 4  |
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....                                                                                  | 5  |
| Article 1 But.....                                                                                                      | 5  |
| Article 2 Bases légales .....                                                                                           | 5  |
| Article 3 Nature juridique.....                                                                                         | 6  |
| Article 4 Dérogations .....                                                                                             | 6  |
| TITRE II - PRESCRIPTIONS DES ZONES.....                                                                                 | 7  |
| Chapitre 1 - Prescriptions générales.....                                                                               | 7  |
| Article 6 Etapes.....                                                                                                   | 7  |
| Article 7 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire.....                                                      | 7  |
| Article 8 Paysages, bâtiments et autres objets dignes de protection .....                                               | 8  |
| Article 9 Sites archéologiques.....                                                                                     | 8  |
| Article 10 Energie alternative.....                                                                                     | 9  |
| Article 11 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres ainsi qu'aux cours d'eau..... | 9  |
| Chapitre 2 - Dispositions spéciales de la réglementation des zones.....                                                 | 10 |
| Article 12 Types de zones.....                                                                                          | 10 |
| Article 13 Définitions.....                                                                                             | 10 |
| Article 14 Zone de centre (CE) .....                                                                                    | 10 |
| Article 15 Zone de village (ZV) .....                                                                                   | 11 |
| Article 16 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD) .....                                                             | 12 |
| Article 17 Zone résidentielle à faible densité (RFD).....                                                               | 13 |
| Article 18 Zone artisanale et industrielle (ZAI).....                                                                   | 14 |
| Article 19 Zone d'intérêt général (ZIG) .....                                                                           | 15 |
| Article 20 Zone de protection de la nature (ZPN).....                                                                   | 15 |
| Article 21 Zone agricole (ZA).....                                                                                      | 16 |
| Article 22 Constructions en dehors des zones legalisées.....                                                            | 16 |

---

|                                                                                    |        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| TITRE III - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS ..... | 17     |
| Article 23 Stationnement des véhicules.....                                        | 17     |
| Article 24 Implantation des bâtiments, direction du faite .....                    | 18     |
| Article 25 Entretien des parcelles non bâties .....                                | 18     |
| Article 26 Degrés de sensibilité au bruit.....                                     | 18     |
| <br>TITRE IV : DISPOSITIONS PENALES.....                                           | <br>19 |
| Article 27 Contraventions.....                                                     | 19     |
| <br>TITRE V : DISPOSITIONS FINALES.....                                            | <br>20 |
| Article 28 Abrogation.....                                                         | 20     |
| Article 29 Droit transitoire .....                                                 | 20     |
| Article 30 Entrée en vigueur.....                                                  | 20     |
| <br>ANNEXES.....                                                                   | <br>22 |

---

**ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE REGLEMENT**

- LATeC : Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 9 mai 1983.
- RELATeC : Règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.
- LR : Loi sur les routes du 15 décembre 1967.
- PAL : Plan d'aménagement local.
- PAD : Plan d'aménagement de détail.
- PQ : Plan de quartier.
- PDE : Plan directeur des égouts.
- OCAT : Office cantonal des constructions et de l'aménagement du territoire.
- OCPE : Office cantonal de la protection de l'environnement.
- OPB : Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986
- OFEFP : Office Fédéral de l'Environnement des Forêts et du Paysage.

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 But

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

### Article 2 Bases légales : documents de la planification cantonale, régionale et locale

a) Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

b) Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :

1. l'analyse des données de base et la formulation d'objectifs d'aménagement;
2. les plans directeurs:
  - d'utilisation du sol,
  - des circulations,
  - des infrastructures,
  - du paysage et des sites;
3. le plan d'affectation des zones;
4. le règlement d'urbanisme (RCU);
5. les plans d'aménagement de détail et leurs règlements particuliers;
6. le rapport explicatif.

**Article 3 Nature juridique**

- a) Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.
- b) Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

**Article 4 Dérogations**

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et qu'aux conditions fixées par l'article 55 LATeC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants RELATeC est réservée.

## TITRE II - PRESCRIPTIONS DES ZONES

### Chapitre 1 - Prescriptions générales

#### Article 6 Etapes

a) Le plan d'affectation des zones peut prévoir des étapes d'aménagement pour les zones à bâtir selon art. 46 al.2 LATeC.

b) Sont classés en 1ère étape, les terrains qui sont déjà largement bâtis ou équipés (équipement de base et de détail) au sens de l'art. 87 LATeC.

c) Sont classés en 2ème étape les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure. La décision de classement de ces terrains en 1ère étape est de la compétence du Conseil communal. Jusqu'au moment de ce classement, il n'existe pour la commune aucune obligation de prendre en charge l'équipement.

d) Dans les zones en 2ème étape, le Conseil communal peut autoriser des constructions si les conditions (par exemple : établissement d'un plan d'aménagement de détail) sont remplies et si l'équipement de base est préfinancé par le requérant. Le dimensionnement et l'exécution de ces travaux d'équipement seront fixés par le Conseil communal sur la base de plans particuliers (plan directeur des égouts, plan d'approvisionnement en eau et plan directeur des circulations).

e) Les conditions et le moment de la reprise des équipements par la commune doivent être fixés par convention avant l'octroi du permis de construire. Dès le moment de la reprise par la commune, le terrain en question est considéré comme zone 1ère étape au sens de l'alinéa l ci-dessus; le Conseil communal en informe l'Office cantonal de l'aménagement du territoire.

