

# COMMUNE DE BILLENS-HENNENS

## Plan d'aménagement de détail « La Petite Croix »

### Règlement

**Modifications imposées par les adaptations de la législation cantonale**

**Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de la DIME**

Enquête publique

Mars 2024



## SOMMAIRE

<i>Art 1.</i>	<i>Cadre légal</i>	2
<i>Art 2.</i>	<i>Champ d'application</i>	2
<i>Art 3.</i>	<i>Composition du PAD et nature juridique</i>	2
<i>Art 4.</i>	<i>Affectation</i>	2
<i>Art 5.</i>	<i>Étapes de réalisation</i>	3
<i>Art 6.</i>	<i>Distances aux routes</i>	3
<i>Art 7.</i>	<i>Limites des parcelles</i>	3
<i>Art 8.</i>	<i>Périmètres d'implantation</i>	3
<i>Art 9.</i>	<i>Construction de peu d'importance</i>	3
<i>Art 10.</i>	<i>Niveau d'implantation</i>	3
<i>Art 11.</i>	<i>Distances entre constructions</i>	3
<i>Art 12.</i>	<i>Indice brut d'utilisation du sol</i>	3
<i>Art 13.</i>	<i>Hauteurs au faîte</i>	3
<i>Art 14.</i>	<i>Toiture et orientation des faîtes</i>	4
<i>Art 15.</i>	<i>Stationnement</i>	4
<i>Art 16.</i>	<i>Espace communautaire</i>	4
<i>Art 17.</i>	<i>Aire de stationnement</i>	4
<i>Art 18.</i>	<i>Clôtures, haies et séparations</i>	4
<i>Art 19.</i>	<i>Réseau routier et piétonnier</i>	5
<i>Art 20.</i>	<i>Abris de protection civile</i>	5
<i>Art 21.</i>	<i>Accès aux périmètres d'implantation</i>	5
<i>Art 22.</i>	<i>Entrée en vigueur</i>	5
<i>Art 23.</i>	<i>Adoption</i>	6

**Art 1. Cadre légal**

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement du 1<sup>er</sup> 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. Il se réfère également au PAL en vigueur de la commune de Billens-Hennens.

**Art 2. Champ d'application**

Les prescriptions du présent règlement sont applicables à l'intérieur du périmètre du PAD indiqué au plan d'affectation des zones.

**Art 3. Composition du PAD et nature juridique**

Les documents du PAD contraignants pour les autorités et les particuliers sont les suivants :

- Plan d'aménagement de détail « La Petite Croix » implantation No 20 du 14 mars 2024.
- Le présent règlement du plan d'aménagement de détail.

**Art 4. Affectation**

Selon le plan d'affectation des zones (PAZ), le secteur est affecté en zone résidentielle faible densité (ZRFD). Les dispositions de l'art. 20 du règlement communal d'urbanisme (RCU) s'appliquent.

Les terrains constructibles sont affectés à des habitations individuelles ou à des habitations individuelles groupées.

Le plan No 20 définit des compartiments constructibles dont les affectations sont les suivantes :

- Compartiment A : habitations individuelles au sens de l'article 55 ReLATEC.
- Compartiment B : habitations individuelles au sens de l'article 55 ReLATEC.
- Compartiment C : Habitations individuelles ou individuelles groupées au sens des art. 55 et 56 ReLATEC.

Outre les 3 compartiments décrits ci-dessus, le plan No 20 définit des :

- A) Espace communautaire,
- B) Aires de stationnement,
- C) Route tout usage,
- D) Route à limitation d'accès,
- E) Chemin piéton et cyclable,

Qui font partie intégrante du quartier.

Des activités de services sont tolérées dans les compartiments, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances préjudiciables au caractère dominant du quartier. Une demande préalable devra être déposée auprès du Conseil communal qui prendra position à ce sujet.

**Art 5. Étapes de réalisation**

La réalisation des équipements de détail et l'occupation des terrains peuvent se faire par étape.

**Art 6. Distances aux routes**

Le plan No 20 fixe les distances minimales à la route à observer par les bâtiments, mesurées depuis le bord de la chaussée de la route.

**Art 7. Limites des parcelles**

Le plan No 20 fixe les limites des parcelles constructibles dans le compartiment A. Des modifications de minime importance sont admises.

**Art 8. Périmètres d'implantation**

Des périmètres d'implantation, à l'intérieur desquels doivent s'implanter les constructions, sont fixés à l'intérieur de chaque compartiment.

Au sein de ces périmètres, les distances à la limite de propriété prévues par le RCU s'appliquent.

