

COMMUNE DE PREZ-VERS-NOREAZ
Canton de Fribourg

**REVISION DU PLAN
D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique
RCU Juin 2018



Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez
E-mail : info@urbasol.ch
Téléphone : 026 466 22 33

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions.

Art. 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est constitué de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que de toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATeC.

Art. 4 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 5 Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire et facultatif

¹Le plan d'affectation des zones (PAZ) désigne les secteurs régis par des plans d'aménagement de détail approuvés, dont les règles complètent, cas échéant remplacent, celles du présent RCU.

²Le plan d'affectation des zones délimite les secteurs de la zone à bâtir pour lesquels des PAD doivent obligatoirement être établis, compte tenu de caractéristiques particulières telles 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. Leurs objectifs et leurs contenus sont décrits dans la réglementation spéciale des zones.

³Un plan d'aménagement de détail facultatif peut être établi pour des secteurs de la zone à bâtir, dans le but de permettre une densification de qualité. Cette planification doit être délimitée de manière à former un ensemble cohérent, comprendre une surface minimale de 5'000 m² et permettre une solution urbanistique et architecturale adaptée aux caractéristiques du secteur. Le périmètre ainsi que les conditions-cadre seront fixées par le Conseil communal au début des travaux de planification. Cette planification pourra obtenir un bonus de 20% sur l'indice brut d'utilisation du sol fixé par le RCU.

Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières relatives aux zones.

Art. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable, conformément à l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Art. 8 Immeubles protégés

¹ Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 de la Loi cantonale 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 du RCU la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement des biens culturels et la catégorie de protection.

² Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et aux éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les biens culturels meubles considérés comme partie intégrante de l'immeuble sont également mis sous protection.

³ Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie **3** : La protection s'étend

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction,
- à l'organisation générale des espaces intérieurs.
- pour les objets (croix, fontaines, oratoires, ...) l'objet doit être laissé en place et conservé.

Catégorie **2** : La protection s'étend en plus :

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation,

Catégorie **1** : La protection s'étend en plus :

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

³ En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, ...).

⁴ La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (cf. annexe 2 du RCU).

⁵ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable selon les dispositions de l'art. 88 ReLATEC.

⁶ Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

⁷ Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATEC s'applique.

⁸ Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :

- Les relevés de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention,
- Une documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention,
- Evaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention,
- Description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.

Art. 9 Périmètres archéologiques

¹ 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, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

² Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATEC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATEC sont réservés.

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

Art. 10 Objets IVS

¹ Les tronçons protégés par l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) sont mentionnés au PAZ.

² L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

Catégorie **2** : La protection s'étend aux éléments suivants :

- au tracé,
- aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

³ L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 11 Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.

² La pose d'installations solaires doit être conforme aux « Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » édictées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), octobre 2015.

³ Dans la zone de centre à prescriptions particulières (ZCPP), la zone de centre (ZC), la zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I) et la zone résidentielle à moyenne densité II (ZRMD II) doit répondre aux conditions suivantes :

- a) pour les constructions réalisées après la mise à l'enquête de la révision du PAL, les panneaux en toiture sont encastrés afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de surface et couleur semblables à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques ;
- b) les panneaux seront unis et leur couleur adaptée au contexte construit. Le choix se portera sur des panneaux mats de manière à limiter au maximum les reflets ;
- c) les châssis visibles des panneaux seront d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux.

⁴ Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspect liées à la conservation du caractère du site le justifient. Il en est de même pour des installations utilisant des technologies permettant de limiter l'impact visuel des installations, notamment les tuiles photovoltaïques ou les parois solaires.

⁵ Les prescriptions qui précèdent s'appliquent également aux bâtiments protégés.

Art. 12 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

¹ En zone à bâtir, les boisements hors-forêt, y compris les vergers à hautes tiges traditionnels figurant au PAZ

² sont protégés.

³ Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignement 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 du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

⁴ Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.

Art. 13 Espace réservé aux cours d'eau

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

² À défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

³ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

⁴ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises 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.

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par l'art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

¹ Le plan directeur communal définit la hiérarchie du réseau routier.

² Conformément à la Loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 116 LR.

³ 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.

⁴ 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 plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

⁵ La distance minimale de construction à un boisement hors forêt protégé est définie par le tableau en annexe 4 du présent règlement. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

Art. 15 Secteurs de dangers naturels

¹ Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

² Selon les cas, la Commune, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peuvent exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- Des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir),
- Des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre,
- Des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

A. Zone de danger résiduel

La zone de danger résiduel 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.

B. Zone de danger indicative

La zone de danger indicative 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. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

C. Zone de danger faible

La zone de danger faible correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation: le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent:

- a) la production d'une étude complémentaire ;
- b) la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

D. Zone de danger moyen

La zone de danger moyen correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- a) des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- b) une étude complémentaire est établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précise la nature du danger et arrête 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.

E. Zone de danger élevé

¹ La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- a) les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- b) 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 ;
- c) les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les 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 mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

² 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:

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

Art. 16 Eaux souterraines

¹ Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au plan d'affectation des zones. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

² Pour toute construction des mesures de rétention ou d'infiltration doivent être examinées de façon à limiter au maximum le débit (rétention sur toitures, réutilisation des eaux pour WC, buanderie et arrosage, etc...). Des mesures concrètes sont définies lors de la demande de permis de construire.

³ Les places seront effectuées de façon à permettre l'infiltration des eaux non polluées. L'utilisation de matériaux poreux pour les surfaces de circulations et de pavés gazon pour les places de parc est fortement recommandée.

⁴ Des zones de rétention peuvent compenser l'insuffisance d'infiltration. Les dispositions relatives à l'infiltration ou à la rétention des eaux non polluées font l'objet d'une étude particulière. Un rapport détaillé sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Art. 17 Sites pollués

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au PAZ est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la Loi cantonale du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites). Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 de l'Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés (OSites).

Art. 18 Chauffage à distance (CAD)

¹ Le plan d'affectation des zones délimite un périmètre de raccordement obligatoire au réseau de chauffage à distance.

² Toute nouvelle construction située dans le périmètre de raccordement a l'obligation de se raccorder au CAD, dans les limites de la capacité de la centrale et du degré d'extension du réseau.

³ Lors de tout renouvellement d'installation de production de chaleur d'un bâtiment existant situé dans le périmètre de raccordement, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder aux installations existantes du CAD.

⁴ Les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts au minimum à 75 % par des énergies renouvelables n'y sont pas soumis. (Loi cantonale sur l'énergie, art. 9 al.3)

⁵ Le raccordement est obligatoire pour autant que les coûts de raccordement ainsi que les coûts de l'énergie soient économiquement supportables, au sens de l'art. 3 de la Loi cantonale sur l'Energie.

⁶ Toute demande de dérogation sera soumise à l'autorité communale.

La demande de dérogation comprendra un calcul comparatif entre le coût de la chaleur provenant du réseau de CAD et celui d'un autre type d'énergie.

Les dispositions de la Loi cantonale sur l'énergie sont réservées.

Art. 19 Secteurs d'énergies renouvelables (ER)

¹ Le secteur d'énergie renouvelable recouvre l'entier de la zone à bâtir légalisée hormis le secteur de CAD.

² Toute nouvelle construction ainsi que tout renouvellement d'installation de chauffage-ECS situé dans ce secteur à l'obligation de prendre en considération les points suivants :

- Un raccordement au CAD existant est-il possible ? Si oui, ce sont les conditions présentes à l'art. 18 qui font foi ;
- Si le raccordement au CAD existant n'est pas possible, l'utilisation d'une source d'ER doit être étudiée ;
- Le raccordement est obligatoire pour autant que les coûts de raccordement ainsi que les coûts de l'énergie soient économiquement supportables, au sens de l'art. 3 de la Loi cantonale sur l'Energie. Dans le cas contraire, l'obligation tombe ;
- En cas d'impossibilité technique de remplacer un système de chauffage utilisant des ENR par des ER, l'obligation tombe. Une preuve de cette impossibilité doit être produite (et adressée à la Commune) ;
- Si, seule l'option d'utilisation d'une ENR demeure, le propriétaire doit vérifier si la possibilité d'un raccordement existe auprès du fournisseur d'énergie de réseau gaz.