#### Article 7 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les terrains pour lesquels un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Pour ces terrains, aucune autorisation de construire ne sera accordée si elle ne correspond pas à un plan d'aménagement de détail approuvé. Les différentes sortes de

plan d'aménagement de détail et les prescriptions relatives à leur établissement sont définies aux art. 67 - 72 LATeC et art. 7 et 8 RELATeC.

#### **Article 8 Paysages, bâtiments et autres objets dignes de protection**

a) Le plan directeur du paysage et des sites et le plan d'affectation des zones mentionnent les éléments du paysage dignes de protection et les bâtiments inscrits à l'inventaire cantonal de la maison rurale.

b) L'abattage d'arbres ou de haies figurant au plan directeur des sites est soumis à l'autorisation du Conseil communal, qui peut demander un préavis à la Commission cantonale pour la protection de la nature et du paysage ou à l'Inspection cantonale des forêts. Tout abattage non autorisé doit obligatoirement être remplacé. La taille périodique des haies est sans autre autorisée.

c) Les bâtiments dignes de protection, dont la liste est annexée au présent règlement, devraient être conservés dans leur substance et composantes principales. Toute transformation intérieure ou extérieure, même de minime importance, de même que des travaux effectués aux abords ainsi que les demandes de démolition doivent être soumis au préavis de la CCMHEP (commission cantonale des monuments historiques et édifices publics). La procédure de mise à l'enquête sera précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 184 LATeC.

d) La mise sous protection ultérieure de zones, de bâtiments et de sites naturels au sens des art. 62 et 63 LATeC et 12-16 RELATeC reste réservée.

#### **Article 9 Sites archéologiques**

a) Le plan directeur des sites et le plan d'affectation des zones mentionnent les sites archéologiques qui figurent à l'inventaire du service archéologique cantonal.

b) Toute modification de terrain, même de minime importance, nécessite obligatoirement une demande préalable au sens de l'art. 184 LATeC.

c) La mise sous protection au sens des art. 62 et 63 LATeC et 12 à 16 RELATeC est réservée.

## Article 10 Energie alternative

- a) La commune favorise l'utilisation des énergies alternatives pour les bâtiments d'habitation construits sur son territoire.
- b) Les capteurs solaires (chauffage solaire actif) seront installés sur les toits ou de préférence intégrés aux façades. Exceptionnellement, ils peuvent aussi être installés au sol. Les toits comprenant des capteurs solaires peuvent avoir une pente jusqu'à 50°.
- c) Les pompes à chaleur actionnant sur la nappe phréatique doivent bénéficier d'un permis spécial par le Service compétent de l'administration cantonale.

## Article 11 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres ainsi qu'aux cours d'eau

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme et d'esthétique.
- b) La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 30.00 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixent pas de distances inférieures conformément au code forestier et sous réserve de l'accord du propriétaire de la forêt.
- c) La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 15.00 mètres, à moins que ce plan ou un plan d'aménagement de détail ne fixent d'autres distances.
- d) A défaut d'autorisation préalable de la Direction des travaux publics, la distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est au minimum de 20.00 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel.

## Chapitre 2 - Dispositions spéciales de la réglementation des zones

### Article 12 Types de zones

a) Le territoire communal est divisé en 9 zones, dont les périmètres respectifs figurent dans le plan d'aménagement local déposé au secrétariat communal.

b) Il comprend les zones suivantes :

1. Zone de Centre (CE)
2. Zone de village (ZV)
3. Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)
4. Zone résidentielle à faible densité (RFD)
5. Zone artisanale et industrielle (ZAI)
6. Zone d'intérêt général (ZIG)
7. Zone de protection de la nature (ZPN)
8. Zone agricole (ZA)

### Article 13 Définitions

Les termes utilisés dans le règlement des zones sont définis dans la LATeC (art. 161 à 167) et dans le RELATeC (art. 51 et ss.)

### Article 14 Zone de centre (CE)

a) Destination: Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces et services ainsi qu'à la petite industrie et aux activités artisanales de faible nuisances.

b) Sensibilité au bruit: le degré de sensibilité au bruit III est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.

c) Indice: L'indice d'utilisation maximum est de 0.6.

- d) Taux d'occupation: Le taux d'occupation du sol maximum est de 50 %.
- e) Ordre des constructions: L'ordre non contigu est obligatoire.
- f) Distances: La distance en limite minimum est de 6 m. L'application de l'article 63 RELATeC (augmentation de la distance) reste réservé.
- g) Hauteur: La hauteur totale s'adaptera à celle des constructions environnantes. Pour déterminer une hauteur définitive d'une nouvelle construction, le Conseil communal peut demander au maître de l'oeuvre une étude de détail de îlot en question.
- h) Prescriptions spéciales
  - 1) Le genre, volume, forme des toits, matériaux et couleurs des constructions nouvelles, transformées ou rénovées de même que l'aménagement extérieur doivent être déterminées en fonction des caractéristiques particulières du site bâti.
  - 2) Aux nouvelles constructions, le rez-de-chaussée ne peut être utilisé à des fins d'habitation. Le Conseil communal peut accorder des dérogations, si la structure du rez ne s'oppose pas à une transformation ultérieure.

