

COMMUNE DE BILLENS-HENNENS
Canton de Fribourg

**REVISION DU PLAN
D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

Enquête publique complémentaire mars 2021
Dossier d'approbation



Jo-Siffert 4 - 1762 Givisiez
E-mail : info@urbasol.ch
Téléphone : 026 466 22 33

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

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

Art. 2 Cadre légal

Les bases légales de ce règlement sont la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Champ d'application

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

Art. 4 Dérogations

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

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

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

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants LATeC, est obligatoire.

Art. 6 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable, conformément à l'art. 80 al. 4 RELATeC.

Art. 7 Immeubles protégés

¹ Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe 1, la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

² Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie **3** : La protection s'étend :

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction,
- à l'organisation générale des espaces intérieurs.
- Pour les objets (croix, fontaines, oratoires,), l'objet doit être laissé en place et conservé.

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

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

Catégorie **1** : La protection s'étend en plus :

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

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

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

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

⁵ 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.

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

⁷ Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :

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

Art. 8 Installations solaires

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.

Art. 9 Périmètres archéologiques

¹ Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologiques de l'Etat de Fribourg (SAEF).

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

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

Art. 10 Objets IVS

¹ Les tronçons protégés des voies de communication historiques d'importance régionale sont mentionnés au plan d'affectation des zones.

² L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

Catégorie 2 : la protection s'étend :

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

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

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

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

Art. 11 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

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

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

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

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

Art. 12 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

² À défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

³ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

⁴ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de

stationnement, jardins, emprises 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.

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 13 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

¹ Conformément à la Loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 116 LR.

² Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

³ La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 m, si le PAZ ou un PAD ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

⁴ La distance minimale de construction à un boisement est définie par le tableau mentionné en Annexe 3 du RCU. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

Art. 14 Secteurs de dangers naturels

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues.

² 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.

³ On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC,
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires

A. Secteur de danger résiduel

Cette zone désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets

sensibles, le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

B. Secteur de danger faible

Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation : le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent :

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

C. Secteur de danger modéré

Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation : les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions :

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises ;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire ; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

D. Secteur de danger élevé

¹ Cette zone 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.

² Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents :

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

E. Secteur indicatif de danger

Cette zone atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

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

Art. 15 Eaux souterraines et gestion des eaux claires

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

Art. 16 Sites pollués

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

Art. 17 Secteurs d'énergies renouvelables (ER)

¹ L'entier du territoire communal à l'obligation de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (ER) comme vecteur énergétique de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ECS).

² Lors de tout remplacement ou assainissement d'installation de chauffage utilisant des énergies fossiles, il est obligatoire d'intégrer au minimum 20 % d'énergies renouvelables pour le chauffage et l'ECS.

³ Lors d'installation de nouveaux chauffages utilisant des énergies fossiles, il est obligatoire d'intégrer au minimum 30% d'énergies renouvelables pour le chauffage et l'ECS.

Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

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

1. Destination

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

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

- | | | |
|--|---|-----------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu | 19 JAN. 2022
p. 3 |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00
: 0.30 complémentaire pour le stationnement X | |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 | |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m | |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières | |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 8.50 m | |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III | |
| 9. Prescriptions particulières: | | |

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

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

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

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

⁵ Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

⁶ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

10. PAD obligatoires

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

² Le PAD « En Riau » répondra aux objectifs suivants :

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

Art. 19 Zone de centre village (ZCV)

1. Destination

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

Voir décision d'approbation de la DAEC du

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu | 19 JAN. 2022 |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.00 | <u>p. 3</u> |
| | : | 0.30 complémentaire pour le stationnement X | |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 | |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m | |
| 6. Hauteur totale (h) | : | 12.00m sous réserve des prescriptions particulières | |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 8.50m | |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III | |
| 9. Prescriptions particulières | | | |

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. *L'annexe 2 s'applique.*

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

Voir décision d'approbation de la DAEC du

19 JAN. 2022
p. 5

Art. 20 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

1. Destination

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

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

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

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

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

10. PAD en vigueur

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est en vigueur. Les objectifs d'aménagements sont les suivants :

² Le PAD « La Petite Croix » répond aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager,
- Gestion des accès pour véhicules automobiles et gestion du stationnement
- Gestion des cheminements piétons
- Gestion des espaces communs de jeux et de détente

Art. 21 Zone d'activités (ZACT)

1. Destination

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

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

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

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

Art. 22 Zone d'intérêt général (ZIG)

1. Destination

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

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

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : Bâtiments, installations et équipements sportifs.
- ZIG 2 : bâtiments, installations et équipements socioculturels, culturels, sportifs, aux services techniques et à l'administration communale.
- ZIG 3 : bâtiments, installations et équipements en lien avec l'activité hospitalière, l'accueil des personnes âgées et à but social.

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

Décision d'approbation de la DAEC du

19 JAN. 2022

p. 3

Art. 23 Zone libre (ZL)

Destination

Cette zone est non constructible.

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

Art. 24 Zone agricole (AGR)

1. Destination

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

2. Règles de construction

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

3. Procédure

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

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est recommandée sauf pour les constructions de peu d'importance.

4. Degré de sensibilité au bruit : III

Art. 25 Aire forestière (AF)

L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts (art.43 al. 3 LATeC).

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

¹ Cette zone comprend l'espace nécessaire aux cours d'eau. Cet espace est non constructible, il permettra à l'avenir, dans certains secteurs, la remise à ciel ouvert de cours d'eau. Toute nouvelle construction ou aménagement respectera une distance minimale de 4.00 m par rapport à la limite de cet espace.

² Sont réservées les dispositions de l'art.13 RCU.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 27 Dépôts de matériaux

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

Art. 28 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

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

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

Art. 29 Stationnement des véhicules

¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions, est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain, des places de stationnement. Les dispositions des normes VSS seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles (norme VSS SN 640 281 de 2013) que pour les vélos (norme VSS SN 640 065 de 2011).

² L'indice complémentaire admis pour le stationnement ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.

Art. 30 Arborisation

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

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

³ Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation des sites et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

⁴ En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m,

leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m.

Art. 31 Aménagements extérieurs

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

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

3 Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 10 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.75 m,

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

5 Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.

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

Art. 32 Antennes

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

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

Art. 33 Matériaux, couleurs

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

Art. 34 Règlement communal sur les émoluments administratifs

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

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 35 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 36 Plans d'aménagement de détail en vigueur

¹ Les plans d'aménagement de détail suivants sont en vigueur :

² PAD « La Petite Croix »

Art. 37 Abrogation

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

³ Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,

⁴ Le plan d'aménagement de détail « Le Jordil ».

⁵ Le PAD « ZIG école et administration »

Art. 38 Entrée en vigueur

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

Mis à l'enquête publique:

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

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

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

Les modifications de l'article 18 ont été mises à l'enquête publique le 30 septembre 2017.

Les modifications apportées dans le cadre du dossier d'approbation ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle du canton de Fribourg (FO), N°31 du 3 août 2019.

La modification des articles 19 et 20 apportée dans le cadre de ce dossier a été mise à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle du canton de Fribourg (FO) N°11 du 19 mars 2021

Adoption par le Conseil communal de Billens-Hennens:

Billens-Hennens, le 31 mai 2021

Le Syndic :

La secrétaire :



Approbation par:

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

Fribourg, le 19 JAN. 2022

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

