



Canton de Fribourg

COMMUNE DE CHÂTILLON / BROÏE

e-mail : administration@chatillon-broye.ch

<http://www.chatillon-broye.ch>

CCP: 17-2008-0

Tél.: 026 / 663'20'53 Fax.: 026 / 663'20'89

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 BUT

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du p.a.l. et servent de références pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 BASES LEGALES

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.

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

- a) l'analyse des données de base et la formulation d'objectifs d'aménagement,
- b) le plan d'affectation des zones,
- c) les plans directeurs,
- d) le présent règlement,
- e) le rapport explicatif et de conformité.

Art. 3 NATURE JURIDIQUE

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

Art. 4 CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions et à tous les travaux au sens de l'article 146 LARTEC ainsi qu'à tous les changements de destination des bâtiments effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 DEROGATIONS

Le Conseil communal peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la Direction des Travaux Publics et aux conditions fixées par l'article 55 LARTEC. La procédure prévue aux art. 90 et ss RELARTEC est réservée.

DEUXIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 6 ETAPES

Le plan d'affectation des zones ne prévoit pas d'étapes d'aménagement pour les zones à bâtir.

Art. 7 PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE (PAD)

Le plan d'affectation des zones délimite les secteurs de la zone à bâtir pour lesquels un plan d'aménagement de détail est obligatoire compte tenu des caractéristiques particulières tels que la protection du site naturel ou construit, l'état du parcellaire, les difficultés d'équipement de détail ou pour des motifs d'intérêt général.

Les frais d'établissement des plans d'aménagement de détail exigés et leur exécution sont à la charge des propriétaires.

Art. 8 TERRITOIRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

Art. 9 DISTANCES

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction.
Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.
- b) La distance minimale d'une construction à la limite de la forêt est fixée à 30 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications, et sous réserve de l'accord du propriétaire de la forêt.

- c) La distance minimale d'une construction à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.
- d) La distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises à l'autorisation préalable de la Direction des Travaux Publics (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art. 10 ZONE AGRICOLE

1. Caractère et objectifs

la zone agricole comprend :

- les surfaces d'assolement, terrains aptes à la culture des champs,
- les terrains aptes à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour les grandes cultures,
- les terrains à aptitude agricole limitée, cultivés par l'agriculture dans l'intérêt général.

Cette zone est réservée à l'exploitation agricole, horticole ou viticole, de même qu'à des installations d'élevage ou d'engraissement liées à l'affectation du sol.

2. Constructions et installations nouvelles

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans la zone agricole.

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.

- b) Les bâtiments et installations dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent justifier, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de construire (art. 58 LATeC).

3. Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes dont l'utilisation à des fins agricoles n'est pas nécessaire, sont soumises aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions relatives aux exceptions situées hors zones à bâtir (art. 58 et 59 LATeC).

4. Prescriptions particulières

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, la forme de leur toit, leur volume, les matériaux et les teintes utilisées. Il en va de même de leurs abords.

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des nouvelles constructions et installations.

5. Diminution de l'aire agricole

Toute diminution de la zone agricole doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local. (art. 56 LATeC).

Une réduction de la zone agricole devra être justifiée par un intérêt général prépondérant.

En principe, elle doit se faire en premier lieu aux dépens des terrains à aptitude agricole limitée, en deuxième lieu aux dépens des terrains aptes à la production herbagère et seulement en dernier ressort aux dépens des surfaces d'assolement.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 11 ZONE CENTRE VILLAGE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (CVS)

1. Caractère et objectifs

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

2. Prescriptions spéciales

En vue de préserver la qualité de cet ensemble architectural, l'implantation des constructions existantes et les alignements routiers sont maintenus dans leur situation actuelle, il en va de même des jardins et des places publiques. En cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment, l'implantation et l'orientation du faîte de la nouvelle construction devront être les mêmes que précédemment.

Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire devront faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui prendra l'avis de l'OCAT.

3. Indice d'utilisation

Pour les nouvelles constructions, l'indice est fixé à 0,65.