³ Toute demande de dérogation sera soumise à l'autorité communale.

La demande de dérogation comprendra un calcul comparatif entre le coût de la chaleur provenant d'une source d'énergie renouvelable et celui d'une source d'énergie fossile.

⁴ Les dispositions de la Loi cantonale sur l'énergie sont réservées.

Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

Art. 20 Zone de centre à prescriptions particulières (ZCPP)

1. Destination

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

La zone de centre à prescriptions particulières 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.

- | | | |
|--|---|--|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.90 |
| | : | 0.30 pour le stationnement |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : | 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 9.00m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |
| 9. Prescriptions particulières | | |

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Les prescriptions définissant les mesures de protection du site construit sont appliquées à toute la zone de centre à prescriptions particulières (cf. annexe 3 du règlement).

² Les constructions du type « chalet de montagne, chalet canadien ou dôme » sont interdites dans la zone.

³ Seuls les toits traditionnels à 2 pans sont autorisés. Les toits plats sont admis pour les locaux non habitables et constructions ne comportant que des surfaces utiles secondaires (selon AIHC) et pour autant que la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 8.00 m et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m.

⁴ Toute nouvelle habitation individuelle comportera au minimum deux logements. Les surfaces destinées à de l'artisanat peuvent remplacer le deuxième, pour autant que la surface soit au minimum de 50 m².

⁵ Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

Aucune nouvelle construction n'est autorisée dans les secteurs à prescriptions particulières mentionnés au plan d'affectation des zones. Des constructions de peu d'importance (au sens de l'art. 85 al. 1 let. j, ReLATeC), de dimensions restreintes (max 6.0 m x 6.0 m x h 2.8) sont autorisées.

Art. 21 Zone de centre (ZC)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux services, aux équipements socioculturels, aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles moyennement gênantes.

- | | |
|--|--|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.90
: 0.30 pour le stationnement |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 12.00 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 10.00 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 9.00m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

10. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel.

² Les constructions du type « chalet de montagne, chalet canadien ou dôme » sont interdites dans la zone.

³ Toute nouvelle habitation individuelle comportera au minimum deux logements. Les surfaces destinées à de l'artisanat peuvent remplacer le deuxième, pour autant que la surface soit au minimum de 50 m².

⁴ Sur l'ensemble de la zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

La disposition définie à l'alinéa 10 ch. 3 ne concerne pas le secteur à prescriptions particulières mentionné au plan d'affectation des zones.

Art. 22 Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives (art. 57 ReLAtEC), aux habitations individuelles groupées (art. 56 ReLAtEC), aux habitations individuelles (art. 55 ReLAtEC).

Des activités de services peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

Cette zone est à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LAtEC.

- | | |
|---|--|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.90
: 0.30 pour le stationnement |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 12.00 m habitations collectives
: 10.00 m habitations indiv. groupées
: 9.00 m habitations individuelles |
| 8. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 10.00 m habitations collectives
: 8.00 m habitations indiv. groupées
: 7.00 m habitations individuelles |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |
| 10. Prescriptions particulières | |

A) Liées à l'ensemble de la zone

Les activités admises dans la zone ne doivent pas générer plus de 20 mouvements de véhicules automobiles par jour et par unité de logement.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

Le secteur à prescriptions particulières mentionné au plan d'affectation des zones est inconstructible.

11. PAD obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire. Le PAD « Le Pré du Château » répondra aux objectifs suivants :

- Planifier des nouvelles constructions de manière à maintenir le château comme élément dominant du secteur ;
- Intégrer les constructions au site construit, harmoniser l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD ;
- Offrir un projet paysager permettant de prolonger le caractère du parc du château et la transition avec les nouvelles constructions. Favoriser la biodiversité en accord avec l'écosystème local (diversité des habitats et des espèces) ainsi que les essences indigènes et de station. Choix de structures végétales permettant l'intégration des bâtiments et des places extérieures ;
- Assurer la connexion à la « Route des Combes » et gérer les emprises nécessaires ;
- Répartir différents types d'habitat dans le but de favoriser la mixité aussi bien sociale que d'affectation. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 25% de la surface du terrain constructible ;

- Favoriser la mobilité douce (liaisons piétonnes en site propre, couverts pour deux roues, etc.) et garantir une bonne perméabilité des liaisons afin d'accéder aux différents secteurs du village. Prévoir une liaison Nord-Sud pour accéder aux arrêts de transports publics et une liaison Est-Ouest entre la Route des Combes et la zone d'intérêt général ;
- Respecter la topographie et limiter les mouvements de terre;
- Assurer la gestion des eaux de pluie (récupération, Infiltration, rétention) ;
- Minimiser l'impact de la voiture et gérer les accès (parking souterrain couvrant au minimum le 80% des places nécessaires, place de parc extérieures en pavés gazon, place de parc pour voiture en auto partage, etc.) ;
- Raccorder les immeubles au chauffage à distance de la Commune, dans les limites de la capacité de la centrale ;
- Proposer des solutions constructives permettant de limiter globalement les impacts environnementaux des constructions et des équipements. Choix d'un processus et d'un outil permettant d'évaluer les impacts (facteur 21, boussole bernoise, démarche OPL, etc.) ;
- Définir des étapes de réalisation des infrastructures et des bâtiments d'habitation.

Le PAD sera accompagné d'une étude de mobilité qui définira les flux de circulation, les accès aux secteurs constructibles et les principes de modération de trafic à mettre en place ainsi que d'une étude de bruit qui vérifiera la conformité du projet à l'art. 9 OPB.

Art. 23 Zone résidentielle à moyenne densité II (ZRMD II)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives (art. 57 ReLAtEc), aux habitations individuelles groupées (art. 56 ReLAtEc), aux habitations individuelles (art. 55 ReLAtEc).

Des activités de services peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

Cette zone est à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LAtEc.

- | | |
|---|--|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.90
: 0.30 pour le stationnement |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m habitations collectives
: 10.00 m habitations indiv. groupées
: 7.00 m habitations individuelles |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |
| 8. Prescriptions particulières | |

Liées à l'ensemble de la zone

Les activités admises dans la zone ne doivent pas générer plus de 20 mouvements de véhicules automobiles par jour et par unité de logement.

9. PAD obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire. Le PAD « Les Rigoles » répondra aux objectifs suivants :

- Répartir les différents types d'habitat dans le but de favoriser la mixité aussi bien sociale que d'affectation. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 25% de la surface du terrain constructible,
- Implanter de petites unités d'habitations collectives (6 à 8 appartements) proposant, dans chacune, au minimum un appartement protégé (adapté pour les personnes âgées ou à mobilité réduite), compléter avec des habitations individuelles et individuelles groupées,
- Intégrer les constructions au site construit et paysager, harmoniser l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD ;
- Respecter la topographie et limiter les mouvements de terre;
- Assurer la connexion à la route cantonale. L'accès sera conforme aux études effectuées dans le cadre de la restructuration de la traversée de la localité,
- Minimiser l'impact de la voiture et gérer les accès (parking souterrain couvrant au minimum le 80% des places nécessaires, place de parc extérieures en pavés gazon, place de parc pour voiture en auto partage, etc.) ;
- Favoriser la mobilité douce, création de liaisons piétonnes attrayantes, à l'intérieur du quartier et vers le centre du village,
- Assurer la gestion des eaux de pluie (récupération, infiltration, rétention) ;

- Proposer des solutions constructives permettant de limiter globalement les impacts environnementaux des constructions et des équipements. Choix d'un processus et d'un outil permettant d'évaluer les impacts (facteur 21, boussole bernoise, démarche OPL, etc.) ;
- Offrir un projet paysager favorisant la biodiversité en accord avec l'écosystème local (diversité des habitats et des espèces) ainsi que les essences indigènes et de station. Choix de structures végétales permettant l'intégration des bâtiments et des places extérieures ;
- Raccorder les habitations collectives et les habitations groupées à un chauffage à distance. La centrale de chauffe sera située à l'intérieur ou hors du périmètre du PAD. La production d'énergie doit provenir à 75% d'énergie renouvelable.
- Définir des étapes de réalisation des infrastructures et des bâtiments d'habitation.

