

Commune de Cugy (FR) – secteur VESIN

Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Le présent règlement comprend, en première partie, les dispositions générales, en deuxième partie les dispositions particulières aux zones, complétées en troisième partie par les définitions complémentaires et autres prescriptions.

Il se réfère à la loi cantonale du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) et au règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATEC), et à la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT).

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 **BUT**

Le présent règlement d'urbanisme définit l'utilisation du territoire communal et fixe les prescriptions relatives à la construction et aux transformations de bâtiment et autres installations. Il a pour but un développement rationnel et harmonieux de la commune.

Article 2 **BASES LEGALES**

1. Les bases légales de ce règlement sont 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 fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, modifiée le 28 mai 1986, la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels, le règlement du 17 août 1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels, 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
2. Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :
 - a) le plan directeur de l'utilisation du sol
 - b) le plan d'affectation des zones
 - c) le rapport explicatif relatif à la planification générale
 - d) le présent règlement

Article 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).

Article 4 **CHAMP D'APPLICATION**

Les prescriptions du règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'article 146 LATeC, ainsi qu'à tous les changements d'affectation du bâtiment, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Article 5 **DEROGATION**

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

DEUXIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

Article 6 ETAPES

1 Zone à aménagement prioritaire

Sont classées en zone à aménagement prioritaire les zones qui sont pourvues de l'équipement de base, au sens de l'art. 87 al. 1 L ATeC, ou dont l'équipement de base est à compléter, et celles pour lesquelles l'équipement de détail selon l'art. 87 al. 2 L ATeC est prévu.

2 Zone à aménagement différé

Sont classées en zone à aménagement différé les zones situées à l'intérieur du périmètre du plan des zones et dont la réalisation de l'équipement de base au sens de l'art. 87 al. 1 L ATeC est réservée à une étape ultérieure.

Le moment du classement d'une zone à aménagement différé en zone à aménagement prioritaire est la compétence du Conseil communal. Jusqu'au moment du classement définitif, la commune n'a aucune obligation de prise en charge en ce qui concerne l'équipement de base.

Moyennant préfinancement par les intéressés des équipements de base, conformément aux exigences techniques fixées par la commune, celle-ci peut autoriser la construction dans les zones à aménagement différé. Les modalités de la prise en charge de cet équipement par les particuliers, ainsi que les conditions et le moment de la reprise par la commune doivent faire l'objet d'une convention entre la commune et les particuliers. Au moment de la reprise des frais qui incombent à la commune en vertu des règlements y relatifs, le secteur est considéré comme zone à aménagement prioritaire, au sens de l'alinéa 1 du présent article.

Article 7 TYPES DE ZONES

¹ Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants :

1. Zone de centre-village (CV)
2. Zone résidentielle à faible densité (R1)
3. Zone d'intérêt général (ZIG)
4. Zone de maintien (ZMA)
5. Zone de traitement de gravier (TG)
6. Zone de protection intégrale (ZPI)
7. Zone agricole (ZA)
8. Zone des forêts

² Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans la deuxième partie du présent règlement.

Article 8

BIENS CULTURELS, IMMEUBLES PROTEGES

¹ Le plan d'affectation des zones No 20.10 indique les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des immeubles protégés est jointe en annexe au règlement et indique la valeur de chaque immeuble selon une échelle dégressive A, B et C, conformément à l'art. 48 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels.

² Les immeubles protégés doivent être conservés dans leur substance et composantes principales selon leur valeur intrinsèques.

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 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 des décors tant extérieurs qu'intérieurs ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs.

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

³ 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 des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable.

⁴ 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 9

PERIMETRES ACHEOLOGIQUE

¹ 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 no 20.10.

² Dans ces périmètres, le service archéologique cantonal est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du service archéologique cantonal est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment

celles des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC.

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

Article 10 **ELEMENTS DE VEGETATION A MAINTENIR**

Les haies vives, bosquets et arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Les demandes de suppression dûment motivées sont à adresser au Conseil communal qui, le cas échéant, ordonne leur remplacement. Ces éléments figurent à titre indicatif au plan d'affectation des zones.

