



# **REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)**

---

Dossier de révision générale du PAL - enquête publique

Modifications consécutives à l'approbation par la DAEC  
de la révision générale du PAL du 8 novembre 2017

Adaptation IBUS stationnement  
Enquête publique 29 juin 2019

Modifications consécutives à l'approbation par la DAEC  
du 13 mai 2020 - Enquête publique du 17 juillet 2020

## SOMMAIRE

---

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1 : But .....	3
Article 2 : Cadre légal.....	3
Article 3 : Nature juridique.....	3
Article 4 : Champ d'application.....	3
Article 5 : Dérogations.....	3
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES .....	4
PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES .....	4
Article 6 : Secteurs soumis à PAD/PED obligatoire .....	4
Article 7 : Etapes.....	4
Article 8 : Secteurs de danger .....	5
Article 9 : Périmètres archéologiques.....	7
Article 10 : Voies de communication historiques protégées.....	8
Article 11 : Prescriptions particulières pour.....	8
Article 12 : Périmètre de protection du site.....	9
Article 13 : Objets naturels protégés .....	10
Article 14 : Limites des constructions .....	11
Article 15 : Cours d'eau.....	12
Article 16 : Sites pollués.....	13
Article 17 : Installations solaires .....	13
PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES .....	14
Article 18 : Types de zones.....	14
Article 19 : Zone Centre village (CV).....	15
Article 20 : Zone résidentielle moyenne densité(RMD) .....	17
Article 21 : Zone résidentielle faible densité (RFD).....	19
Article 22 : Zone mixte (MIX).....	21
Article 23 : Zone d'intérêt général 1 (IG1).....	23
Article 24 : Zone d'intérêt général 2 (IG2).....	24
Article 25 : Zone d'intérêt général 3 (IG3).....	25
Article 26 : Zone d'intérêt général 4 (IG4).....	26
Article 27 : Zone libre .....	27
Article 28 : Zone de château .....	28
Article 29 : Zone de protection de la nature (PN).....	29
Article 30 : Zone agricole (ZA).....	30
Article 31 : Aire forestière.....	31
TROISIEME PARTIE : POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS .....	32
Article 32 : Champ d'application et réglementation complémentaire.....	32
Article 33 : Stationnement des véhicules.....	32
Article 34 : Aménagements extérieurs.....	33
Article 35 : Garantie .....	33
Article 36 : Constructions en mauvais état .....	33
Article 37 : Entretien des parcelles non bâties .....	34
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES .....	35
Article 38 : Dispositions pénales .....	35
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES .....	36
Article 39 : Conformité du projet avec les objectifs du PAL .....	36
Article 40 : Certificat de conformité.....	36
Article 41 : Abrogation.....	36
Article 42 : Entrée en vigueur .....	36
APPROBATION.....	37

### **Article 1 : But**

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan des zones et à la police des constructions.

Le règlement forme, avec le plan d'affectation des zones, la réglementation de base en matière de droit des constructions.

### **Article 2 : Cadre légal**

Le cadre légal de ce règlement est :

- la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 ;
- l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), du 28 juin 2000 ;
- la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), du 2 décembre 2008 ;
- le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), du 1<sup>er</sup> décembre 2009 ;
- ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux.

### **Article 3 : Nature juridique**

Le dossier d'affectation lie les autorités communales et cantonales, ainsi que les particuliers.

### **Article 4 : Champ d'application**

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

### **Article 5 : Dérogations**

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

### PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

#### **Article 6 : Secteurs soumis à PAD/PED obligatoire**

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels l'établissement d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un permis pour l'équipement de détail (PED) est obligatoire.

Des transformations et des agrandissements qui ne portent pas préjudice à l'élaboration future d'un PAD ou d'un PED peuvent être autorisés.

#### **Article 7 : Etapes**

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels des étapes d'aménagement et d'urbanisation sont prévues.

Sont classés en première étape les terrains qui sont largement bâtis ou déjà équipés ou qui le seront dans les quinze prochaines années (équipement de base et de détail au sens des articles 49 et 93ss LATeC).