Le PAD sera accompagné d'une étude de mobilité qui définira les flux de circulation, les accès aux secteurs constructibles et les principes de modération de trafic à mettre en place ainsi que d'une étude de bruit qui vérifiera la conformité du projet à l'art. 9 OPB.

Art. 24 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

- | | | |
|--|---|---|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.60 habitations individuelles |
| | : | 0.80 habitations individuelles groupées |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : | 8.50 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : | 7.50 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 7.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |
| 10. Prescriptions particulières : | | |

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ La hauteur de la façade à la gouttière (hf) pourra être augmentée de 1.00 m si la pente moyenne du terrain naturel est supérieure à 10%.

² Les activités admises dans la zone ne doivent pas générer plus de 20 mouvements de véhicules automobiles par jour et par unité de logement.

Art. 25 Zone d'activités équestres (ZAE)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux constructions et installations nécessaires à la détention, à l'utilisation et à l'élevage de chevaux ainsi qu'à la formation de cavaliers (salle de cours, buvette, etc.).

Des logements liés aux activités sont autorisés ; ceux-ci devront être exclusivement habités par le personnel de l'exploitation et leurs familles (directeur du manège, écuyers, apprentis, stagiaires). Certains types de habitations temporaires tels que logement des vacances (accueil sur la paille, camps de vacances, etc.), peuvent être admis pour autant qu'ils répondent aux normes de la police du feu.

- | | |
|--|----------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : $4\text{m}^3/\text{m}^2$ |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 9.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 9. Prescriptions particulières | |

Liées à l'ensemble de la zone

Les installations extérieures telles que carré de dressage, paddocks, etc. ne comptent pas dans le calcul de l'indice d'occupation du sol, si elles ne sont pas fermées.

Art. 26 Zone d'intérêt général (ZIG 1, 2, 3, 4, 5, 6)

1. Destination

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : équipements socioculturels, écoles, administration, voirie, édilité, services et commerces de proximité,
- ZIG 2 : équipements socioculturels, culturels et sportifs, écoles,
- ZIG 3 : église, bâtiment funéraire, cimetière,
- ZIG 4 : équipements socioculturels, culturels et sportifs,
- ZIG 5 : voirie et déchetterie,
- ZIG 6 : équipements et installations de télécommunication

- | | |
|---|--------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.50 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.50 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : DS III |

9. Prescriptions particulières

¹ Dans les ZIG 1, 2 et 3, toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

² Le périmètre d'étude mentionné au PAZ soumet la constructibilité de la zone d'intérêt général 2 à la mise en place d'un mandat d'études parallèles (MEP). Le projet lauréat ainsi que le rapport du jury définiront les règles particulières de construction de ce secteur.

Art. 27 Zone agricole (ZA)

1. Destination

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 exploités par l'agriculture.

2. Règles de construction

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

3. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir et soumis à l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est recommandée, sauf pour les constructions de peu d'importance.

4. Degré de sensibilité au bruit : III

Art 28 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

Cette zone est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux. L'art. 13 RCU est applicable.

Art. 29 Aire forestière (AF)

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

Art. 30 Périmètre de protection de la nature (PPN)

1. Destination

Ce périmètre est destiné à la protection des réserves naturelles du plateau fribourgeois. Plus concrètement, il est dévolu à la protection intégrale des biotopes d'importance nationale et cantonale du territoire communal.

Le plan d'affectation cantonal (PAC) approuvé le 6 mars 2002 et son règlement définissent les règles applicables à cette zone.

Les biotopes qui figurent aux inventaires fédéral, cantonal et local sont :

A. Inventaire fédéral

- ¹ Zone alluviale d'importance nationale
- (Objet no 406) « Montagny-les-Monts » sur le cours d'eau de l'Arbogne

B. Inventaire cantonal

- ¹ Bas marais d'importance cantonale
- (Objet no 115-010) « Le Grabou »
- ² Sites de reproduction à batraciens d'importance cantonale
- (Objet no FR225) « La Goillette »

C. Inventaire local

- ¹ Bas marais d'importance locale
- (Objet no 114-008) « Les Plans »
- (Objet no 115-011) « La Goillette »
- ² Sites de reproduction à batraciens d'importance locale
- (Objet no FR113) « Marais sous Chafeiru »

2. Degré de sensibilité au bruit : III

3. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural, aucune modification du régime hydrique ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires :

- au maintien et à l'entretien du biotope,
- à une activité agricole ou sylvicole, propre à la sauvegarde du site, sans effet nuisible sur celui-ci,
- à la recherche scientifique,
- à la découverte du site dans un but didactique

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 31 Installations de télécommunication

¹ Les nouvelles installations de télécommunication seront placées à l'extérieur des zones destinées à l'habitation et aux écoles. Elles seront placées le plus discrètement possible et respecteront les qualités paysagères et historiques du site.

² Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

Art. 32 Dépôts de matériaux

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

Art. 33 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), 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.

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.

Art.34 Stationnement des véhicules et des vélos

¹ 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 pour les véhicules automobiles et les deux-roues légers calculées sur la base des normes VSS en vigueur : SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 du 1^{er} août 2011 pour les vélos.

² En dérogation au paragraphe précédent, il est demandé : pour les habitations individuelles, un minimum de 2 places par unité de logement et pour les habitations collectives, un minimum de 1.5 places par unité de logement, plus 10% de cases supplémentaires à l'usage des visiteurs.

³ Lors d'une nouvelle construction nécessitant la création de plus de 5 places de stationnement, la moitié au moins de celles-ci doit être aménagée en sous-sol ou intégrée au bâtiment. Lorsque le nombre de places de stationnement est supérieur à 20, le 80% des places nécessaires doit être aménagée en sous-sol ou intégrée au bâtiment.

⁴ L'indice brut d'utilisation du sol destiné au stationnement ne peut pas être reporté sur une autre parcelle.

Art. 35 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les essences sensibles au feu bactérien (selon l'ordonnance cantonale) sont proscrites.

² Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique (noisetiers, cornouillers, troènes, fusain, merisiers à grappes, viornes aubier, chèvrefeuilles à balais, sureau noir, etc.).

³ Les essences envahissantes définies dans la liste noire disponible sur le site internet du Centre national de données et d'informations sur la flore de Suisse (*info flora*) sont interdites (laurier-cerise, sumac, renouée du japon, buddleia de David, Robinier faux acacia, etc.).

⁴ La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre d'essence majeure par appartement. Pour les immeubles locatifs, il est demandé la plantation d'un arbre pour trois appartements. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.

⁵ Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur des sites et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

⁶ En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m du bord de chaussée, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m. Les dispositions de la Loi d'application du code civil (LACC) sont aussi applicables.

Art. 36 Aménagements extérieurs

¹ D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

² L'art. 58 ReLAtEC est applicable.

³ La différence entre le niveau du terrain aménagé et le niveau du terrain de référence ne peut excéder 1.50 m.

⁴ Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (les talus importants et plate-formes excessives sont interdits). Les talus garderont leur aspect naturel, ils ne seront pas recouverts de cailloux.

⁵ Les surfaces de verdure doivent représenter un minimum de 20% de la surface de la parcelle.

⁶ Les voies d'accès et les places de stationnement ainsi que les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevées dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'occuper.

