

**Commune de Chésopelloz**

**RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

**du 26 février 1996**

(avec les modifications du 9 mars 1998)

## TABLE DES MATIÈRES

Abréviations utilisées dans le règlement

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>
	Article 1 But
	Article 2 Bases légales : documents de la planification cantonale, régionale et locale
	Article 3 Nature juridique
	Article 4 Champ d'application
	Article 5 Dérogations
<b>TITRE II</b>	<b>PRESCRIPTIONS DES ZONES</b>
	Chapitre 1 Prescriptions générales
	Article 6 Biens culturels, immeubles protégés
	Article 7 Sites archéologiques
	Article 8 Haies et arbres isolés
	Article 9 Distance aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres ainsi qu'aux cours d'eau
	Chapitre 2 Dispositions spéciales de la réglementation des zones
	Article 10 Types de zones
	Article 11 Zone de village (ZV)
	Article 12 Zone mixte d'habitat et d'artisanat (ZM)
	Article 13 Zone résidentielle à faible densité (ZFD)
	Article 14 Zone agricole (ZA)
	Article 15 Zone de protection du site (ZPS)
	Article 16 Zone forestière
<b>TITRE III</b>	<b>PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS</b>
	Article 17 Stationnement des véhicules
	Article 18 Implantation des bâtiments, direction du faîte
	Article 19 Entretien de parcelles non bâties
	Article 20 Déchets et ordures
	Article 21 Energies alternatives
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS PÉNALES</b>
	Article 22 Contraventions
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>
	Article 23 Abrogation
	Article 24 Entrée en vigueur
	Article 25 Autres règlements communaux à appliquer

Annexe

## ABRÉVIATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

al.	:	alinéa
art.	:	article
LATeC	:	Loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions
OCAT	:	Office des constructions et de l'aménagement du territoire
OPB	:	Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit
OPEN	:	Office de la protection de l'environnement
PAD	:	Plan d'aménagement de détail
RCU	:	Règlement communal d'urbanisme
RELATeC	:	Règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

## TITRE PREMIER

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Article premier. But

Le présent règlement 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 PAL et servent de référence pour l'examen des demandes de permis de construire.

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

- a) Les bases légales de ce règlement sont la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 2 décembre 1989 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.
- b) Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :
1. les données de base
  2. les plans directeurs :
    - d'utilisation du sol,
    - des circulations et des transports,
    - des infrastructures,
    - du paysage et des sites;
  3. le plan d'affectation des zones;
  4. le règlement communal d'urbanisme (RCU);
  5. le rapport explicatif et de conformité.

#### Article 3. Nature juridique

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

#### Article 4. Champ d'application

Les prescriptions du présent règlement sont applicables à toutes les constructions et à tous les travaux au sens de l'art. 146 LATeC, ainsi qu'à tous les changements de destination effectués sur l'ensemble du territoire communal.

---

\* teneur du 9 mars 1998

## **Article 5. Dérogations**

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

## **TITRE II**

### **PRESCRIPTIONS DES ZONES**

#### **Chapitre 1. Prescriptions générales**

#### **Article 6. Biens culturels, immeubles protégés**

- a) Le plan d'affectation des zones mentionne les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des immeubles protégés est jointe au règlement et indique la valeur de chaque immeuble selon une échelle dégressive A, B et C, conformément à l'art. 48 du règlement du 17 août 1993 d'exécution de la loi du 7 novembre 1991 sur les biens culturels.
- b) Les immeubles protégés doivent être conservés dans leur substance et composantes principales, selon leur valeur intrinsèque:
  - degré de protection valeur C:  
conservation de la structure constructive et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment, considéré du point de vue de la protection du site;
  - degré de protection valeur B:  
en plus de la prescription relative à la valeur C, conservation des composantes principales de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des structures et aménagements intérieurs;
  - degré de protection valeur A:  
en plus des prescriptions relatives aux valeurs C et B, conservation des aménagements intérieurs et décors, ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs.

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

- c) Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la Commission cantonale des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable.
- d) Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et 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 7. Sites archéologiques**

- a) Sites archéologiques protégés.