Conformément au programme d'équipement, sont classés en étapes ultérieures (étapes 2 et 3) :

- les terrains destinés à répondre aux besoins futurs du développement communal conformément aux objectifs de développement.
- les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure.

Conformément à l'art. 49 LATeC, le Conseil communal est seul compétent pour décider du moment où il est opportun d'autoriser l'occupation des terrains classés en étapes ultérieures. Le classement en première étape d'un terrain ne peut être autorisé que si l'équipement de base est réalisé (adduction, épuration, accès, énergie).

Le Conseil communal peut exceptionnellement autoriser l'urbanisation des terrains si l'urbanisation projetée répond aux besoins futurs du développement communal et si l'équipement de base est préfinancé par les requérants sous réserve de l'accord de l'Assemblée communale.

Les conditions et le moment de la reprise des équipements de base et de détail par la commune doivent être fixées par convention avant l'octroi du permis de construire.

1. Contexte

**Article 8 : Secteurs de danger**

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels – instabilités de terrain et crues.

Les dispositions propres à chaque secteur 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.

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

2. Mesures générales

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

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

Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

3. Zone 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.

4. Zone de danger faible Cette zone correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation ; le dossier est contrôlé et des mesures permettant de réduire et de prévenir 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.

5. Zone 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 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.

6. Zone de danger élevé Cette zone 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 des 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 mise en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

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

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

7. Zone indicative 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, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

### **Article 9 : Périmètres archéologiques**

1. Demande préalable

Une demande préalable selon l'article 137 LAtEC auprès du Conseil communal, du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) et du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existant, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

2. Sondages et fouilles

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC (Loi sur la protection des biens culturels). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 35 LPBC et 72 à 76 LAtEC.

3. Obligation d'avis en cas de découverte La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC)

### **Article 10 : Voies de communication historiques protégées**

1. Protection Le plan d'affectation des zones indique les objets IVS (Inventaire des voies de communications historiques de la Suisse) protégés.

Le revêtement ainsi que le gabarit des chemins, les murs, talus, fossés, haies boisées, arbres isolés ou la végétation de talus adaptée à la station ne seront ni détruits, ni modifiés ou remblayés.

La procédure selon la LPBC est applicable.

2. Demande préalable Chaque projet modifiant l'état actuel est soumis au préavis du Service des biens culturels (SBC).

### **Article 11 : Prescriptions particulières pour bâtiments protégés**

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (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.

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 Conservation de l'enveloppe (façade et toiture) et de la structure porteuse intérieure de la construction, l'organisation générale des espaces intérieurs.

- Catégorie 2 En plus de la prescription relative à la catégorie 3, conservation des éléments décoratifs des façades, des éléments essentiels des aménagements intérieurs.

- Catégorie 1 En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2, conservation des éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sol, plafonds,



lambris, portes, poêles, décors,...).

Aménagements extérieurs	Pour les immeubles situés dans la zone centre de village (CV), la protection s'étend au caractère des aménagements extérieurs, quelle que soit la valeur de l'immeuble.
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 par la DAEC est applicable.
Procédure	L'article 23 al. 4 à 6 LPBC est réservé. Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, une demande préalable selon l'art. 137 ReLATeC auprès de la CBC est obligatoire.
Aide financière	Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la loi sur la protection des biens culturels.

## **Article 12 : Périmètre de protection du site construit**

1. Objectifs

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.

Sur l'ensemble de la zone, les « prescriptions de protection du site construit » qui suivent s'appliquent.
2. Nouvelles constructions
  - a) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toitures doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
  - b) L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé depuis le domaine public.
  - c) Seules des modifications mineures de la

topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.

- d) Les bâtiments protégés doivent être dominants par rapport aux nouvelles constructions.
- e) La construction est implantée à la distance minimale des limites de la parcelle qui ne sont pas communes à la parcelle sur laquelle est situé le bâtiment protégé.

Si, pour des raisons objectivement fondées, l'implantation de la construction ne peut respecter ces prescriptions, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.