Art. 37 Matériaux, couleurs

Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

Les couleurs des façades seront choisies de manière à ne pas heurter le regard et à s'intégrer au contexte bâti. Des échantillons d'une dimension minimale de 30/30 cm doivent être soumis au Conseil communal.

Les façades en bois, en béton, en briques silico-calcaire et en terre cuite peuvent garder la teinte naturelle du matériau.

Art. 38 Antennes

¹ Les antennes de radio et de télévision sont interdites.

² Le Conseil communal peut déroger à cette disposition dans de cas particulier de réception difficile ou impossible. Il peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

Art. 39 Pose de gabarits

La pose de gabarits est exigée pour toutes les mises à l'enquête.

Art. 40 Règlement communal sur les émoluments administratifs

Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs, approuvé conformément à la procédure prévue par la Loi sur les communes (LCo).

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 41 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 42 Abrogation

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

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,
- Le plan d'aménagement de détail « Les Riaux »
- Le plan d'aménagement de détail « Moulin de Prez »

Art. 43 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), sous réserve du droit de recours de 30 jours.

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (F0) No 25 du 22 juin 2018.

Adoption par le Conseil communal de Prez-vers-Noréaz :

Prez-vers-Noréaz, le

Le Syndic : La Secrétaire :

Approbation par:

La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC):

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

Annexes RCU

Annexe 1 : Liste des bâtiments protégés selon recensement des biens culturels

Annexe 2 : Prescriptions pour les bâtiments protégés

Annexe 3 : Prescriptions pour la zone de protection du site construit et la zone de centre à prescriptions particulières

Annexe 4 : Distance de construction aux boisements hors-forêt

Annexe 5 : Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

Annexe 1

Liste des bâtiments protégés selon le
recensement des biens culturels

COMMUNE DE PREZ-VERS-NOREAZ

REVISION DU PAL / DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

RCU - Annexe 1

Liste des bâtiments protégés

Rue / lieu-dit	n° imm	Objet	Article RF	Catégorie PAL	Protection RBC 2018	Valeur RBC 2018
Brillaz, ch. de la	105	Chapelle N.D. de la Brillaz	410	1	1	A
Combes, rte des	1	Maison	45	3	3	C
Corserey, rte de	1	Maison	24	3	3	C
Corserey, rte de	2	Maison paysanne	22	3	3	C
Corserey, rte de	8	Maison	21	2	2	B
Corserey, rte de	9	Château	46	1	1	A
Fribourg, rte de	12	Ferme	30	2	2	B
Fribourg, rte de	14	Ferme	30	2	2	B
Fribourg, rte de	15	Maison	7	2	2	B
Fribourg, rte de	16	Ferme	30	2	2	B
Fribourg, rte de	30	Eglise paroissiale St-Jean-Baptiste	1	1	1	A
Fribourg, rte de	39	Auberge de la Cigogne	11	3	3	B
Fribourg, rte de	41	Ferme	227	3	3	C
Fribourg, rte de	41a / 4c	Four	227 / 226	2	2	B
Fribourg, rte de	42	Ferme	248	2	1	A
Fribourg, rte de	57	Ferme	230	2	2	B
Fribourg, rte de	68	Maison	725	2	2	B
Fribourg, rte de	90	Maison	260	2	2	B
Maison-Rouge	4	Maison	632	2	2	B
Payerne, rte de	2	Ferme	4	3	3	C

Monuments et autres objets culturels

Lieu-dit	No	Objet	Coord. X / Y	Cat. PAL	Prot. RCB	Val. RCB
Bullicha, La	Ca	Carrière	2568622 / 1181477	3	3	C
Bullicha, La	Or	Oratoire du Sacré-Cœur	2568624 / 1181475	3	3	C
Combes, rte des	Cr	Croix	2567369 / 1180966	3	3	C
Fribourg, rte	Cr1	Croix du cimetière	2567634 / 1181676	3	3	B
Fribourg, rte	Cr2	Croix	2567869 / 1181708	3	3	C
Corserey, rte de	Cr1	Croix	2566826 / 1180891	3	3	C
Corserey, rte de	Cr2	Croix	2567253 / 1181252	3	3	C
Fribourg, rte de	39 Ens	Enseigne de l'Auberge	2567721 / 1181702	3	3	A
Plancy-L'abbaye, rte	Cr	Croix	2567798 / 1181386	3	3	C
Pralettes, Les	Cr	Croix	2568476 / 1181812	3	3	C
Sala, En	Cr	Croix	2567276 / 1181603	3	3	C

Annexe 2

Prescriptions pour les bâtiments protégés

Prescriptions pour les bâtiments protégés

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

1. Volume

- a) Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination. En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
- b) Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.
 - L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
 - L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
 - Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
 - L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
 - Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

2. Façades

Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

- a) Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :
 - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
 - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
 - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.

- b) Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.
- c) Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
 - Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
 - Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

3. Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 55 RELATeC) n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture. La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée. L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.
- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
 - le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
 - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
 - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

4. Structure

La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutres et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.

5. Configuration du plan

En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements tiennent compte de la structure de la construction.

6. Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

7. Ajouts gênants

En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels.

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

1. **Éléments de décors extérieurs**

Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierre naturelle moulurés ou sculptés, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

2. **Aménagements intérieurs**

Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent.

1. **Revêtements et décors intérieurs**

Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Annexe 3

Prescriptions pour la zone de protection
du site construit et la zone de centre
à prescriptions particulières

Prescriptions pour la zone de protection du site construit et la zone de centre à prescriptions particulières

1. Objectif

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.

2. Transformations de bâtiments existants

a) Façades

Le caractère des façades lié à l'organisation, aux dimensions et proportions des ouvertures, à la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.

- Les anciennes ouvertures sont conservées ; celles qui ont été obturées sont réhabilitées.
- Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
- La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) sont réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

b) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- L'orientation du faite des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
- La construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface vide de lumière d'une lucarne ne doit pas excéder les 80% de celle de la fenêtre type de la façade concernée.
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm.
- La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. Les surfaces sont calculées en projection sur un plan parallèle à la façade.
- La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder 1/4 de la longueur de la façade concernée.

- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée.
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture.
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit.
- Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

c) Matériaux et teintes

Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.

Les teintes en façades et toitures sont maintenues pour autant qu'elles soient adaptées au caractère du bâtiment et du site. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

d) Ajouts gênants

L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

3. Nouvelles constructions

a) Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

b) Volume

La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur des façades et la hauteur totale.

c) Hauteurs

La hauteur totale et la hauteur de façade à la gouttière ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins protégés les plus proches.

d) Toiture

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent

e) Façades

Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés les plus proches, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

f) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés les plus proches.

4. Aménagements extérieurs

- a) Pour une pente moyenne de terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.
- b) Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- c) Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 :3 (1 = hauteur, 3 = longueur).
- d) Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. En terrain plat, il ne sera en principe pas créé artificiellement de buttes de terre ou de talus.

5. Dérogations

Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

6. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

7. Contenu des dossiers de demande de permis

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires :

- des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ;
- des photographies des bâtiments voisins situés dans la même zone.