Le plan d'affectation des zones indique les sites archéologiques protégés au sens de l'art. 63 LATeC. Dans ces sites, aucun travail de construction au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique et des affaires culturelles. Une autorisation ne peut être délivrée que lorsque les travaux sont destinés à la mise en valeur des sites. La procédure de permis de construire est réservée.

b) Périmètres archéologiques.

Une demande préalable auprès du Conseil communal, du service archéologique cantonal et de l'office des constructions et de l'aménagement du territoire est obligatoire 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. Dans ces périmètres, le service archéologique cantonal est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi sur la protection des biens culturels. Le préavis du service archéologique cantonal est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles de l'art. 35 de la loi sur la protection des biens culturels et de l'art. 63 al. 4 LATeC. La procédure de permis de construire est réservée.

#### **Article 8. Haies et arbres isolés**

Les haies vives, les bosquets et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Leur abattage ou leur enlèvement est soumis à l'autorisation du Conseil communal; celui-ci prend des dispositions pour leur remplacement.

#### **Article 9. Distances de construction aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres ainsi qu'aux cours d'eau**

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent imposer l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme et d'esthétique.
- b) La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 30 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures, conformément au code forestier et sous réserve de l'accord du propriétaire de la forêt.
- c) La distance minimale d'un bâtiment par rapport aux haies et à des groupes d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 15 mètres, à moins que ce plan ou un plan d'aménagement de détail ne fixe d'autres distances.
- d)\* La distance minimale d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des eaux doit être de 20 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Toute dérogation à cette règle est soumise au préavis du Service cantonal des eaux et endiguements.

### **Chapitre 2. Dispositions spéciales concernant les zones**

#### **Article 10. Types de zones**

Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants:

1. Zone de village (ZV)
2. Zone résidentielle à faible densité (RFD)
3. Zone mixte d'habitat et d'artisanat (ZM)
4. Zone agricole (ZA)
5. Zone de protection du site (ZPS)
6. Zone forestière

---

\* teneur du 9 mars 1998

## Article 11. Zone de village (ZV)

- a) Destination : Cette zone est destinée à l'habitation, aux services et commerces ainsi qu'aux activités agricoles ou artisanales de faibles nuisances (bruit, odeur, etc.).
- b) Sensibilité : Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'art. 43 OPB.
- c) Indice d'utilisation du sol\* : L'indice d'utilisation maximum est de 0,55 calculé conformément aux art. 54, 55 et 56 RELATeC.  
Les constructions existantes mentionnées au plan d'affectation des zones ne sont pas soumises à l'indice, conformément à l'art. 57 al. 5 RELATeC.
- d) Taux d'occupation du sol : Le taux d'occupation, calculé conformément à l'art. 59 RELATeC, ne doit pas dépasser 50%.
- e) Ordre des constructions : non contigu.
- f) Distances : la distance aux limites de propriété est de 5,00 mètres au minimum:  
- distance de base (DL): 5,00 mètres au minimum;  
- distance augmentée (DL'): un tiers de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 mètres de longueur et dès 5.00 mètres de hauteur totale, conformément à l'art. 63 RELATeC.
- g) Hauteurs\* : hauteur totale (HT): 10.00 mètres au maximum.  
Les bâtiments existants, dont le gabarit dépasse celui prescrit, peuvent être transformés à condition que leur hauteur ne soit pas augmentée.  
L'article 54 LATeC demeure réservé.
- h) Niveaux : Le nombre de niveaux habitables est de 3 au maximum, y compris les combles utilisables pour l'habitation et le travail.
- i) Toitures : Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couleur brune ou rouge, en harmonie avec ceux des toits environnants. Leur direction et leur forme doivent être celles de l'ensemble des bâtiments existants au voisinage. La pente doit être comprise entre 50% et 100% (27° à 45°). Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