Article 11 **DISTANCE AUX ROUTES, A LA FORET, AUX HAIES NATURELLES ET AUX RANGEES D'ARBRES, AINSI QU'AUX COURS D'EAU**

1. Distance aux routes

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 fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme et d'esthétique.

2. Distance particulière

Dans le cadre d'un PAD, des alignements particuliers (alignements arrières, différenciation verticale, etc..) peuvent être définis.

3. Distance à la forêt

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 fixent pas de distances inférieures conformément au code forestier.

4. Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation de zones, est fixée à 15.00 m, à moins que ce plan ou un plan d'aménagement de détail ne fixent d'autres distances.

5. Distance au cours d'eau

A défaut du préavis du service des endiguements, la distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des cours d'eau est au minimum de 20.00 mètres ; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel.

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Article 12 ZONE DE CENTRE-VILLAGE (CV)

1. Caractère :
Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles sans nuisances excessives.
2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0.60
4. Taux d'occupation : max. 35%
5. Distance de base (DL) : min. 5.25m
6. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.75m de longueur et dès 5.00m. de hauteur totale.
7. Hauteur maximale : HT 10.50 m
8. Prescriptions spéciales :
L'architecture des nouveaux bâtiments doit s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins. L'implantation et orientation des constructions doit tenir compte de la structure du site bâti. L'architecture des bâtiments doit s'harmoniser avec le caractère dominant des constructions traditionnelles qui caractérisent le site. L'aspect traditionnel des toitures à pans doit être préservé. L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'activités n'est admise que si les dispositifs d'éclairage et d'aération ne défigurent pas le toit. Tant par leur forme, leurs dimensions que leurs matériaux, ces dispositifs ne doivent pas altérer la physionomie du site construit.

Toute transformation de bâtiments existants doit préserver les composantes principales du caractère architectural du bâtiment.

Les chalets ainsi que les constructions à toit plat sont interdits.
9. Degré de sensibilité au bruit : III

Article 13 **ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE (R1)**

1. Caractère :
Cette zone est réservée aux habitations individuelles. Des habitations individuelles groupées ne sont tolérées que dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail. Des activités liées à l'habitation sont autorisées pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage.
2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0.25 habitations individuelles isolées à 1 logement
Max. 0.35 habitations individuelles jumelées et groupées.
4. Taux d'occupation : max. 25% habitations individuelles
max. 35% habitations individuelles groupées
5. Distance de base (DL) : min. 4.25m
6. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 12.75m de longueur et dès 5.00m. de hauteur totale.
7. Hauteur maximale : HT 8.50 m
8. Degré de sensibilité au bruit : II

Article 14 **ZONE D'INTERET GENERAL (ZIG)**

1. Caractère :
Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces d'utilité public.
2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0.60
4. Taux d'occupation : max. 35%
5. Distance de base (DL) : min. 5.25m
6. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.75m de longueur et dès 5.00m. de hauteur totale.
7. Hauteur maximale : HT 10.50 m
8. Degré de sensibilité au bruit : II

Article 15 **ZONE DE MAINTIEN (ZMA)**

1. Caractère :
Cette zone, caractérisée par son état existant, est réservée aux activités et à l'habitation. Les prescriptions ont comme but de permettre les transformations des volumes existants ainsi que d'éventuels agrandissements en relation avec les activités situées dans la zone. De nouvelles constructions sont interdites.
2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : non applicable
Les bâtiments existants désignés dans le plan d'affectation, peuvent être transformés et agrandis. Les agrandissements ne doivent pas dépasser le 50% de la surface brute de plancher existante du bâtiment principal.
4. Taux d'occupation : non applicable
5. Distance de base (DL) : min. 5.25m
6. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.75m de longueur et dès 5.00m. de hauteur totale.
7. Hauteur maximale : HT 10.50 m
8. Degré de sensibilité au bruit : III

Article 16 **ZONE DE TRAITEMENT DE GRAVIER (TG)**

1. Caractère :

¹ Cette zone est réservée au stockage, au traitement, à la préparation et au transport des matériaux d'extraction (sable, gravier, béton) à l'entretien des engins d'exploitation et de transport, ainsi qu'aux installations et équipements nécessaires à cet effet.