#### Article 15 Zone de village (ZV)

- a) Destination: Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces ainsi qu'aux exploitations agricoles et artisanales de faible nuisances (bruit, odeur, etc.).
- b) Prescriptions particulières: Dans le cas de constructions, reconstructions ou transformations, on respectera les volumes, les gabarits, la forme des toits, les couleurs, les matériaux en harmonie avec ceux des constructions existantes.
- c) Sensibilité au bruit: le degré de sensibilité au bruit III est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.
- d) Indice : L'indice d'utilisation n'est pas applicable pour les bâtiments existants. Pour les nouvelles constructions, l'indice maximum est de 0.45.
- e) Taux d'occupation : Le taux d'occupation du sol ne dépassera pas 50 %.
- f) Ordre des constructions : l'ordre non contigu est obligatoire.

# COMMUNE DE VILLAZ-ST-PIERRE

## PLAN DE ZONES

### LEGENDE

RFD

Zone résidentielle à faible densité

## REGLEMENT COMMUNAL DES CONSTRUCTIONS

---

Mise à l'enquête publique du 06 août 1999 au 04 septembre 1999

Modification partielle du plan de zones  
Extension de la zone RFD,  
secteur « Petit Clos », route de Lussy, art. 939

Modification du règlement communal des constructions

- art. 16 lt g et h
- art. 17 lt f et g

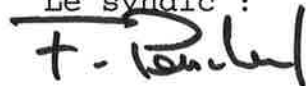
Seules ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Adopté par le Conseil communal le 26 juillet 1999

La secrétaire :



Le syndic :



Approuvé par la Direction des Travaux publics le 19 JAN. 2000



Le Conseiller d'Etat  
Directeur



**Article 16 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)**

- a) Destination : cette zone est destinée aux habitations individuelles isolées et groupées ainsi qu'aux habitations collectives. Des activités de bureau et de petit artisanat sans nuisances sont tolérées pour autant qu'elle soient en rapport direct avec l'habitation. Des bâtiments destinés exclusivement aux activités et au travail ne sont pas tolérées.
- b) Sensibilité au bruit : le degré de sensibilité au bruit II est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.
- c) Indice : l'indice d'utilisation maximum est de 0.45.
- d) Ordre des constructions : l'ordre non contigu est obligatoire. L'ordre contigu peut être autorisé pour des bâtiments groupés et dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- e) Taux d'occupation : le taux d'occupation du sol ne dépassera pas 25%.
- f) Distances : la distance en limite minimum est de 5.50 m. L'application de l'article 63 RELATeC (augmentation de la distance) reste réservée.
- g) *Toitures :*
  - g1) en règle générale, les toitures sont à deux ou quatre pans ;
  - g2) en règle générale, les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite, en fibrociment ou en béton, de couleur rouge, brune ou anthracite ;
  - g3) *Le Conseil communal peut autoriser une autre forme de toiture et une autre couverture pour autant qu'elles soient compatibles avec les constructions voisines et le caractère des lieux.  
Pour ce type de projet, le Conseil communal exige une demande préalable conformément à l'art. 184 de la LATeC.*
- h) *Hauteurs :*
  - h1) *pour les toitures à deux ou quatre pans, la hauteur totale (HT) ne dépassera pas 11 m ;*
  - h2) *pour les autres formes de toitures, la hauteur totale (HT) ne dépassera pas 10 m.*
  - h3) les bâtiments existants dont le gabarit dépasse celui prescrit peuvent être transformés à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à celle de l'état actuel.
- i) Niveaux : le nombre de niveaux pour de nouvelles constructions est de trois au maximum, y compris les combles utilisables pour l'habitation et le travail.

g) Distances: La distance en limite minimum est de 5.50 m. L'application de l'article 63 LATeC (augmentation de la distance) reste réservé.

h) Hauteur : la hauteur totale (HT) ne dépassera pas 11.00 m.

i) Niveaux : le nombre de niveaux est de 3 au maximum, y compris les combles utilisables pour l'habitation et le travail.

j) Toitures : les toitures seront recouvertes de matériaux de couleur brune ou rouge, en harmonie avec ceux des toits environnants. Leur direction et leur forme seront celles de l'ensemble des bâtiments existants dans cette zone. La pente sera comprise entre 50 et 100 % (27° - 45°). Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

#### Article 16 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

a) Destination : cette zone est destinée aux habitations individuelles isolées et groupées ainsi qu'aux habitations collectives. Des activités de bureau et de petit artisanat sans nuisances sont tolérées pour autant qu'elles soient en rapport direct avec l'habitation. Des bâtiments destinés exclusivement aux activités et au travail ne sont pas tolérés.