## Article 12. Zone mixte d'habitat et d'artisanat (ZM)

- a) Destination : Cette zone est destinée aux activités de services, de commerces, artisanales et à l'habitation en relation avec ces activités. Les activités autorisées ne doivent pas provoquer d'émissions excessives, conformément aux dispositions de l'art. 154 LATeC.
- b) Sensibilité : Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'art. 43 OPB.
- c) Indice d'utilisation du sol : L'indice d'utilisation maximum est de 0,60 calculé conformément aux art. 54, 55 et 56 RELATeC.  
Les constructions existantes, mentionnées au plan d'affectation des zones, ne sont pas soumises à l'indice, conformément à l'art. 57 al. 5 RELATeC.
- d) Taux d'occupation du sol: Le taux d'occupation, calculé conformément à l'art. 59 RELATeC, ne doit pas dépasser 50 %.
- e) Ordre des constructions : non contigu.
- f) Distances : la distance aux limites de propriété est de 5,00 mètres au minimum:  
- distance de base (DL): 5,00 mètres au minimum;  
- distance augmentée (DL'): un tiers de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 mètres de longueur et dès 5.00 mètres de hauteur totale, conformément à l'art. 63 RELATeC.
- g) Hauteurs\* : hauteur totale (HT): 10.00 mètres au maximum.  
Les bâtiments existants, dont le gabarit dépasse celui prescrit, peuvent être transformés à condition que leur hauteur ne soit pas augmentée.  
L'article 54 LATeC demeure réservé.
- h) Niveaux : Le nombre de niveaux habitables est de 3 au maximum, y compris les combles utilisables pour l'habitation et le travail.
- i) Toitures : Les toitures seront recouvertes de matériaux de couleur brune ou rouge. En règle générale, elles seront à 2 ou 4 pans. La pente sera comprise entre 32% et 100% (18° à 45°). Les avant-toits en saillie sont obligatoires.
- j) Arborisation, espaces verts : Le Conseil communal peut exiger, aux frais des propriétaires, l'aménagement d'espaces verts arborisés (pelouses, haies, rideaux d'arbres) sur la parcelle. Ces aménagements ne peuvent pas être utilisés comme dépôt. Ils seront réalisés en principe le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines.



### Article 13. Zone résidentielle à faible densité (RFD)

- a) Destination\* : Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées au sens de l'art. 53 RELATeC. Des activités administratives y sont autorisées.
- b) Sensibilité : Le degré de sensibilité II est applicable conformément à l'art. 43 OPB.
- c) Indice d'utilisation du sol : L'indice d'utilisation maximum est de 0.35 calculé conformément aux art. 54, 55 et 56 RELATeC.  
Pour des habitations groupées, l'indice d'utilisation maximal est de 0.45 et le taux d'occupation de 0.35.
- d) Taux d'occupation du sol : maximum 25%.
- e) Ordre des constructions : non contigu.
- f) Distances : distance de base (DL) : 5.00 mètres au minimum;  
- distance augmentée (DL') : un tiers de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 mètres de longueur et dès 5.00 mètres de hauteur totale.
- g) Hauteurs\* : hauteur totale (HT): 8.50 mètres au maximum.  
Pour des habitations groupées, la hauteur des façades (h) ne doit pas dépasser 7 mètres et la hauteur totale (HT) ne doit pas dépasser 8.50 mètres.
- h) Niveaux : Le nombre de niveaux est de 2 au maximum.
- i) Toitures : Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couleur brune ou rouge. En règle générale, elles seront à 2 ou 4 pans; d'autres formes traditionnelles sont admissibles. La pente minimale des toitures doit être de 32% (18°).

---

\* teneur du 9 mars 1998

#### **Article 14. Zone agricole (ZA)**

- a) La zone agricole comprend :
  - les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou horticole;
  - les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture.
- b) Sensibilité : Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'art. 43 OPB.
- c) Les bâtiments nouveaux nécessaires à l'exploitation agricole ou horticole ainsi que ceux dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent être autorisés conformément à l'art. 59 et suivants LATeC. 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.
- d) Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'art. 58 al. 2 à 4 LATeC.
- e) Les constructions et transformations doivent présenter un aspect satisfaisant du point de vue de l'architecture. La forme des toits, le volume, les matériaux et les couleurs utilisés doivent tenir compte des caractéristiques du site naturel ou bâti. Tout projet de construction et de transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 184 LATeC.
- f) La réalisation de constructions et d'installations dans cette zone ne peut pas entraîner de frais d'équipement à la charge de la commune.