² La construction de bâtiments ne peut être autorisée que pour des abris ou garages pour poids lourds, à l'exception de tous ateliers de mécanique, de production d'articles en ciment, de logements, etc... ; le périmètre de ces bâtiments est indiqué au plan des zones.

³ Le changement d'affectation des bâtiments pour un autre usage que celui prévu dans ce règlement ne pourra être autorisé.

⁴ A défaut d'utilisation de la zone prévue où il y a cessation de l'exploitation, la zone sera classée en zone sans affectation au sens de l'art. 57 LATeC. Il peut en être ainsi lors de toute modification notable de l'exploitation prévue. La procédure des art. 78 et ss LATeC est applicable.

2. Compte tenu du caractère spécifique de la zone, l'indice d'utilisation et le taux d'utilisation ne sont pas applicables.

3. Dans la zone constructible au sens de litt. B, chiffre 1, la hauteur totale HT ne peut dépasser 15.00 m ; les prescriptions cantonales relatives aux distances en limite, à la distance augmentée, aux distances aux routes, aux forêts, etc., sont applicables.

4. Lors de la demande de permis de construire pour le ou les bâtiments, le requérant fournira un plan d'ensemble du site (échelle au moins 1:500) indiquant l'occupation prévue pour les installations fixes, les bâtiments, le cas échéant les mouvements des terres et les talus, les clôtures, les éclairages extérieurs, les accès à la route communale.

Pour toute nouvelle installation, une notice d'impact indiquant notamment la génération de trafic, de la part des poids-lourds, les éventuelles émanations, etc. est à fournir en même temps que la demande de permis ou lors de l'examen préalable. Le détail du contenu de la notice d'impact est à fixer d'entente avec l'Office de la protection de l'environnement (OPEN), section études d'impact.

5. Le Conseil communal peut demander de soumettre l'octroi du permis à des conditions, relatives à l'exploitation, au nettoyage des routes et de chemins publics utilisés, etc. Dans le cas où des modifications notables de l'exploitation interviennent, le Conseil communal peut adapter les conditions.

6. Degré de sensibilité au bruit : IV

Article 17 **ZONE DE PROTECTION INTEGRALE (ZPI)**

1. Caractère :

La valeur de ce site (prairie maigre de la « Fin du Lat » est due à la rareté et à la variété des espèces de flore actuellement présentes et qui sont liées à cet endroit par leur mode de vie (sols, eaux, micro-climat). L'intérêt écologique du point de vue de la flore justifie sa mise en zone de protection intégrale qui vise à assurer le maintien, l'entretien et la revalorisation de cette prairie.

2. Mesures :

Dans cette zone, aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou de génie rural ne peuvent être admis en dehors de ceux qui pourraient nécessiter le maintien et l'entretien du biotope, une activité d'agriculture propre à la sauvegarde du site ou, le cas échéant, ceux qui seraient en rapport avec la recherche scientifique. Des dépôts, remblais, extractions de toute nature, le compostage, l'introduction d'essences végétales et d'espèces animales non indigènes y est interdit.

Article 18 **ZONE AGRICOLE (ZA)**

1. Caractère :

(art. 16 LAT et 56 LATeC)

La zone agricole comprend :

- a) les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole, horticole ou viticole
- b) les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture

2. Constructions nouvelles :

(art. 22 LAT et art. 56 LATeC)

art. 24 al. 1 LAT et art. 58 al. 1 et 59 LATeC)

Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole, horticole ou viticole, ainsi que celles dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent être autorisées.

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.

3. Changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages :

(art. 24 al. 2 LAT, ainsi que art. 58 al. 2 à 4 et 59 RELATeC)

Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'article 59 alinéas 2 à 4 de la Loi cantonale.

4. Autres prescriptions :

Les constructions et transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions. La demande préalable, selon l'art. 184 de la LATeC, est obligatoire sauf pour des constructions de peu d'importance. En outre, la réalisation de ces constructions ne doit pas entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune. Les constructions de peu d'importance qui ne remplissent pas les conditions de l'art. 170 al. 1bis LATeC sont soumises à l'autorisation de la Direction des travaux publics, puis du Conseil communal.