b) Sensibilité au bruit: le degré de sensibilité au bruit II est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.

c) Indice : l'indice d'utilisation maximum est de 0.45.

d) Ordre des constructions : l'ordre non contigu est obligatoire. L'ordre contigu peut être autorisé pour des bâtiments groupés et dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

e) Taux d'occupation : Le taux d'occupation du sol ne dépassera pas 25%.

f) Distances: La distance en limite minimum est de 5.50 m. L'application de l'article 63 LATeC (augmentation de la distance) reste réservé.

g) Hauteur : La hauteur h à l'intersection de la façade avec la toiture ne dépassera pas 7.50 m. ACE 1662  
La hauteur totale (HT) ne dépassera pas 11.00 m. Les bâtiments existants, dont le gabarit dépasse celui prescrit, peuvent être transformés à condition que leur hauteur ne soit pas supérieur à l'état actuel.

## **Article 17     Zone résidentielle à faible densité (RFD)**

- a) Destination : cette zone est destinée aux habitations individuelles isolées ou groupées. Des activités de bureau sont tolérées. Sans autorisation spéciale du Conseil communal, d'autres activités sont interdites.
- b) Sensibilité au bruit : le degré de sensibilité au bruit II est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.
- c) Indice : l'indice d'utilisation maximum est de 0,3. Pour les habitations individuelles groupées dans le cadre d'un plan de groupement (Cf. art. 60 RCC), l'indice peut être porté à 0.4.
- d) Taux d'occupation : le taux d'occupation au sol ne dépassera pas 25%.
- e) Distances : la distance en limite minimum est de 5.00 m. L'application de l'article 63 RELATeC (augmentation de la distance) reste réservée.
- f) Toitures :
  - f1) en règle générale, les toitures sont à deux ou quatre pans ;
  - f2) en règle générale, les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite, fibro-ciment ou en béton, de couleur rouge, brune ou anthracite ;
  - f3) *Le Conseil communal peut autoriser une autre forme de toiture et une autre couverture pour autant qu'elles soient compatibles avec les constructions voisines et le caractère des lieux.*

*Pour ce type de projet, le Conseil communal exige une demande préalable conformément à l'art. 184 de la LATeC.*
- g) Hauteurs :
  - g1) *pour les toitures à deux ou quatre pans, la hauteur totale (HT) ne dépassera pas 9.50 m ;*
  - g2) *pour les autres formes de toitures, la hauteur totale (HT) ne dépassera pas 8.50 m ;*
  - g3) les bâtiments existants dont le gabarit dépasse celui prescrit peuvent être transformés à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à celle de l'état actuel.
- h) Niveaux : le nombre de niveaux pour de nouvelles constructions est de deux au maximum.

h) Niveaux : le nombre de niveaux pour de nouvelles constructions est de 3 au maximum, y compris les combles utilisables pour l'habitation et le travail.

i) Toitures : les toitures seront recouvertes de matériaux de couleur brune ou rouge. En règle générale, les toitures seront à 2 ou 4 pans ou à d'autres formes traditionnelles. La pente sera comprise entre 32 et 100 % (18° - 45°). Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

#### Article 17 Zone résidentielle à faible densité (RFD)

a) Destination: Cette zone est destinée aux habitations individuelles isolées ou groupées. Des activités de bureau sont tolérées. Sans autorisation spéciale du Conseil communal, d'autres activités sont interdites.

b) Sensibilité au bruit: le degré de sensibilité au bruit II est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.

c) Indice : l'indice d'utilisation maximum est de 0.3. Pour les habitations individuelles groupées dans le cadre d'un plan de groupement (Cf. art. 60 RCC), l'indice peut être porté à 0.4.

d) Taux d'occupation : Le taux d'occupation du sol ne dépassera pas 25%.

e) Distances: La distance en limite minimum est de 5.00 m. L'application de l'article 63 RELATeC (augmentation de la distance) reste réservé.

f) Hauteur : La hauteur h à l'intersection de la façade avec la toiture ne dépassera pas 6.50 m. La hauteur totale (HT) ne dépassera pas 9.50 m. Les bâtiments existants, dont le gabarit dépasse celui prescrit, peuvent être transformés à condition que leur hauteur ne soit pas supérieur à l'état actuel.

g) Niveaux : le nombre de niveaux pour de nouvelles constructions est de 2 au maximum.

h) Toitures : les toitures seront recouvertes de matériaux de couleur brune ou rouge. En règle générale, les toitures seront à 2 ou 4 pans. Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

## Article du RCU nouveau

### Article 18 Zone artisanale et industrielle (ZAI)

a) Destination : cette zone est destinée aux établissements artisanaux et industriels qui entraîneraient dans d'autres zones des inconvénients pour le voisinage. Des logements peuvent être admis s'ils sont nécessaires pour le gardiennage ou pour d'autres raisons jugées valables.

b) Sensibilité au bruit : Le degré de sensibilité au bruit III est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.

c) Indice : Compte tenu du caractère particulier de la zone, l'indice d'utilisation n'est pas applicable.

d) Taux d'occupation : Le taux d'occupation du sol ne dépassera pas 60%.

e) Distances : La distance en limite minimum est de 5 m, mais au minimum la moitié de la hauteur totale (HT).

f) Hauteur : La hauteur totale (HT) ne peut pas dépasser :

- 12.00 m dans le secteur du Vivier zone Nord (ZAI1)
- 20.00 m dans le secteur du Vivier zone Sud (ZAI2)
- 09.50 m dans les secteurs de Bugnon et Crête.