- |  |  |
|--|--|
| 3. Transformation de bâtiments               | En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, alinéa a) et c), s'appliquent.   |
| 4. Demande préalable                         | Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.  |
| 5. Contenu des dossiers de demande de permis | Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies du bâtiment protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction et depuis le chemin public. |

### **Article 13 : Objets naturels protégés**

Le plan d'affectation des zones indique les objets naturels protégés.

Hors zone à bâtir tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au plan d'affectation des zones sont protégés. Conformément à l'art. 22LPNat, la suppression de boisements hors-forêt nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation doit inclure une mesure de compensation

est à adresser à la commune.

Les haies, bosquets, arbres isolés et cordons boisés protégés mentionnés dans le plan d'affectation des zones doivent être maintenus, entretenus voir remplacés aux frais des propriétaires du fond.

Les arbres et les haies ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité, ou en cas de maladie. Dans ce cas, une autorisation spéciale est à requérir auprès du Conseil communal.

En cas d'abattage, le Conseil communal prend des dispositions pour leur remplacement.

#### **Article 14 : Limites des constructions**

1. Limite aux routes

Conformément à la loi sur les routes, la limite des constructions à celles-ci est considérée comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un PAD ou d'un plan des limites de constructions modulées (PLCM), les distances aux routes peuvent néanmoins être fixées par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

2. Limite à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un PAD ne donne pas d'autres indications.

La distance minimale de construction est définie conformément aux recommandations du Service de la nature et du paysage (SNP) jointes en annexe 3 du RCU. Conformément à l'art. 22LPNat, la construction à une distance inférieure à celle recommandée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande dérogation est à adresser à la commune.

## Article 15 : Cours d'eau

### 1. Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

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

Pour le tronçon du ruisseau de Cottens situé au Sud des voies CFF, l'espace réservé aux cours d'eau est de 12 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau.

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

### 2. Bâtiments et installations non-conformes dans l'espace réservé aux eaux

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

### **Article 16 : Sites pollués**

#### 1. Sites pollués

Le PAZ indique la localisation des sites pollués se trouvant sur le territoire communal.

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 L Sites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites.

### **Article 17 : Installations solaires**

#### 1. 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.

## PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

### **Article 18 : Types de zones**

Le territoire communal est divisé en zones, dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan d'affectation des zones :

- CV Zone centre village
- RMD Zone résidentielle moyenne densité
- RFD Zone résidentielle à faible densité
- MIX Zone mixte
- IG Zone d'intérêt général 1 / 2 / 3 / 4
- L Zone libre
- CH Zone château
- ZPN Zone de protection de la nature
- ZA Zone agricole

## Article 19 : Zone Centre village (CV)

1. Caractère et objectifs Cette zone est réservée à l'habitation, aux activités agricoles et aux activités commerciales, de service et artisanales moyennement gênantes.
2. Degré de sensibilité III
3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) 1.00 au maximum  
  
0.30 pour le stationnement à la condition qu'au minimum 80% des places de parc soient situées entièrement ou partiellement en souterrain, ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.  
  
Secteurs à prescriptions spéciales (SPS) : à l'intérieur de ces secteurs l'IBUS complémentaire pour le stationnement ne s'applique pas.
4. Indice d'occupation du sol (IOS) 0.4 au maximum pour les bâtiments d'habitation  
0.5 au maximum pour les bâtiments d'affectation mixte ou d'activités
5. Hauteurs h = 12 mètres au maximum  
hf = 9 mètres au maximum
6. Toitures La forme des toitures est libre.
7. Distance à la limite h/2, minimum 4 mètres
8. Ordre des constructions Non contigu, sous réserve de l'établissement d'un PAD.
9. Autres prescriptions Le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments caractéristiques voisins.  
  