Annexe 4

Distance de construction aux boisements hors-forêt



Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

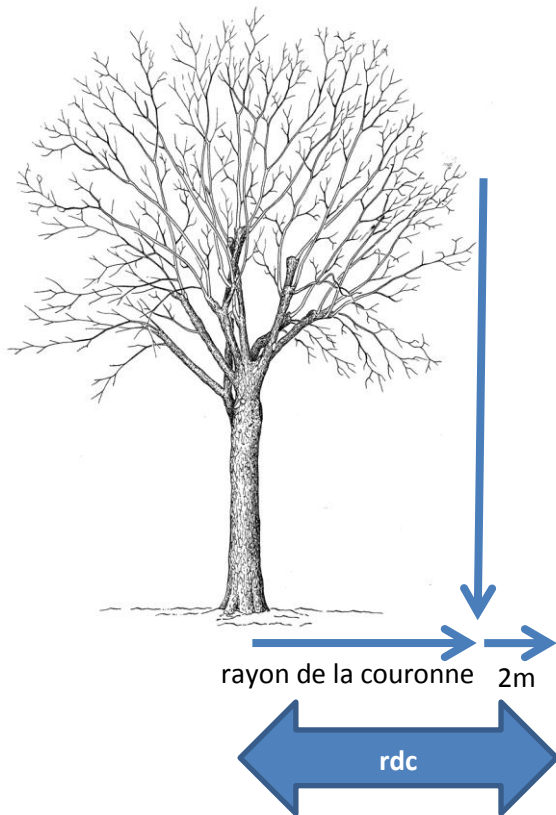
Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za		
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m		
			haie haute	5 m	5 m		
			arbre	rdc	rdc		
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	7 m	15 m		
			arbre	rdc + 5 m	20 m		
	constructions de minime importance	avec fondations		haie basse	6 m	15 m	
				haie haute	7 m	15 m	
				arbre	rdc	20 m	
		sans fondations		haie basse	4 m	4 m	
				haie haute	5 m	5 m	
				arbre	5 m	5 m	
	infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	7 m	15 m	
				arbre	rdc	20 m	
routes		pas de revêtement		haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	5 m	15 m	
				arbre	5 m	20 m	
		canalisations			haie basse	4 m	15 m
					haie haute	7 m	15 m
					arbre	rdc	20 m
canalisations			haie basse	4 m	4 m		
			haie haute	5 m	5 m		
			arbre	rdc	rdc		

rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

haie basse : composée de buissons (jusqu'à 3m de haut)

haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

Liens :

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « [Comment planter et entretenir les haies](#) »
- › Canton de Genève :
 - › [Nature](#)
 - › [Création de haies vives](#)
 - › [Haie d'essences indigènes](#)
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: [Merkblatt Hecken](#) (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › [Protection des arbres lors de constructions](#)

Annexe 5

Directives concernant l'intégration architecturale
des installations solaires thermiques et
photovoltaïques

Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

—

Octobre 2015



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Sommaire

1	Introduction	5
<hr/>		
2	Bases légales	6
2.1	Niveau fédéral	6
2.2	Niveau cantonal	6
<hr/>		
3	Procédures	8
3.1	Installations soumises à la procédure d'annonce	8
3.2	Installations soumises à la procédure simplifiée de permis de construire	8
3.3	Installations soumises à approbation fédérale	8
<hr/>		
4	Contenu des annonces et des demandes de permis de construire	9
4.1	Installations soumises à la procédure d'annonce	9
4.2	Installations soumises à la procédure simplifiée de permis de construire	9
4.3	Installations soumises à approbation fédérale	10
<hr/>		
5	Installations suffisamment adaptées aux toits	12
<hr/>		
6	Exemples de cas nécessitant un permis de construire	19
<hr/>		
7	Recommandations	20
<hr/>		
8	Sites et bâtiments protégés	26
<hr/>		
9	Autres démarches	29
<hr/>		
Annexes		
A	Schéma des procédures	31
<hr/>		
B	Arrêté du Conseil d'Etat concernant les biens culturels d'importance cantonale	32
<hr/>		

1 Introduction

La présente directive a pour objectif de préciser le cadre légal et le déroulement de la procédure. En outre, elle définit les mesures et les critères d'intégration des installations solaires.

A ce titre, elle remplace la « Recommandation concernant l'intégration architecturale des installations solaires » d'août 2011.

Depuis le 1^{er} mai 2014, les projets d'installations solaires¹ qui respectent les critères d'intégration fixés par le droit fédéral ne sont plus soumis à une demande de permis de construire, mais doivent simplement être annoncés à l'autorité compétente, soit la commune.

Demeurent soumises à un permis de construire, délivré par la commune, les installations solaires qui ne respectent pas les critères d'intégration et celles prévues sur des bâtiments protégés ou situés dans des zones ou des périmètres de protection.

¹ Par installation solaire, on entend autant bien les panneaux photovoltaïques que les capteurs thermiques.

2 Bases légales

2.1 Niveau fédéral

Le 1er mai 2014 est entrée en vigueur la révision partielle de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700) et de l'ordonnance du 28 juin 2000 (OAT, RS 700.1). Cette révision a introduit des nouveautés pour les installations solaires.

L'art. 18a al. 1 LAT prévoit que, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas de permis de construire. De tels projets doivent simplement être annoncés à l'autorité compétente.

Selon l'ART. 32a al. 1 OAT sont considérées comme étant suffisamment adaptées aux toits les installations qui respectent l'ensemble des conditions suivantes :

- › elles ne dépassent pas les pans du toit perpendiculairement de plus de 20 cm ;

- › elles ne dépassent pas du toit, vu de face et de dessus ;

- › elles sont peu réfléchissantes selon l'état des connaissances techniques ;

- › elles constituent une surface d'un seul tenant.

Les installations solaires prévues sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale restent soumises à l'obligation de permis de construire (art. 18a al. 3 LAT).

L'art. 32b OAT donne une liste exhaustive des biens culturels d'importance cantonale ou nationale, en incluant les objets qui sont désignés dans le plan directeur cantonal (PDCant) comme étant des biens culturels d'importance cantonale (let. f).

2.2 Niveau cantonal

Le 1er janvier 2015 est entrée en vigueur la modification du règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEc, RSF 710.11).

Cette modification :

- › supprime la valeur de 50 m² pour la surface de l'installation, dont le dépassement impliquait le passage de la procédure simplifiée à la procédure ordinaire (abrogation de l'art. 84 let. e et modification de l'art. 85 al. 1, let. f) ;

- › soumet à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure simplifiée les installations qui ne sont pas dispensées de permis en vertu du droit fédéral et celles qui sont prévues sur des bâtiments situés dans une zone de protection ou dans un périmètre de protection (modification de l'art. 85 al. 1, let. f) ;

- › définit les détails de la procédure d'annonce (nouvel art. 87 al. 3).

De plus, en application de l'art. 52a al. 6 OAT, le Conseil d'Etat a adopté, en date du 10 décembre 2014, un arrêté sur la liste des biens culturels d'importance cantonale (Annexe B), valable jusqu'à l'approbation du plan directeur cantonal (PDCant), mais au maximum cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du nouveau droit fédéral.



3 Procédures

3.1 Installations soumises à la procédure d'annonce

Il s'agit des installations :

- › qui sont prévues dans les zones à bâtir et les zones agricoles;

- › qui sont suffisamment adaptées aux toits (art. 32a al. 1 OAT ; voir point 2.1), y compris les toits plats (selon chapitre 5 de la présente directive);

- › qui ne sont prévues ni sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale, ni sur des bâtiments situés dans une zone de protection au sens de l'art. 59 LATeC ou dans un périmètre de protection au sens de l'article 72 LATeC.

3.2 Installations soumises à la procédure simplifiée de permis de construire

Il s'agit des installations :

- › qui ne sont pas suffisamment adaptées aux toits selon l'art. 32a al. 1 OAT;

- › qui ne sont pas prévues sur des toits (donc qui sont prévues sur des façades, des infrastructures ou au sol);

- › qui sont prévues sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale en application de l'art. 18a al. 3 LAT et de l'art. 32b OAT (liste des biens culturels d'importance cantonale ou nationale);

- › qui sont prévues sur des bâtiments situés dans une zone de protection, ou dans un périmètre de protection en application de l'art. 85 al. 1 let. f ReLATeC.

Les installations mentionnées ci-dessus, qui nécessitent un permis de construire, doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), lorsqu'elles se situent hors de la zone à bâtir.

3.3 Installations soumises à approbation fédérale

Il s'agit uniquement des installations photovoltaïques raccordées au réseau, dont la puissance d'injection est supérieure à 30 kVA.

Celles-ci sont soumises à [l'approbation de l'inspection fédérale des installations à courant fort](#) (ESTI), selon la loi sur les installations électriques (LIE) et l'ordonnance sur la procédure d'approbation des plans d'installations électriques (OPIE).