Le Conseil communal peut autoriser des exceptions, si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.

g) Volume maximum constructible :

- 5 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> dans le secteur du Vivier zone Nord
- 7 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> dans le secteur du Vivier zone Sud
- 4 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> dans les secteurs de Bugnon et Crête.

Pour le calcul, seul le volume total brut hors terre doit être pris en considération.

h) Arborisation, espaces verts : Le Conseil communal exigera, aux frais des propriétaires, l'aménagement d'espaces verts arborisés (pelouses, haies, rideaux d'arbres) sur le quart de la surface de la parcelle. Ces

aménagements ne pourront être utilisés comme dépôt. Ils seront réalisés en principe le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines.

i) Restrictions particulières : Le Conseil communal peut interdire l'installation ou l'extension d'industries ou d'artisanats susceptibles d'entraîner de graves inconvénients pour la région ou les zones avoisinantes.

j) Demande préalable : Le Conseil communal peut exiger la demande préalable selon art. 184 LATeC. Dans le cadre de cette procédure, il peut préciser ses exigences en ce qui concerne notamment l'utilisation des infrastructures, les raccordements à celles-ci, les conditions d'implantation, le nombre de places de stationnement, l'arborisation et les espaces verts, etc.

**Mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) no 18 du 2 mai 2008**

**Adopté par le Conseil communal de Villaz-St-Pierre,**

Villaz-St-Pierre, le 16.06.08..

La Secrétaire :

Le Syndic :

**Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC),**

Fribourg, le 17 SEP. 2008 .....

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



**Article 18 Zone artisanale et industrielle (ZAI)**

- a) Destination : cette zone est destinée aux établissements artisanaux et industriels qui entraîneraient dans d'autres zones des inconvénients pour le voisinage. Des logements peuvent être admis s'ils sont nécessaires pour le gardiennage ou pour d'autres raisons jugées valables.
- b) Sensibilité au bruit: le degré de sensibilité au bruit III est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.
- c) Indice : compte tenu du caractère particulier de la zone, l'indice d'utilisation n'est pas applicable.
- d) Taux d'occupation : Le taux d'occupation du sol ne dépassera pas 60%.
- e) Distances: La distance en limite minimum est de 5 m, mais au minimum la moitié de la hauteur totale (HT).
- f) Hauteur : la hauteur totale (HT) ne peut pas dépasser :
- 12.00 m. dans le secteur du Vivier
  - 9.50 m. dans les secteurs de Bugnon et Crête.

Le Conseil communal peut autoriser des exceptions, si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.

g) Volume maximum constructible :

- 5 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> dans le secteur du Vivier
- 4 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> dans les secteurs de Bugnon et Crête.

. Pour le calcul, seul le volume total brut hors terre doit être pris en considération.

h) Arborisation, espaces verts : le conseil communal exigera, aux frais des propriétaires, l'aménagement d'espaces verts arborisés (pelouses, haies, rideaux d'arbres) sur le quart de la surface de la parcelle. Ces aménagements ne pourront être utilisés comme dépôt. Ils seront réalisés en principe le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines.

i) Restrictions particulières : le Conseil communal peut interdire l'installation ou l'extension d'industries ou d'artisanats susceptibles d'entraîner de graves inconvénients pour la région ou les zones avoisinantes.

j) Demande préalable : Le Conseil communal peut exiger la demande préalable selon art. 184 LATeC. Dans le cadre de cette procédure, il peut préciser ses exigences en ce qui concerne notamment l'utilisation des infrastructures, les raccordements à celles-ci, les conditions d'implantation, le nombre de places de stationnement, l'arborisation et les espaces verts, etc.

#### Article 19 Zone d'intérêt général (ZIG)

a) Destination: cette zone est destinée aux bâtiments et équipements publics d'intérêt général (école, église, administration, sports, loisirs, cimetière, parking public, etc.).

b) Sensibilité au bruit: le degré de sensibilité au bruit Il est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.

c) Distances: La distance en limite minimum est de 5.50 m. L'application de l'article 63 RELATeC (augmentation de la distance) reste réservé.

d) Hauteur : la hauteur totale (HT) ne dépassera pas 11.00 m .

e) Prescriptions particulières : Dans le cadre d'une étude de détail la commune peut déroger aux prescriptions ci-dessus pour des bâtiments et installations particuliers tel que parking, église etc.

#### Article 20 Zone de protection de la nature (ZPN)

a) Cette zone englobe une partie des terrains constituant la tourbière de Villarimboud (objet no 53 de l'Inventaire cantonal des sites naturels) sis sur la commune de Villaz-St-Pierre. Elle est destinée à protéger intégralement le site naturel de la tourbière.

b) Prescriptions particulières : aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peuvent être admis en dehors de ceux que pourraient nécessiter le maintien et l'entretien du biotope et une activité agricole respectant la sauvegarde du site.