Les constructions de type « chalet de montagne » sont interdites.
10. Prescriptions particulières Tout projet de construction, transformation, démolition doit faire l'objet d'une demande préalable conformément aux articles 137 LATeC et 88 ReLATeC.
11. Principes et buts du PAD obligatoire « Au Pré » Le PAD doit traiter l'ensemble du périmètre, mais être réalisé selon les étapes figurant sur le PAZ et en tenant compte des deux types de zone :

### **Zone à bâtir**

- L'urbanisation prévue et les aménagements extérieurs doivent assurer une transition douce avec le tissu construit et avec la zone libre.
- La perméabilité pour les modes doux – piétons et vélos – doit être assurée à la fois à l'intérieur du périmètre, en lien avec les secteurs environnants et en lien avec la gare.
- Les aménagements se feront selon les principes du développement durable : essences indigènes, perméabilité des sols, matériaux et matérialisation des liaisons de mobilité douce.

### **Zone libre**

- Seuls des aménagements paysagers y sont autorisés : place de jeux et de détente, parc, espace vert.
- Des arbres d'avenue accompagneront la route et assureront la transition entre la zone libre et le secteur environnant (route, EMS).
- Les aménagements se feront selon les principes du développement durable : essences indigènes, perméabilité des sols, matériaux et matérialisation des liaisons de mobilité douce.



## **Article 20 : Zone résidentielle moyenne densité (RMD)**

1. Caractère et objectifs Cette zone est réservée à l'habitat collectif conformément à l'art. 57 ReLATEC.
- Les activités commerciales, de service et petit artisanat sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Des bâtiments isolés ou en annexe destinés exclusivement à des activités sont interdits, de même que des maisons individuelles isolées.
2. Degré de sensibilité II
3. Indice brut d'utilisation 0.8 au maximum
- 0.30 pour le stationnement à la condition qu'au minimum 80% des places de parc soient situées entièrement ou partiellement en souterrain, ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.
- Secteurs à prescriptions spéciales (SPS) : à l'intérieur de ces secteurs l'IBUS complémentaire pour le stationnement ne s'applique pas.
4. Indice d'occupation du sol (IOS) 0.4 au maximum
5. Hauteur h = 12 mètres au maximum
6. Distance à la limite 6 mètres au minimum
7. Ordre des constructions Non-contigu, sous réserve de l'établissement d'un PAD.
8. Prescriptions particulières
- 8a. Stationnement des véhicules 1/3 des places de parc devront être aménagées soit en parking souterrain, soit en garages couverts.
- 8b. Buts et principes du PAD Le secteur à PAD obligatoire indiqué sur le PAZ est soumis aux buts et principes suivants :
- Le PAD doit traiter l'ensemble du périmètre, mais être réalisé selon les étapes figurant sur le PAZ ;
  - L'urbanisation prévue et les aménagements extérieurs doivent assurer une transition douce avec l'espace agricole au Nord ;
  - L'accès routier doit se faire depuis la Route des Vulpillères existante ;

- La perméabilité pour les modes doux – piétons et vélos – doit être assurée à la fois à l'intérieur du périmètre et avec les secteurs environnants.

## **Article 21 : Zone résidentielle faible densité (RFD)**

1. Caractère et objectifs	Cette zone est réservée à l'habitat individuel, conformément à l'art. 55 ReLATEC et l'habitat groupé, conformément à l'art. 56 ReLATEC.
2. Degré de sensibilité	II
3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	Habitat individuel : 0.50 au maximum Habitat groupé : 0.70 au maximum
4. Indice d'occupation du sol (IOS)	Habitat individuel : 0.35 au maximum Habitat groupé : 0.4 au maximum
5. Hauteurs	h = 8.50 mètres au maximum
6. Distance à la limite	5 mètres au minimum
7. Ordre des constructions	Non-contigu, sous réserve de l'établissement d'un PAD
8. Secteurs à PAD obligatoire	Les secteurs à PAD obligatoire indiqués sur le PAZ sont soumis aux buts et principes suivants :

### Secteur « En Vuarraz » :

- Elaborer un PAD traitant l'ensemble du périmètre incluant la zone mixte et prévoyant le développement futur de ladite zone ;
- Traiter la transition entre les deux types de zones ;
- Réserver une bande verte de 4 mètres de largeur au minimum côté Est pour la plantation d'une haie naturelle ;
- Assurer une liaison de mobilité douce entre les deux zones ;
- Réaliser l'accès véhicule au secteur de faible densité depuis la Route des Brévires ;
  
- Assurer la desserte routière interne du périmètre par une boucle;
- Aménager le quartier conformément aux principes de la zone 30 définis dans les prescriptions légales cantonales et fédérales.