5. Document de base :

L'inventaire cantonal mentionnant les différentes catégories d'aptitude agricole sert de document de référence à consulter lors de toute intervention à l'intérieur de la zone agricole.

6. Degré de sensibilité au bruit :

III

Article 19 **ZONE DE FORET**

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Article 20 DEPOTS DE MATERIAUX A L'EXTERIEUR

¹ Les dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, à l'exception des zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

² Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans les cas où des dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Article 21 PLANTATIONS

Pour chaque habitation individuelle, la plantation de trois arbres d'essence indigène, de 2,50 m de hauteur au minimum, est exigée dans un délai de six mois après la délivrance du permis d'habiter. Pour les habitations collectives, le nombre fixé est de un par appartement, mais au minimum six. Le Conseil communal peut prescrire le lieu préférentiel de plantation selon les indications du plan directeur.

Article 22 GARANTIE

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

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

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

Article 23 ELIMINATION DES ORDURES

¹ L'élimination des ordures doit être conforme à la législation fédérale sur la protection des eaux et régie par la législation fédérale sur la protection de l'environnement (LPE et OTD).

² La participation financière des propriétaires est fixée par le règlement communal en vigueur.

Article 24

RESEAU ROUTIER PUBLIC

¹ Les routes sont classées dans le plan directeur des circulations, selon leur fonction, en 4 catégories. Les possibilités d'accès et les distances entre alignements dépendent de cette classification :

- route à grand débit sans accès privé,
- routes principales à accès privés et publics limités,
- routes collectrices à accès privés limités,
- route de desserte sans limitation d'accès.

² Les autorités communales ou cantonales fixent les possibilités de raccordement aux routes à accès limités. Lors de modifications de constructions existantes ou de nouvelles constructions, les autorités compétentes peuvent exiger l'adaptation des accès, conformément aux exigences du réseau routier futur.

³ Les distances entre alignements, indiquées dans le plan directeur des circulations, sont définies compte tenu du caractère existant et futur des routes et selon leur fonction dans la hiérarchie du réseau.

⁴ Le Conseil communal peut réserver les terrains nécessaires aux cheminements piétons indépendants des routes.

⁵ Tout raccordement à la chaussée doit être exécuté selon les prescriptions des autorités compétentes.

⁶ La commune réalise la construction du réseau routier et des cheminements piétons au fur et à mesure des besoins. Les modalités de participation des propriétaires aux frais de construction seront définies par un règlement communal concernant la participation financière aux équipements techniques.

Article 25

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 calculées sur la base de la surface brute de plancher. Il est exigé au minimum (valeurs à arrondir à l'unité supérieure) :

Habitation :

Maisons individuelles :

1 place pour 80m² de surface brute de plancher mais au minimum 2 places par unité de logement.

Maisons collectives :

1 place pour 80m² de surface brute de plancher mais au minimum 1 place par appartement, plus 10% de cases supplémentaires à usage des visiteurs.

Bureaux :

1 place par place de travail

Industrie, ateliers artisanaux

0,73 place par place de travail

Commerce :

10 places pour les premiers 100m²
1 place par tranche de 20m² supplémentaires

Hôtels :

1 place pour 2 lits

Restaurants :

1 place pour 3 places assises

Salle de spectacle, lieux de culte

1 place pour 5 places assises

Article 26

EXPERTISE

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire d'objets particuliers, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Article 27 CONTRAVENTIONS

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Article 28 ABROGATION

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

- a) toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement,
- b) le règlement communal d'urbanisme approuvé le 28 février 1983.

Article 29 ENTREE EN VIGUEUR

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

Mise à l'enquête publique :

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique durant 30 jours dès le 10 novembre 1995.

Adopté par le Conseil communal :

Lieu et date : Vesin, le 16.1.1996

Le Syndic : Charly Haenni

La secrétaire communale : Sylvia Bersier

Approuvé par la Direction des travaux publics :

Fribourg, le 27 août 1997

Recensement des biens culturels immeubles de Vesin du 7.4.1995 : v/ sous règlements