## Article 21 Zone agricole (ZA)

a) Les zones agricoles comprennent :

- les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou horticole ;
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture.

b) les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou horticole ainsi que celles dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent être autorisées. Sont considérés comme faisant partie de l'exploitation le logement de l'exploitant ainsi que celui des personnes dont dépend la marche de l'entreprise agricole, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

c) Sensibilité au bruit : le degré de sensibilité au bruit III est applicable conformément à l'art. 43 de l'OPB.

d) Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'article 58 alinéa 2 à 4 de la LATeC.

e) La réalisation des constructions dans cette zone ne peut entraîner des frais d'équipement supplémentaires à la charge de la commune.

## Article 22 Constructions hors zones à bâtir

a) Les constructions et transformations autorisées dans la zone ZA doivent présenter un aspect satisfaisant du point de vue de l'architecture. La forme des toits, le volume, les matériaux et les couleurs utilisés doivent tenir compte des caractéristiques du site naturel ou bâti. Tout projet de construction (art. 146 LATeC) devra faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

b) Les prescriptions de la zone d'habitation à faible densité s'appliquent aux nouveaux bâtiments d'habitations.

c) La réalisation des constructions et installations ne peut entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

d) Degré de sensibilité : III

### TITRE III - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

#### Article 23 Stationnement des véhicules

a) Chaque propriétaire qui bâtit, transforme ou agrandit est tenu de prévoir sur son terrain des places de stationnement couvertes ou non (Cf. art. 25 RELATeC).

b) Il sera notamment exigé :

##### Habitation

Studios: ..... 1 place

Jusqu'à 3 pièces habitables (sans cuisine): ..... 2 places

Plus de 3 pièces habitables: ..... 3 places

Bureaux : ..... 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface

Industrie et artisanat : ..... 1 place pour 3 places de travail

Restaurants : ..... 1 place par trois places assises.

c) Le Conseil communal peut exiger un nombre de places supplémentaires pour visiteurs et livreurs.

d) Les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS = SN 640601) sont applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement pour d'autres constructions. Ces normes sont également applicables pour la construction et l'aménagement des dites places.

e) Le Conseil communal peut exiger l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux directives ci-devant pour des bâtiments existants en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existant s'avère insuffisant.

---

**Article 24 Implantation des bâtiments, direction du faite**

Les nouvelles constructions à l'intérieur d'un territoire bâti doivent s'intégrer aux bâtiments existants en ce qui concerne l'implantation et la direction du faite. Le Conseil communal peut accorder des dérogations dans des cas particuliers.

**Article 25 Entretien des parcelles non bâties**

a) Les parcelles non construites à l'intérieur d'un plan de zones doivent être maintenues dans un état convenable et être fauchées. Ces terrains ne peuvent être utilisés sans autorisation comme dépôt ou à des fins d'exploitation de matériaux.

b) En cas d'infraction, le Conseil communal peut ordonner les mesures nécessaires.

**Article 26 Degrés de sensibilité au bruit**

Les installations situées dans les zones de construction doivent respecter le degré de sensibilité attribué à chaque zone, conformément à l'Ordonnance Fédérale sur la Protection contre le bruit (OPB).

## TITRE IV : DISPOSITIONS PENALES

### Article 27 Contraventions

Les contraventions aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 199 LATeC.

## TITRE V : DISPOSITIONS FINALES

### Article 28 Abrogation

Sont abrogées, dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier, en particulier le RCC approuvé par le Conseil d'Etat le 9.juin 1981.

### Article 29 Droit transitoire

Les prescriptions du présent règlement sont applicables dès la fin de la mise à l'enquête publique, conformément aux dispositions des art. 83 et 84 LATeC. Un effet anticipé peut être admis avec l'approbation de l'OCAT.

### Article 30 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.



Approuvé par le Conseil d'Etat

Fribourg, le **21 JUIN 1994**

Le Chancelier,

*N. Dubois*

MODIF. ART. 16  
RCC

### Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| du 23 décembre 1988 | au 22 janvier 1989 |
| et du 29 juin 1990  | au 28 juillet 1990 |

Les corrections ont été mises à l'enquête publique

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| du 28 avril 1989    | au 27 mai 1989     |
| du 07 juin 1991     | au 06 juillet 1991 |
| et du 15 avril 1994 | au 14 mai 1994     |



Approbation par le Conseil communal

Lieu et date : 1690 Villaz-St-Pierre

31 AOUT 1992

Le Syndic :  Le Secrétaire communal : 



Approbation par le Conseil d'Etat

Fribourg, le 16 NOV. 1992

No de l'arrêté du Conseil d'Etat.....