Afin de répondre aux contraintes liées au respect de l'OPB :

- démarrer l'urbanisation de la zone après la mise en place des mesures de protection contre le bruit dans la ZMIX;
- définir une limite de construction au Sud de 25 mètres, comptés à partir de la limite Nord de la

zone mixte, applicable seulement pour les locaux sensibles au bruit.

Secteur « La Coutaz » :

- Elaborer un PAD traitant l'ensemble du périmètre en incluant les étapes d'aménagement et la zone agricole pour l'urbanisation future ;
- Accéder au secteur par la Route de la Côte existante, à réaménager ;
- Assurer la desserte routière interne du périmètre par une boucle (cul-de-sac à éviter) ;
- Assurer les relations de mobilité douce avec la gare CFF et les quartiers voisins ;
- Prévoir une bande inconstructible de 20 mètres le long des voies CFF où seuls les aménagements extérieurs et les constructions de minime importance sont admis ;
- Réserver une bande verte de 4 mètres de largeur au minimum côté Est pour la plantation d'une haie naturelle ;
- Aménager le quartier conformément aux principes de la zone 30 définis dans les prescriptions légales cantonales et fédérales.

Afin de répondre aux contraintes liées au respect de l'OPB :

- réaliser un obstacle anti-bruit de 3 mètres de hauteur sur toute la longueur de la limite Sud du périmètre le long des voies CFF. En sus de ce qui est décrit ci-dessus, les paramètres caractéristiques de la protection seront précisés dans le cadre du PAD; la mise en place de la protection aura impérativement lieu avant tout octroi de permis de construire dans la nouvelle surface à bâtir.
- pour les étages supérieurs de bâtiments comprenant des logements et situés à moins de 30 mètres de la limite parcellaire Sud, des mesures visant à respecter la valeur de planification sur toutes les fenêtres donnant sur des locaux sensibles devront être prises. Il s'agit notamment des mesures suivantes :
  - disposition optimale des locaux et des fenêtres
  - réalisation de balcons fermés ou de loggias
  - en dernière priorité, des vitrages fixes seront mis en place.

## **Article 22 : Zone mixte (MIX)**

- |  |  |
|--|--|
| 1. Caractère et objectifs                  | Cette zone est réservée aux activités commerciales, de service et artisanales moyennement gênantes ainsi qu'aux habitations. |
| 2. Degré de sensibilité                    | III  |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 0.70 au maximum  |

Dans les secteurs à prescriptions particulières « Sous Belmont » et « En Vuarraz » indiqués au PAZ, la proportion d'habitat ne peut dépasser le 70 % du total des surfaces de plancher (SP) hors sol de la parcelle.

0.30 pour le stationnement à la condition qu'au minimum 80% des places de parc soient situées entièrement ou partiellement en souterrain, ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.

Secteurs à prescriptions spéciales (SPS) : à l'intérieur de ces secteurs l'IBUS complémentaire pour le stationnement ne s'applique pas.