#### **Article 15. Zone de protection du site (ZPS)**

- a) Destination : Cette zone englobe les terrains situés le long de la rivière La Sonnaz. Elle est destinée à protéger ce site naturel.
- b) Dans cette zone sont interdits :
  - tous bâtiments, à l'exception des bâtiments servants exclusivement à l'exploitation du sol pour autant qu'ils ne portent pas préjudice au site;
  - les modifications de terrain de toute sorte par rapport à l'état existant, en particulier les extractions de matériaux, les excavations et autres ouvrages;
  - le dépôt d'ordures et d'autres objets de tout genre.
- c) Les activités agricoles et sylvicoles nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde du site sont autorisées.

#### **Article 16. Zone forestière**

L'aire forestière est régie par la législation sur les forêts.

## TITRE III

### PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

#### Article 17. Stationnement des véhicules

- a) 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 couvertes ou non (art. 25 RELATeC).

Il est notamment exigé :

- bâtiment d'habitation: 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP), mais au moins 2 places par appartement;
- bâtiment de bureaux: 1 place par place de travail;
- bâtiment d'industrie et d'artisanat: 0,73 place par place de travail.

Le cas échéant, on arrondira ces valeurs au chiffre supérieur.

- b) Le Conseil communal peut exiger un nombre de places supplémentaires pour visiteurs et livreurs.
- c) Les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (YSS = SN 641400) sont applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement pour d'autres constructions. Ces normes sont également applicables pour la construction et l'aménagement des dites places.

#### Article 18. Implantation des bâtiments, direction du faîte \*

Les nouvelles constructions à l'intérieur d'un territoire bâti doivent s'intégrer aux bâtiments existants en ce qui concerne l'implantation et la direction du faîte.

#### Article 19. Entretien de parcelles non bâties

- a) Les parcelles non construites à l'intérieur des zones 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.
- b) En cas d'infraction, le Conseil communal peut ordonner les mesures nécessaires, conformément aux art. 196 et suivants LATeC.

#### Article 20. Déchets et ordures

Le Conseil communal fixe les endroits des installations nécessaires au ramassage collectif des déchets et ordures.

#### Article 21. Energies alternatives

- a) Le Conseil communal favorise l'utilisation des énergies alternatives telles que le bois, le biogaz, l'énergie éolienne, solaire, géothermique, etc.
- b) Les capteurs solaires doivent être installés sur les toits ou intégrés aux façades. Exceptionnellement, ils peuvent aussi être installés au sol. Les toits comprenant des capteurs solaires peuvent avoir une pente jusqu'à 50°.
- c) Les pompes à chaleur utilisant la nappe phréatique doivent bénéficier d'une autorisation spéciale délivrée par le service compétent de l'administration cantonale.

---

\* teneur du 9 mars 1998

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS PÉNALES**

**Article 22. Contraventions**

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

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS FINALES**

**Article 23. Abrogation**

Sont abrogées, dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier, en particulier le plan des zones et le règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil d'Etat le 26 mai 1981.

**Article 24. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des travaux publics.

**Article 25. Autres règlements communaux à appliquer**

Tous les règlements communaux sont applicables, notamment :

- le règlement du 22 décembre 1986 relatif à l'évacuation et à l'épuration des eaux;
- le règlement du 18 décembre 1995 du service des eaux;
- le règlement du 4 juillet 1983 sur l'enlèvement des ordures;
- le règlement du 17 décembre 1990 relatif aux émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et de construction.

## Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique

du 18 août au 18 septembre 1995.

Une deuxième mise à l'enquête publique a eu lieu du 23 janvier au 23 février 1998 pour les modifications apportées aux articles 2, 9, 11, 12, 13 et 18 ainsi que la suppression de l'article 6 (ancienne numérotation).

## Adoption par le Conseil communal

le 26 février 1996

le 9 mars 1998 pour les modifications apportées aux articles 2, 9, 11, 12, 13 et 18 ainsi que la suppression de l'article 6 (ancienne numérotation).

Le syndic:



P. Demierre



La secrétaire:



M.-Cl. Fontana

## Approbation par la Direction des travaux publics

Fribourg, le **01 AVR. 1998**

Le Conseiller d'Etat Directeur des travaux publics:



## IMMEUBLES PROTÉGÉS

Bâtiment	No ass.	Art. cad.	Nom local	Datation	Valeur
Chapelle	37	89	Au Village	avant 1788	B
Habitation	3	144	Le Haut	1916	C
Grenier	3a	144	Le Haut	18e - 19e s.	B