Le Président :





Le Chancelier :



## ANNEXE 2/1 : REFERENCES AUX DISPOSITIONS DE LA LEGISLATION CANTONALE

## LATeC

## RELATeC

Références concernant les articles de la première partie du règlement communal.  
(Dispositions générales)

|                                                  |     |         |
|--------------------------------------------------|-----|---------|
| Constructions (définition)                       | 146 |         |
| Dérogations (zone à bâtir et règlement communal) | 55  | 90 - 92 |

Références concernant les articles de la deuxième partie du règlement communal.  
(Prescriptions des zones).

|                                                                         |                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| Equipement (terrains aptes à la construction)                           | 86 - 94<br>98 - 100 |           |
| Equipement de détail (plan d'...)                                       | 95 - 97             | 8         |
| Plan d'aménagement de détail (PAD)                                      | 67 - 72             | 7         |
| Objets dignes de protection                                             | 61 - 63             | 12 - 17   |
| Bâtiments et installations existants non conformes                      | 54                  |           |
| Demande préalable                                                       | 184 - 185           |           |
| Surface constructible du fonds                                          |                     | 56        |
| Taux d'occupation du sol                                                |                     | 59        |
| Indice d'utilisation du sol                                             |                     | 54 + 55   |
| Distances aux limites                                                   | 165 - 166           | 90 - 92   |
| Garages à voitures, petites constructions et constructions souterraines |                     | 64 - 67   |
| Hauteurs                                                                |                     | 68 - 69   |
| Lucarnes et superstructures                                             |                     | 30 + 31.2 |
| Zone sans affectation (implantations justifiées)                        | 58 - 59             |           |
| Ordre contigu et non contigu                                            | 161                 | 51 + 52   |

Références concernant les articles de la quatrième partie du règlement communal

|                                                          | LATeC | RELATeC | LR        |
|----------------------------------------------------------|-------|---------|-----------|
| Terrains aptes à la construction                         |       |         |           |
| - équipements (Cf. annexe 3b)                            | 151   | 20      |           |
| - dangers naturels                                       | 152   |         |           |
| - nuisances                                              | 153   |         |           |
| Stationnement de véhicules et accès aux routes publiques |       | 25      | 122 + 123 |
| Plantations                                              |       | 27      | 95 + 97   |
| Esthétique                                               | 155   | 28      |           |

## ANNEXE 2/2

## REFERENCES AUX DISPOSITIONS DE LA LEGISLATION CANTONALE NE FIGURANT PAS DANS LE REGLEMENT COMMUNAL

|                                                       | LATeC     | RELATeC   |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <u>Police des constructions</u>                       |           |           |
| Emission de nuisances                                 | 154       |           |
| Modification de limite de fonds                       |           | 21        |
| Modification du terrain<br>(talus, murs)              |           | 22 - 24   |
| Places de jeux                                        |           | 26        |
| Antennes                                              |           | 33        |
| Sécurité et salubrité                                 |           |           |
| - résistance des ouvrages                             |           | 35        |
| - escaliers                                           |           | 36        |
| - ascenseurs                                          |           | 37        |
| - garde-corps                                         |           | 38        |
| - protection contre chutes de neige                   |           | 39        |
| - chantiers                                           |           | 40        |
| - locaux habitables                                   |           | 41        |
| - surfaces minimales                                  |           | 42        |
| - vide d'étage                                        |           | 43        |
| - éclairage + aération                                |           | 44        |
| - ensoleillement                                      |           | 45        |
| - ombres portées                                      |           | 46        |
| - cuisines et locaux sanitaires                       |           | 47        |
| - locaux communs                                      |           | 48        |
| - isolation phonique                                  |           | 49        |
| - Utilisation rationnelle de l'énergie                | 159       |           |
| - isolation thermique                                 |           | 50        |
| <u>Permis de construire et de démolir</u>             |           |           |
| - Obligation du permis                                | 169 - 171 | 72 - 74   |
| - Qualification                                       | 186 - 190 | 75 - 78   |
| - Demande de permis                                   |           | 79        |
| - Documents et renseignements                         |           | 80 - 83   |
| - Enquête publique                                    | 172 - 179 | 84 - 89   |
| - Dérogation - indemnités                             |           | 90 - 103  |
| - Contrôle des travaux                                | 191 - 194 | 104 - 106 |
| <u>Modification des plans d'affectation des zones</u> |           |           |
| - Plans directeurs communaux                          | 77        |           |
| - Plans d'affectation + PAD +<br>règlement communal   | 82        |           |

## ANNEXE 3

## LEGISLATION FEDERALE ET CANTONALE

a) Législation fédérale en matière d'aménagement du territoire

- Article 22 quater de la Constitution fédérale.
- Loi fédérale du 28 juin 1974 sur l'aide en matière d'investissements dans les régions de montagne (LIM).
- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979.

b) Législation et directives cantonales en matière d'aménagement du territoire

- Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 9 mai 1983.
- Règlement d'exécution de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 18 décembre 1984.

c) Législation en matière de construction de routes

- Loi cantonale sur les routes du 15 décembre 1967.
- Arrêté du 1er mai 1970 relatif à l'application des articles de la loi sur les routes concernant la construction et le subventionnement des trottoirs.
- Loi fédérale sur les routes nationales du 8 mars 1960, Ordonnance fédérale du 24 mars 1964 de la LF sur les routes nationales et la loi cantonale d'application du 14 février 1967.
- Protection contre les atteintes nuisibles en bordure des routes nationales.
- Arrêté du 18 juillet 1972 concernant l'utilisation des canalisations des routes cantonales par des particuliers.