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.5 au maximum  |
| 5. Hauteurs                         | h = 9.50 mètres au maximum  |
| 6. Distance à la limite             | 5 mètres au minimum   |
| 7. Ordre                            | Non-contigu, sous réserve de l'établissement d'un PAD   |
| 8. Prescriptions particulières      | Tout projet de construction, transformation, démolition doit faire l'objet d'une demande préalable conformément aux articles 137 LATeC et 88 ReLATeC. |
| 9. Secteurs à PAD obligatoire       | Les secteurs à PAD obligatoire indiqués sur le PAZ sont soumis aux buts et principes suivants :   |

Secteur « Sous Belmont » (art.132 RF):

- Assurer la transition et l'intégration volumétrique du secteur en relation avec les secteurs voisins ;
- Elaborer un PAD traitant l'ensemble de la parcelle;
- L'accès véhicule au secteur mixte à assurer par le biais d'une liaison sur la Route de la Croix;
- Assurer le traitement paysager des abords de la RC et du giratoire par le biais de plantations ;

Secteur « En Vuarraz » (art.469 RF):

- Elaborer un PAD traitant l'ensemble du périmètre incluant la zone RFD et prévoyant le développement futur de la zone mixte ;
- Traiter la transition entre les deux types de zones ;
- Réserver une bande verte de 4 mètres de largeur au minimum côté Est pour la plantation d'une haie naturelle ;
- Prévoir un accès véhicule depuis la Route des Brévires aux activités de la zone ;
- Assurer une liaison de mobilité douce entre les deux zones ;

Afin de répondre aux contraintes liées au respect de l'OPB :

- aucun local sensible au bruit n'est admis dans la zone;
- réaliser au moins deux rangées de bâtiments en quinconce faisant « écran », d'au moins 2 étages et placés parallèlement à la route cantonale.

### **Article 23 : Zone d'intérêt général 1 (IG1)**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Caractère et objectifs                  | Cette zone est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique et à ceux privés destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public dont notamment la centrale téléphonique, le complexe scolaire et sportif, l'église et ses alentours. |
| 2. Degré de sensibilité                    | II  |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 1.0 au maximum<br><br>0.30 pour le stationnement à la condition qu'au minimum 80% des places de parc soient situées entièrement ou partiellement en souterrain, ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.                                       |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)        | 0.5 au maximum  |
| 5. Hauteurs                                | h = 12 mètres au maximum  |
| 6. Distance à la limite                    | dL = H/2, minimum 4 mètres  |
| 7. Ordre                                   | Non contigu   |
| 8. Prescriptions particulières             | Tout projet de construction, transformation, démolition doit faire l'objet d'une demande préalable conformément aux articles 137 LAR et 88 ReLAR.   |

## **Article 24 : Zone d'intérêt général 2 (IG2)**

1. Caractère et objectifs 

Cette zone est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique et à ceux privés servant la réalisation de tâches d'intérêt public, dont notamment le home pour personnes âgées.

Y sont notamment aussi admises les affectations complémentaires suivantes, en relation avec le home : foyer de jour, cabinet médical, de physiothérapie, piscine, appartements pour seniors.
2. Degré de sensibilité 

II
3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) 

1.0 au maximum

0.30 pour le stationnement à la condition qu'au minimum 80% des places de parc soient situées entièrement ou partiellement en souterrain, ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.
4. Indice d'occupation du sol (IOS) 

0.5 au maximum
5. Hauteurs 

h = 12 mètres au maximum
6. Distance à la limite 

dL = H/2, minimum 4 mètres
7. Ordre 

Non contigu
8. Prescriptions particulières 

Tout projet de construction, transformation, démolition doit faire l'objet d'une demande préalable conformément aux articles 137 LATeC et 88 ReLATeC.

Dans le cadre de la demande préalable, le Conseil communal prendra position sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des bâtiments, l'aspect architectural du projet, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les dispositions particulières aux zones et avec la police des constructions.



### **Article 25 : Zone d'intérêt général 3 (IG3)**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Caractère et objectifs                  | Cette zone est destinée aux installations et bâtiments nécessaires à la voirie, l'édition et la déchetterie.                                      |
| 2. Degré de sensibilité                    | III   |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 1.0 au maximum  |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)        | 0.5 au maximum  |
| 5. Hauteurs                                | h = 12 mètres au maximum  |
| 6. Distance à la limite                    | dL = H/2, minimum 4 mètres  |
| 7. Ordre                                   | Non contigu   |
| 8. Prescriptions particulières             | Tout projet de construction, transformation, démolition doit faire l'objet d'une demande préalable conformément aux articles 137 LAR et 88 ReLAR. |