4 Contenu des annonces et des demandes de permis de construire

4.1 Installations soumises à la procédure d'annonce

Les projets d'installations doivent être annoncés à la commune au moins trente jours avant le début des travaux.

Le document ad hoc « [Formulaire d'annonce pour les installations solaires](#) » doit être utilisé.

Les plans et documents suivants doivent être joints :

- › Caractéristiques techniques de l'installation (type, dimension et couleur des panneaux);

- › Plan de situation à jour (avec indication de la position des panneaux solaires et du Nord);

- › Plans des façades et coupes concernées avec les panneaux ou photomontage.

La commune détermine si le projet peut être dispensé de l'obligation d'un permis de construire. Si tel est bien le cas, la commune n'a pas à se prononcer et le requérant ou la requérante peut débiter les travaux à l'échéance du délai d'annonce de 30 jours. Cela étant, la commune reste libre d'adresser un courrier au ou à la requérant-e afin de valider l'annonce et de lui confirmer ainsi que l'installation projetée est bien dispensée de permis de construire.

Dans le cas où le projet est soumis à une demande de permis, la commune retourne le dossier au ou à la requérant-e, afin qu'il soit complété par les documents usuels pour la procédure simplifiée.

4.2 Installations soumises à la procédure simplifiée de permis de construire

Un dossier de demande de permis, contenant les formulaires disponibles sur www.fr.ch/seca, doit être adressé à la commune.

Selon l'art. 7 al. 2 ReLATeC, les projets de constructions soumis à la procédure simplifiée peuvent être établis par des personnes autres que celles qui sont habilitées au sens de l'article 6 ReLATeC, à condition que le dossier soit conforme aux règles de l'art et aux prescriptions en vigueur.

Le Conseil communal avise les voisins par lettre recommandée ou met le projet à l'enquête publique par insertion dans la Feuille officielle. Si le bâtiment est protégé ou localisé dans un site protégé, la commune sollicite le préavis du Service des biens culturels. Finalement, le Conseil communal rend sa décision sur la demande de permis, en statuant sur les éventuelles oppositions.

Pour le surplus, il est renvoyé à la partie 4 du [guide des constructions](#).

Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

4 Contenu des annonces et des demandes de permis de construire

4.3 Installations soumises à approbation fédérale

Une demande d'approbation des plans doit être présentée à l'Inspection fédérale des installations à courant fort (ESTI), en principe après avoir mené les démarches auprès de la commune et du distributeur local d'électricité (voir chapitre 9).

Le [formulaire ad hoc de l'ESTI](#) doit être utilisé.

La construction de l'installation électrique ne peut commencer que lorsque l'approbation des plans est entrée en force. L'achèvement doit être notifié par écrit à l'Inspection qui viendra sur place procéder à un contrôle.



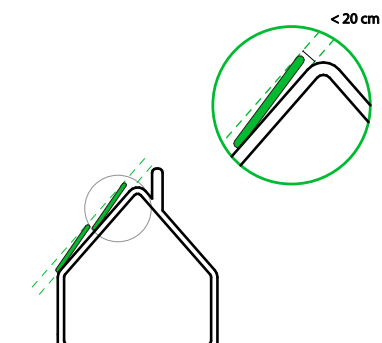


5 Installations suffisamment adaptées aux toits

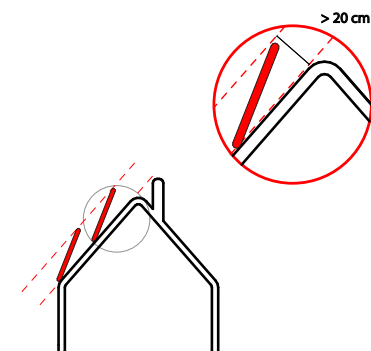
Installation ne dépassant pas les pans du toit perpendiculairement de plus de 20 cm

(art. 32a al.1 let. a OAT)

✓ suffisamment adaptée



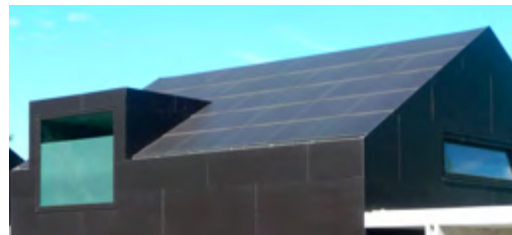
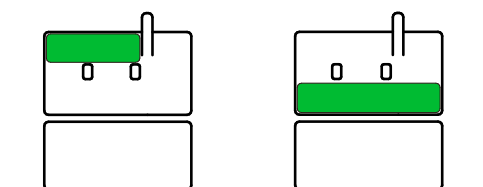
✗ pas suffisamment adaptée



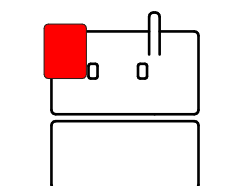
Installation ne dépassant pas du toit, vu de face et du dessus

—
(art. 32a al.1 let. b OAT)

✓ **suffisamment adaptée**



✗ **pas suffisamment adaptée**



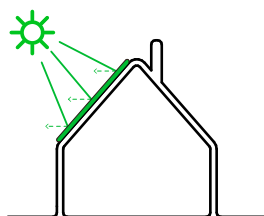
Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

5 Installations suffisamment adaptées aux toits

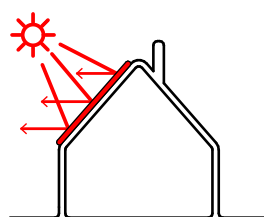
Installation peu réfléchissante selon l'état des connaissances techniques

(art. 32a al.1 let. c OAT)

✓ suffisamment adaptée



✗ pas suffisamment adaptée

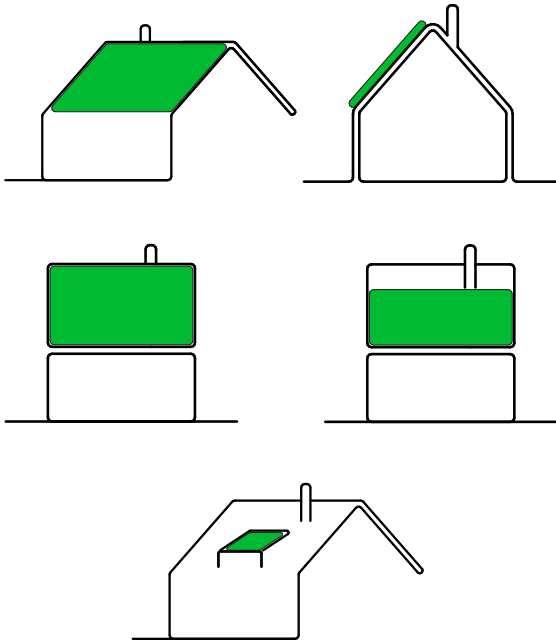


Installation constituant une surface d'un seul tenant

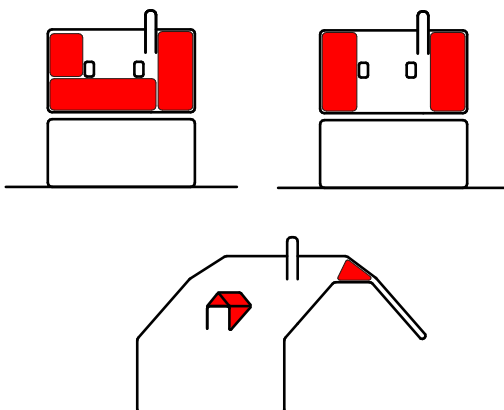
(art. 32a al.1 let. d OAT)

Si l'installation ne recouvre pas tout un pan de toit, elle doit être de forme rectangulaire.