**Art 9. Construction de peu d'importance**

Des constructions de peu d'importance peuvent être implantées dans les espaces privés, à l'extérieur des périmètres d'implantation dans les limites des prescriptions de l'art. 82 ReLATEC. Sont réservées les dispositions de la Loi sur la mobilité.

**Art 10. Niveau d'implantation**

Dans les compartiments B et C, le plan No 20 fixe le niveau altimétrique d'implantation des rez-de-chaussée dans chaque aire d'implantation principale. Une tolérance de  $\pm 0.25$  mètre est admise.

Une borne altimétrique de référence est localisée sur le plan No 20.

**Art 11. Distances entre constructions**

La distance minimum entre bâtiments est de 8 mètres.

Les prescriptions suisses de protection incendie de l'AEAI sont réservées.

**Art 12. Indice brut d'utilisation du sol**

L'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 0.60.

**Art 13. Hauteurs au faîte**

La hauteur au faîte est fixée à 8.50 mètres au maximum.

Pour les compartiments B et C, cette hauteur est calculée par rapport au niveau altimétrique d'implantation. Pour le compartiment A, cette hauteur est calculée par rapport au terrain de référence.

Le plan No 20 fixe les niveaux altimétriques des rez-de-chaussée.

#### **Art 14. Toiture et orientation des faîtes**

Dans les compartiments A, les toitures sont à deux ou à quatre pans ayant la même pente.

Dans les compartiments B et C, les faîtes sont orientés nord-sud.

Les ouvrages annexes, tels que les garages peuvent avoir des toitures plates.

#### **Art 15. Stationnement**

Il y a lieu de prévoir 2 places de stationnement par logement.

#### **Art 16. Espace communautaire**

Le plan No 20 distingue l'espace communautaire.

L'espace communautaire sera aménagé en lieux de rencontres, de jardinage, de jeux, ou autres, pour les habitants du quartier. Les aménagements suivants y sont autorisés :

- Du mobilier urbain assurant le confort des usagers, dont des bancs, tables, et chaises.
- Des petites infrastructures pour le stationnement des vélos.

Une arborisation doit être prévue pour favoriser l'ombrage.

Les aménagements extérieurs seront conformes aux art. 30 et 31 du RCU.

L'octroi de tout nouveau permis de construire au sens de l'art. 84 ReLATEC dans le périmètre du PAD est conditionné à la réalisation préalable d'aménagements extérieurs prévus dans l'espace communautaire.

#### **Art 17. Aire de stationnement**

Le plan d'implantation No 20 fixe des aires de stationnement où le stationnement public et des visiteurs est autorisé.

#### **Art 18. Clôtures, haies et séparations**

Des clôtures, haies et séparations peuvent être implantées entre espaces privés ou entre espaces privés et espaces privés communs. Dans ce cas, leur hauteur n'excédera pas 1.80 mètres.

Des haies devront être plantées en limite des espaces communautaires, leur hauteur n'excédera pas 1.80 mètres.

Les clôtures métalliques devront être complétées par une végétation dense.

**Art 19. Réseau routier et piétonnier**

Le plan No 20 définit le réseau suivant :

- A) Les routes ouvertes à tous les usagers (route tout usage),
- B) Les routes dont l'usage est limité aux riverains ainsi qu'aux services communaux (route à limitation d'accès),
- C) Les chemins exclusivement réservés aux piétons et aux vélos (chemin piéton et cyclable).

Les aménagements de ce réseau devront accorder une grande importance à la sécurité des piétons.

**Art 20. Abris de protection civile**

Le quartier est soumis à l'obligation de construire des abris selon la loi fédérale et cantonale sur la protection civile. Le nombre de places protégées à réaliser sera conforme à l'Ordonnance sur la protection civile (OPCi) du 11 novembre 2020.

Les places nécessaires pour l'ensemble du PAD seront à réaliser en abris privés communs et selon les Instructions techniques pour la construction d'abris obligatoires 1984 (ITAP 84).

Les droits d'utilisation et d'entretien seront réglés par convention et inscrits au registre foncier.

**Art 21. Accès aux périmètres d'implantation**

Les principes d'accès aux périmètres d'implantation sont indiqués au plan d'implantation. L'emplacement exact des accès sera à définir au stade des permis de construire.

**Art 22. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

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

**Art 23. Adoption**

Les adaptations du présent règlement ont été mises à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle n° 12 du 22 mars 2024.

Adoptées par le Conseil communal de Billens-Hennens

Lieu et date : .....

La secrétaire : .....

Le Syndic : .....

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

Fribourg, le .....

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