## **Article 26 : Zone d'intérêt général 4 (IG4)**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Caractère et objectifs                  | Cette zone est destinée aux équipements et espaces liés aux activités sportives et de loisirs (incluant le stand de tir).                             |
| 2. Degré de sensibilité                    | III   |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | 1.0 au maximum  |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)        | 0.5 au maximum  |
| 5. Hauteurs                                | h = 8.50 mètres au maximum  |
| 6. Distance à la limite                    | dL = H/2, minimum 4 mètres  |
| 7. Ordre                                   | Non contigu   |
| 8. Prescriptions particulières             | Tout projet de construction, transformation, démolition doit faire l'objet d'une demande préalable conformément aux articles 137 LATeC et 88 ReLATeC. |

## **Article 27 : Zone libre**

- |  |  |
|--|--|
| 1. Caractère et objectifs                  | La zone libre est destinée à structurer le milieu bâti, à préserver l'espace nécessaire aux cours d'eau, à permettre l'aménagement de places de jeu. |
| 2. Degré de sensibilité                    | II   |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | Pas applicable   |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)        | Pas applicable   |
| 5. Hauteurs                                | Pas applicable   |
| 6. Distance à la limite                    | Pas applicable   |
| 7. Ordre                                   | Non-contigu  |
| 8. Prescriptions particulières             |  |
| 8a. Procédure                              | Tout projet d'aménagement et de construction doit faire l'objet d'une demande préalable.   |
| 8b. Constructions                          | Seuls sont admis les aménagements et constructions compatibles avec le caractère de la zone.   |

## **Article 28 : Zone de château**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Caractère et objectifs                  | Cette zone est destinée à la sauvegarde d'un cadre bâti et paysager d'une qualité architecturale exceptionnelle et aux habitations existantes et dépendances. |
| 2. Degré de sensibilité                    | III   |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | Situation existante   |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS)        | Situation existante   |
| 5. Hauteurs                                | Situation existante   |
| 6. Distance à la limite                    | Situation existante   |
| 7. Ordre des constructions                 | Situation existante non contigüe  |
| 8. Prescriptions particulières             | Le château doit être entretenu et les travaux de transformation, rénovation et aménagements devront être entrepris dans le respect de sa typologie.           |

Toute transformation, rénovation et aménagement du château, de la maison du gardien et du parc sont soumis à une demande préalable auprès de la Commune, du SeCA, et du SBC. Il en va de même pour les travaux de génie civil et de génie rural.

Des constructions nouvelles peuvent être autorisées pour autant que leur emplacement soit commandé par leur destination. La procédure d'autorisation prévue à l'alinéa ci-dessus est applicable.

Le volume, la forme du toit, les matériaux et la couleur des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le caractère dominant du château.

La construction de maisons familiales est interdite dans la zone. Les dépendances existantes pourront être utilisées dans leurs volumes actuels pour l'habitation.

## **Article 29 : Zone de protection de la nature (PN)**

1. Caractère et objectifs Protection, conservation et entretien des sites naturels suivants:
- Bas-Marais d'importance régionale n° 1473 « La Bouleirette »;
  - Site de reproduction de batraciens d'importance régionale n° 84 « Les Rapillettes ».

Seules les activités contribuant à la sauvegarde et à l'entretien de ces sites naturels sont admises.

Les activités agricoles ainsi que les mesures d'entretien seront réglées conformément à l'art. 18c de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage qui prévoit la conclusion d'accords avec les propriétaires fonciers et les exploitants.

2. Degré de sensibilité III

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) Pas applicable

4. Indice d'occupation du sol (IOS) Pas applicable

5. Hauteurs Pas applicable

6. Distance à la limite Pas applicable

7. Ordre des constructions Non contigu

8. Prescriptions particulières

8a. Interdictions Dans cette zone sont interdits :

- toute construction et aménagement d'installations de quelque nature que ce soit ;
- toute modification du terrain sous une forme ou sous une autre ;
- tout dépôt de matériaux.