✓ suffisamment adaptée



✗ pas suffisamment adaptée



Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

5 Installations suffisamment adaptées aux toits

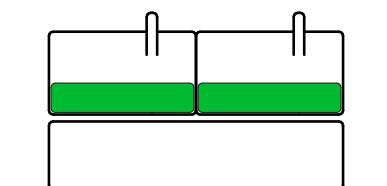
—

Installations sur des maisons mitoyennes

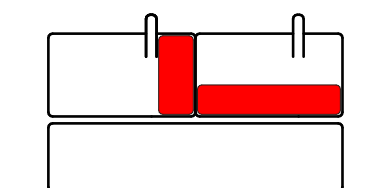
—

La symétrie entre les maisons mitoyennes doit être conservée.

✓ suffisamment adaptée



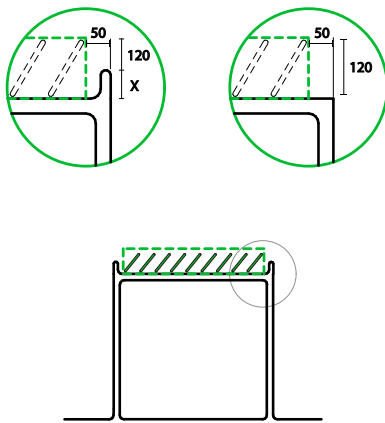
✗ pas suffisamment adaptée



Installation sur toit plat

Elle doit s'inscrire dans un volume délimité par une hauteur maximale de 120 cm, mesurée depuis le plan fini de la toiture, et une surface de base restant en retrait de 50 cm du bord du toit. Lorsqu'un acrotère est prévu sur tout le pourtour, sa hauteur s'additionne aux 120 cm.

✓ suffisamment adaptée





6 Exemples de cas nécessitant un permis de construire

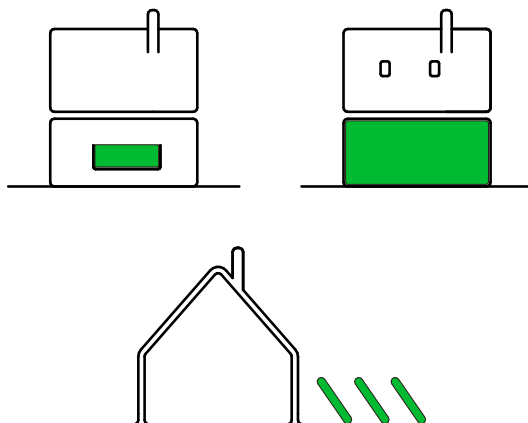
—

Les installations décrites ci-après devront faire l'objet d'une demande de permis de construire quelle que soit la zone où elles sont prévues (pour d'autres installations soumises à une demande de permis, voir point 3.2). L'issue de la procédure demeure réservée.

Installation en façade, sur un balcon, au sol

—

✓ suffisamment adaptée



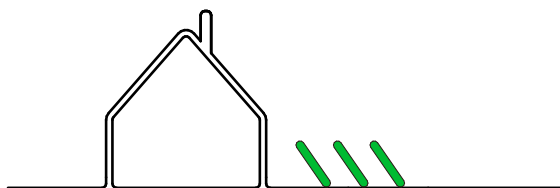
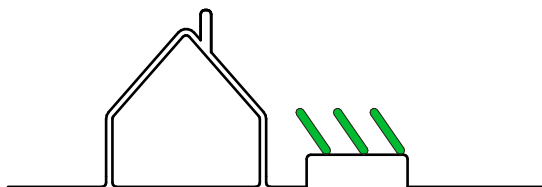
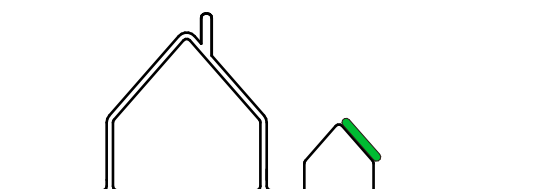
7 Recommendations

Recommandation 1

Sur les toitures où une installation ne pourrait être possible ou admise, il convient d'explorer des alternatives (par exemple sur des annexes, sur un garage, au sol,...), pour autant que les prescriptions de la zone le permettent.



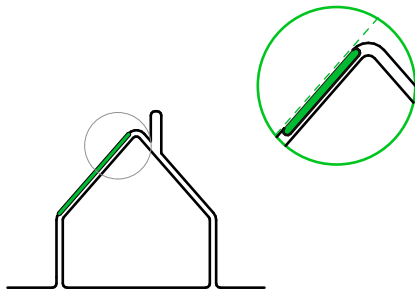
bons exemples



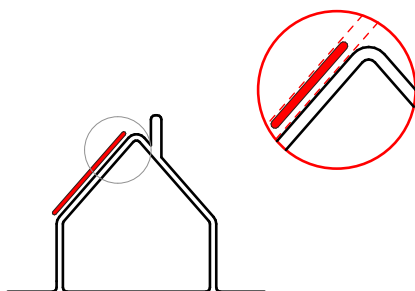
Recommandation 2

—
Intégrer les panneaux dans la toiture, plutôt que de les poser dessus, notamment les panneaux solaires thermiques (production d'eau chaude).

✓ bon exemple



✗ mauvais exemple



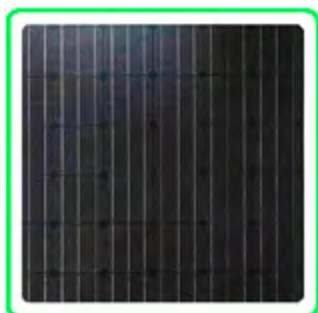
Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

7 Recommandations

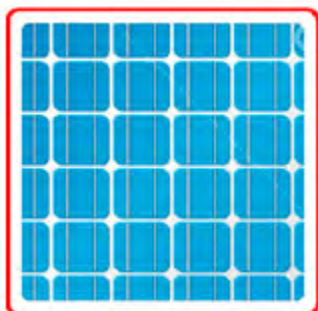
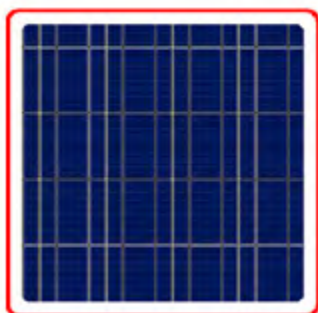
Recommandation 3

Assortir la couleur des panneaux et des cadres de préférence de teinte unie foncée, sans trame ou cadre brillants, éviter des panneaux de taille et/ou de type différents sur le même pan de toit (photovoltaïque et thermique) ou alors les intégrer au niveau de la trame et de la couleur.

✓ bon exemple



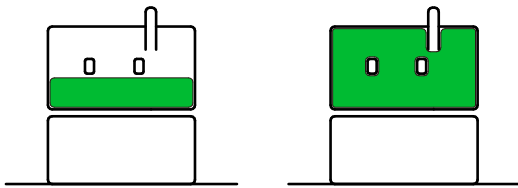
✗ mauvais exemples



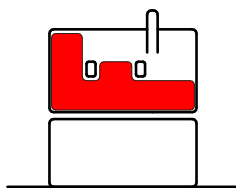
Recommandation 4

—
Eviter les conflits avec d'autres éléments comme des cheminées ou des fenêtres en toiture ou alors les intégrer dans la trame de l'installation solaire.

✓ bon exemple



✗ mauvais exemple



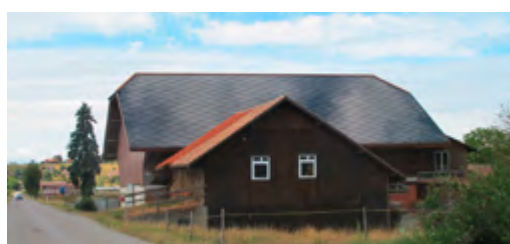
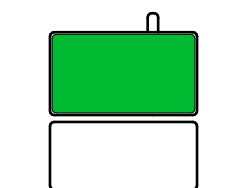
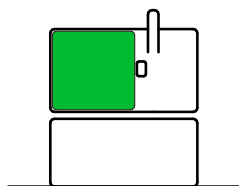
Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

7 Recommandations

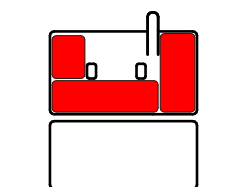
Recommandation 5

Soigner la disposition des panneaux, tenir compte de la géométrie de la toiture et de ses proportions.