En cas de transformations ou de réhabilitation des bâtiments qui sont repérés sur le plan de zones, l'indice d'utilisation n'est pas applicable pour autant que celles-ci s'effectuent à l'intérieur du volume existant, à l'exclusion des ouvrages de mines importantes, des poulaillers et des porcheries. En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- a) l'accès au réseau routier soit garanti,
- b) le nombre de places de stationnement soit suffisant,

Dans le cadre de la consultation préliminaire, le Conseil communal prendra position sur l'aspect architectural du projet ainsi que sur les ouvertures pratiquées dans les façades et la toiture. Il se déterminera également sur le maintien ou non des ouvrages éventuellement annexés au bâtiment principal.

4. Taux d'occupation

Pour les nouvelles constructions, le taux d'occupation est fixé à 25% pour des bâtiments destinés exclusivement à l'habitation et à 35% pour des bâtiments destinés à l'habitation et à des activités. L'application de l'article 60 al. 2 RELATeC est réservée.

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

Le genre, le volume, la forme du toit, les matériaux et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés et rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

Les constructions du type chalet sont interdites dans la zone.

6. Distance aux limites

La distance aux limites pour les constructions nouvelles est fixée à la moitié de la hauteur totale autorisée dans la zone, mais au minimum 4 mètres.

En règle générale, la hauteur au faîte ne pourra être supérieure à la hauteur moyenne au faîte des bâtiments voisins. Toutefois elle n'excédera pas 11,50 mètres.

7. Degré de sensibilité

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 12 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles; des groupements (maisons tapis, mitoyennes etc.) sont admis s'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

La transformation de bâtiments existants en zone à bâtir est soumise au respect de l'indice fixé pour la zone considérée. Des dérogations ne peuvent être admises que dans les cas prévus à l'article 55 de la loi, pour autant que la transformation s'effectue à l'intérieur du volume originel.

2. Indice d'utilisation

Pour les maisons individuelles, l'indice est fixé à 0,30. Pour les groupements, il est fixé à 0,40.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% pour les groupements.

4. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un P.A.D.

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si l'ordre contigu ou rapproché n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un P.A.D.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte.

La distance aux limites est fixée à 5 mètres.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres.

7. Degré de sensibilité

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

8. PAD au sens de l'art. 7c RELATeC

PAD 1 : La situation de ce terrain nécessite une solution d'aménagement qui tient compte des constructions existantes. De plus, l'étude devra régler le problème de l'acquisition par la Commune de la partie du terrain limitrophe et affecté en zone d'intérêt général.

De plus :

- l'accès à la route communale,
- le nouveau parcellaire,
- l'organisation du réseau routier pour la desservance du quartier

doivent être réglés dans le cadre du PAD.

Art. 13 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (R1S)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations individuelles, des groupements (maisons tapis, mitoyennes etc...) sont admis s'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

Des activités de services et de commerces en relation avec le caractère de la zone peuvent être admises.

2. Prescriptions spéciales

En vue de préserver le paysage et le site, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain.

Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum.

L'orientation des faîtes doit être sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.

3. Indice d'utilisation

L'indice est fixé à 0,30 pour les maisons individuelles et à 0,40 pour les groupements.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% pour les groupements.

5. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

6. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

8. Degré de sensibilité

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

9. PAD au sens de l'art. 7c RELATeC

PAD 2 : La situation de ces terrains nécessite une solution urbanistique et architecturale de qualité afin d'assurer une bonne insertion du quartier dans son environnement (paysage).

De plus :

- l'accès au réseau routier communal,
- l'organisation du réseau routier pour la desservance du quartier
- le remaniement parcellaire,

doivent être réglés dans le cadre du PAD.

Art. 14 ZONE RESIDENTIELLE DE VACANCES (RV)

1. Caractère

La zone résidentielle de vacances est réservée aux constructions ayant un caractère de résidence secondaire individuelle, soit aussi de résidence secondaire groupée.

2. Indice

Pour les maisons individuelles, l'indice est fixé au maximum à 0,35. Pour les groupements, il est fixé à 0,45.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% pour les groupements.

4. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

5. Autres prescriptions

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu ou rapproché n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. La distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 5,50 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte est fixée à 8,50 mètres pour les maisons individuelles et les groupements.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

8. Couleur des façades

Les façades seront traitées avec des couleurs ayant l'aspect du bois naturel.

Art. 15 ZONE D'INTERET GENERAL (IG)

1. Objectifs

Les objectifs généraux d'occupation des zones d'intérêt général sont:

- équipements scolaires et administration communale
- parking

2. Caractère

Ces zones sont réservées aux bâtiments et installations publics destinés aux services d'intérêt général. D'autres constructions ne sont tolérées que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles ne compromettent pas le développement normal des bâtiments et installations publics.

3. Degré de sensibilité

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 16 ZONE VERTE ET NON BATIE (Ve)

1. Caractère et objectifs

La zone verte est grevée de l'interdiction de bâtir en raison des servitudes qui la grèvent.

TROISIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS
ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 17 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement (y compris les places couvertes) est fixé de la manière suivante :

2 places par logement pour les maisons individuelles,

1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives,

2 places par logement pour les appartements de 3 pièces et plus pour les maisons collectives et les groupements,

1 place visiteurs pour 3 logements pour les maisons collectives et les groupements.

En outre, l'art. 25 RELATEC est applicable.

Art. 18 ARBORISATION

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 à essence plurispécifique (cf en annexe la liste des plantes recommandées).

Art. 19 CONSULTATION PRELIMINAIRE

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations peuvent être soumises à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des bâtiments, il peut émettre des directives concernant l'architecture, 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.

Pour les demandes concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés à l'intérieur des zones archéologiques, la CBC ou le SAC devront être consultés pour préavis.

Art. 20 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS

(La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le Service compétent au sens de l'article 34 LPBC).

Bâtiments protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise le degré de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de C à A.

Les immeubles protégés doivent être conservés selon leur degré de protection:

PROTECTION C: conservation de la structure et des composantes principales du caractère architectural en relation avec la sauvegarde d'un site et/ou d'un paysage.

PROTECTION B: en plus des prescriptions relatives au degré de protection C, conservation des éléments essentiels des aménagements intérieurs d'origine.

PROTECTION A: en plus des prescriptions relatives aux degrés de protection C et B, conservation des éléments de décors et revêtements intérieurs ainsi que des aménagements extérieurs (jardins, parcs etc.).

L'article 64 al. 2 et 3 LATeC est réservé.

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que tout projet de modifications des aménagements extérieurs, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande d'examen préalable.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à l'immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la LPBC et de son règlement d'application.

Art. 21 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens de règles de police des constructions, ou toute modification de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, la demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique cantonal (SAC) et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire.

Dans ces périmètres, le SAC est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAC, lors de la demande de permis de construire dans ces périmètres, est requis. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC sont notamment réservées.

Art. 22 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

Les haies vives et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. En cas d'abattage, le Conseil communal prend des dispositions pour leur remplacement.

Art. 23 EMOLUMENTS

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. A cet effet, elle fait adopter un règlement communal par l'Assemblée communale conformément à la procédure prévue par la législation sur les communes.

QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES

Art. 24 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées.

Art. 25 CONTRAVENTIONS

Est passible de contraventions celui qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'article 199 LATeC.

Art. 26 ENTREE EN VIGUEUR

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

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation de zones du... **6 JAN. 1995** ...au... **6 FEV. 1995** ...19..

Adoption par le Conseil communal

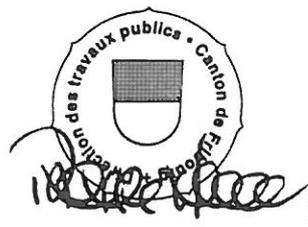
Lieu et date : ... *Châtillon* ... le *30 janvier 1995*

Le Syndic : *[Signature]* Le Secrétaire communal : *[Signature]*



Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 24 MAI 1995



Le Conseiller d'Etat, Directeur