### **Article 30 : Zone agricole (ZA)**

1. Caractère et objectifs La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploitées par l'agriculture.
2. Degré de sensibilité III
3. Prescriptions Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

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 autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable est recommandée.

**Article 31 : Aire forestière**

La zone forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

**Article 32 : Champ d'application et réglementation complémentaire**

Toutes les constructions, installations et aménagements doivent être conformes aux prescriptions de police de la LATeC et du ReLATeC. Au surplus les règles communales suivantes sont applicables.

**Article 33 : Stationnement des véhicules**

1. Habitations

Chaque propriétaire qui bâtit, transforme ou agrandit, est tenu de prévoir sur son terrain des places de stationnement. Celles-ci sont calculées sur la base du nombre de logements et/ou de la surface brute de plancher (SBP).

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

Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux directives, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existantes s'avère insuffisant.

Si un propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement sur son terrain, la commune peut l'astreindre à payer une contribution de remplacement.

La création de places de stationnement à l'intérieur d'une zone ou d'un site protégé doit faire d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC.

La norme VSS SN 640 281 de 2013 est applicable pour les véhicules individuels motorisés, et la norme SN 640 065 du 01.08.2011 pour les vélos.

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



### **Article 34 : Aménagements extérieurs**

1. Exécution  
Les aménagements extérieurs doivent figurer sur le dossier d'enquête et doivent être exécutés à l'achèvement de la construction.
2. Plantations  
Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plantes d'essence indigène. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle.
3. Modifications du terrain  
Les articles 58 et 59 ReLATEC sont applicables.

### **Article 35 : Garantie**

Pour des projets importants, 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.

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

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

### **Article 36 : Constructions en mauvais état**

Le Conseil communal peut exiger la démolition ou réparation des constructions en mauvais état qui nuisent à l'esthétique de la localité ou d'un quartier.

Si les intéressés n'obtempèrent pas à la sommation qui leur est adressée par lettre recommandée, l'Autorité communale prendra à leurs frais les mesures nécessaires.

L'art. 170 LATEC est applicable.

**Article 37 : Entretien des parcelles non bâties**

Les parcelles non construites à l'intérieur de la zone à bâtir 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.

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

L'art. 169 LATeC est applicable.

**Article 38 : Dispositions pénales**

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

**Article 39 : Conformité du projet avec les objectifs du PAL**

Le Conseil communal peut préavisier négativement un permis de construire si le projet, bien que réglementaire, compromet l'esthétique et les objectifs du présent plan d'aménagement local.

**Article 40 : Certificat de conformité**

Le certificat de conformité, établi aux frais du propriétaire par l'auteur du projet, par une autre personne qualifiée au sens des articles 166 et suivants LATeC ou par la commune, atteste que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis.

Ce certificat doit être accompagné d'une déclaration d'un géomètre officiel attestant que l'ouvrage est construit conformément au plan de situation et que l'abornement et les points fixes de mensuration ont été remis en état. Le certificat doit être remis à la commune, au SECA et à la préfecture, avant l'octroi du permis d'occuper.

**Article 41 : Abrogation**

Sont abrogés dès l'entrée en vigueur du présent règlement, le PAL de la commune de Cottens, approuvé le 29.10.1991 et toutes les dispositions contraires à ce dernier.

**Article 42 : Entrée en vigueur**

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

APPROBATION


---

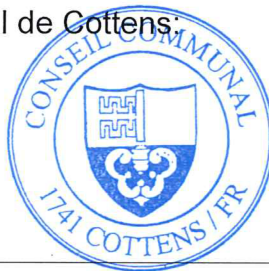
Mise à l'enquête publique par parution dans la

Feuille officielle (FO) n° 29 du 27 juillet 2020

Adopté par le Conseil communal de Cottens, le 24 août 2020

Au nom du Conseil communal de Cottens:

  
.....  
Le Syndic



  
.....  
Le Secrétaire

---

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

le 17 NOV. 2021

.....  
Le Conseiller d'Etat, directeur