d) Législation en matière de protection des eaux

- Loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (loi sur la protection des eaux) et Ordonnance générale sur la protection des eaux du 19 juin 1972 (modifiée le 6 novembre 1974).
- Loi cantonale d'application du 22 mai 1974 de la loi fédérale sur la protection des eaux.
- Loi cantonale du 26 novembre 1975 sur l'aménagement des eaux.
- Arrêté du 20 février 1973 concernant l'utilisation des rives de lacs par les particuliers.

e) Législation en matière forestière

- Loi fédérale du 11 octobre 1902 concernant la haute surveillance de la Confédération sur la police des forêts.
- Ordonnance d'exécution du Conseil fédéral du 13 mars 1903, révisée le 1er octobre 1965 et le 25 août 1971.

- Code forestier du canton de Fribourg du 5 mai 1954, modifié par les lois du 13 novembre 1964 et du 22 mai 1973.
- L'arrêté d'exécution du 2 novembre 1954 du Code forestier du canton de Fribourg (révisé par les arrêtés du 8 novembre 1968 et 1er octobre 1971).

f) Législation en matière agricole

- Loi fédérale du 3 octobre 1951 sur l'amélioration de l'agriculture et le maintien de la population paysanne (loi sur l'agriculture).
- Loi cantonale du 28 juin 1960 sur les améliorations foncières et règlement d'exécution du 9 avril 1968.
- Ordonnance fédérale d'exécution du 14 juin 1971 sur les améliorations foncières.

g) Législation relative à la protection de la nature et du paysage, directives et inventaires

- Loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage et Ordonnance fédérale d'exécution du 27 décembre 1968.
- Arrêté cantonal du 2 juillet 1968 concernant l'exécution de la loi fédérale du 1er juillet 1966.
- Arrêté cantonal du 12 mars 1973 concernant la protection de la faune et de la flore fribourgeoise.
- Règlement du 26 novembre 1971 concernant la conservation des monuments historiques et des édifices publics, la protection des sites archéologiques et le subventionnement des restaurations d'immeubles anciens.
- Inventaire cantonal des châteaux ballivaux et maisons bourgeoises dans le cadre d'application de l'arrêté fédéral instituant des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire du 17 mars 1972.
- Inventaire cantonal des maisons rurales (à l'étude).
- Inventaire cantonal des sites et des paysages dignes de protection.

h) Tourisme et installations touristiques

- Directives de la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage du 4 juin 1970 en matière d'installation de remontées mécaniques.
- Ordonnance fédérale du 22 mars 1972 sur les téléskis et les téléphériques sans concession fédérale.
- Places de camping : cf. loi cantonale du 21 novembre 1972 sur les établissements publics, la danse et le commerce de boissons et le règlement d'exécution du 20 mai 1974.

i) Législation encourageant la construction

- Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements.
- Décret du 12 mai 1964 concernant les réserves de terrain à bâtir et la construction de logements à caractère social et règlement d'exécution du 17 juillet 1964.

j) Législation sur les communes

- Loi cantonale du 25 septembre 1980 sur les communes et les paroisses et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981.

k) Lois diverses

- Loi du 6 mai 1943 sur la police de santé et règlement d'exécution du 16 mars 1948.
- Loi du 4 février 1972 sur le domaine public.
- Loi du 12 novembre 1964 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels et règlement du 28 décembre 1965.

l) Règlements-types cantonaux

- Règlement sur les participations financières des propriétaires fonciers à l'aménagement et à la réfection des routes et des trottoirs de la commune.
- Règlement relatif à l'évacuation et au traitement des eaux usées.
- Règlement-type pour le plan d'aménagement local : règlement de planification et de police des constructions (OCAT 1987).

m) Documentation relative à l'aménagement du territoire

- Les cahiers de l'aménagement du territoire : inventaires et analyses.
- Carte générale des régions exposées aux avalanches.
- Carte préliminaire des glissements de terrains.
- Plan directeur cantonal (à l'étude ).
- Plan d'assolement (utilisation des surfaces agricoles).

Commune de  
1690 Villaz-St-Pierre

PAD de la ZAI Le Vivier

Lors de sa séance du 16 octobre 1995, le Conseil communal a décidé l'abrogation du PAD de la ZAI du Vivier. En effet, un plan d'aménagement de détail ne s'avère plus nécessaire pour cette zone et ne correspond plus à la mise en valeur des terrains. Cette abrogation entraîne une modification du plan de zone.

Elle fait l'objet d'une mise à l'enquête publique dans la Feuille Officielle du canton de Fribourg des 10 et 17 novembre 1995 et d'un affichage aux piliers publics.

Villaz-St-Pierre, le 3 novembre 1995

**Au nom du Conseil communal**

La secrétaire  
M.C. de Techtermann



Le syndic  
Freddy Panchaud

Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 14 Aug. 1996



Le Conseiller d'Etat, Directeur

Addenda

|  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|