✓ bons exemples



✗ mauvais exemples



Recommandation 6

—
Soigner les détails de raccordement et de pose, dissimuler les tuyauteries, pas de raccordement électrique visible (conforme à l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension OIBT).

✗ mauvais exemples



8 Sites et bâtiments protégés

La loi fédérale stipule que les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale restent soumises à une autorisation de construire et qu'elles ne doivent pas porter atteinte majeure à ces biens ou sites (art. 18a al. 3 LAT).

L'ordonnance fédérale établit la liste des biens culturels qui sont considérés d'importance cantonale ou nationale en incluant les objets qui sont désignés dans le plan directeur cantonal (art. 32b OAT).

En attendant la révision du plan directeur cantonal, mais pour une durée de maximum cinq ans jusqu'au 30 avril 2019, le Conseil d'Etat précise par son arrêté du 10 décembre 2014 la liste des biens culturels considérés d'importance cantonale (Annexe B).

Dans ce sens, les installations solaires prévues sur des bâtiments protégés ou situés dans des zones ou des périmètres de protection sont soumises à un permis de construire délivrée par la commune. La commune requiert le préavis du Service des biens culturels (SBC) qui peut, le cas échéant, requérir le préavis de la Commission des biens culturels (art. 58, al. 1, de la loi sur la protection des biens culturels).

Le SBC examine les projets par rapport à leur effet sur le caractère dominant du site en tenant compte de l'importance de ce dernier ainsi que de la valeur et de la catégorie de protection de l'objet. Les critères d'évaluation et les exigences d'intégration diffèrent partiellement entre les installations solaires thermiques (production d'eau chaude) et les installations solaires photovoltaïques (production d'électricité).

La Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS) peut recourir contre la décision des communes (art. 59 al. 3 LPBC).



Critères généraux

En fonction de l'exigence qu'elles ne doivent pas porter d'atteinte majeure à des biens ou des sites d'importance cantonale ou nationale, les installations solaires ne sont pas admises sur des ensembles bâtis ou des sites paysagers d'une grande valeur patrimoniale tels que des bourgs médiévaux ou des parcs ni sur des bâtiments particulièrement importants ou représentatifs tels que des églises, chapelles, châteaux, manoirs et fortifications, etc.

De manière générale, on évitera toute atteinte majeure des sites ou des bâtiments protégés en privilégiant un positionnement des installations sur des bâtiments annexes ou sur des pans de toiture peu ou pas visibles du domaine public.

Toute installation sur un bâtiment ou dans un site protégé devra remplir des exigences d'intégration accrues par rapport aux critères du chapitre 5 pour réduire son impact. Elle tiendra notamment compte de la géométrie du toit, de ses proportions, de son orientation et de sa matérialité. En principe, on n'admettra qu'un seul type et qu'une seule dimension de panneau par pan.

Installations solaires thermiques (production d'eau chaude)

- › Pose horizontale des panneaux sous forme d'un bandeau aligné en bordure du faite ou du larmier;

- › Intégration des panneaux dans la toiture, la surface du panneau étant au même plan que la couverture;

- › Panneaux et cadres d'une seule teinte, gris foncé ou noir;

- › Panneaux tubulaires pas admis.

Installations solaires photovoltaïques (production d'électricité)

- › Recouvrement du pan entier bord à bord avec des panneaux de compensation pour les surfaces résiduelles;

- › Pas d'éléments traversants (cheminée, ventilation, etc.); sauf si elles sont intégrées au niveau de la trame et de la matérialité.

- › Pas de fenêtres de toiture traversantes (Velux, etc.), sauf si elles sont intégrées au niveau de la trame, de la matérialité et de la couleur et que le vitrage est placé dans le même plan que les panneaux;

- › Cadres et panneaux d'une seule teinte unie gris foncé ou noir sans surface ou trame brillante;

- › Pas de panneaux bleutés ou de cadres couleur alu ou brillant.

Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

8 Sites et bâtiments protégés

Critères particuliers

les critères d'évaluation peuvent changer si :

- > des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation le justifient ;

- > des paramètres particuliers liés à la conservation du caractère du bâtiment et du site le justifient ;

- > des avancées technologiques assurent une meilleure intégration et une diminution de l'impact.



9 Autres démarches

Exigences communales supplémentaires

Les communes doivent établir leur plan communal des énergies¹ qui peut fixer des secteurs d'incitation pour des systèmes de production d'énergie, comme par exemple des installations solaires. Selon les portions de territoire, la commune peut ainsi déterminer les recommandations qui s'appliquent plus spécifiquement.

Distributeur local d'électricité

La pose d'une installation photovoltaïque connectée au réseau ne peut se faire sans l'aval du distributeur local. Un formulaire de demande de raccordement pour une installation autoproductrice (IAP) pour une mise en parallèle avec le réseau de distribution est à remplir (demander ce formulaire au distributeur local, par exemple chez [Groupe E](#)).

Assurances

Les installations solaires doivent être annoncées auprès de l'[Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments \(ECAB\)](#). Les installations photovoltaïques productrices d'énergie de plus de 200 m², assurées à l'ECAB, doivent être protégées contre les surtensions, conformément à la norme NIBT. Afin de pouvoir bénéficier de la subvention de l'ECAB pour l'installation de parafoudres, le dossier doit être présenté sur le formulaire spécial disponible sur le site internet de l'ECAB, avant le commencement des travaux (les installations photovoltaïques non assurées auprès de l'ECAB ne bénéficient pas de subvention).

Subventions cantonales

Certains types d'installations solaires peuvent bénéficier de subventions cantonales². Avant de commencer les travaux, il vaut la peine de [se renseigner au Service de l'énergie](#). Dans le cas d'une installation solaire à implanter sur un bâtiment protégé, la demande de subventionnement doit être accompagnée du préavis du Service des biens culturels.

Subventions fédérales

La Confédération a introduit le principe de la rétribution à prix coûtant (RPC) pour l'électricité produite à partir d'énergie renouvelable injectée sur le réseau et de la rétribution unique (RU) pour les plus petites installations³. Certaines installations photovoltaïques peuvent en bénéficier. Avant de commencer les travaux, il vaut la peine de [se renseigner auprès de l'entreprise Swissgrid](#), mandatée par la Confédération pour gérer ces rétributions.

Fiscalité

Les coûts d'investissement relatifs à la pose d'installations solaires sont en principe déductibles du revenu des personnes physiques. De plus, il n'est pas tenu compte de ces investissements dans le calcul de la valeur cadastrale de l'immeuble. Par contre, la revente d'énergie au moyen d'installations solaires photovoltaïques fait partie du revenu imposable. S'adresser au Service des contributions.

¹ Art. 8 de la loi sur l'énergie.

² Art. 23 de la loi sur l'énergie et art. 27 et suivants de son règlement d'exécution.

³ Art. 7a de la loi fédérale sur l'énergie (LEne) et art. 3 de l'ordonnance fédérale sur l'énergie (OEne).

Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques

9 Autres démarches

Valeur locative

Si le bâtiment est destiné à la location, le bailleur peut reporter sur les loyers le coût des nouvelles installations solaires qui diminuent les charges des locataires⁴. Les gérances ou la [Chambre fribourgeoise de l'immobilier](#) peuvent renseigner à ce sujet.

Prêts hypothécaires

Si un prêt hypothécaire doit être sollicité pour assurer le financement d'une installation solaire, il pourra bénéficier de taux réduits auprès de certaines banques, surtout si d'autres travaux d'assainissement énergétiques sont effectués simultanément.

Mise en service

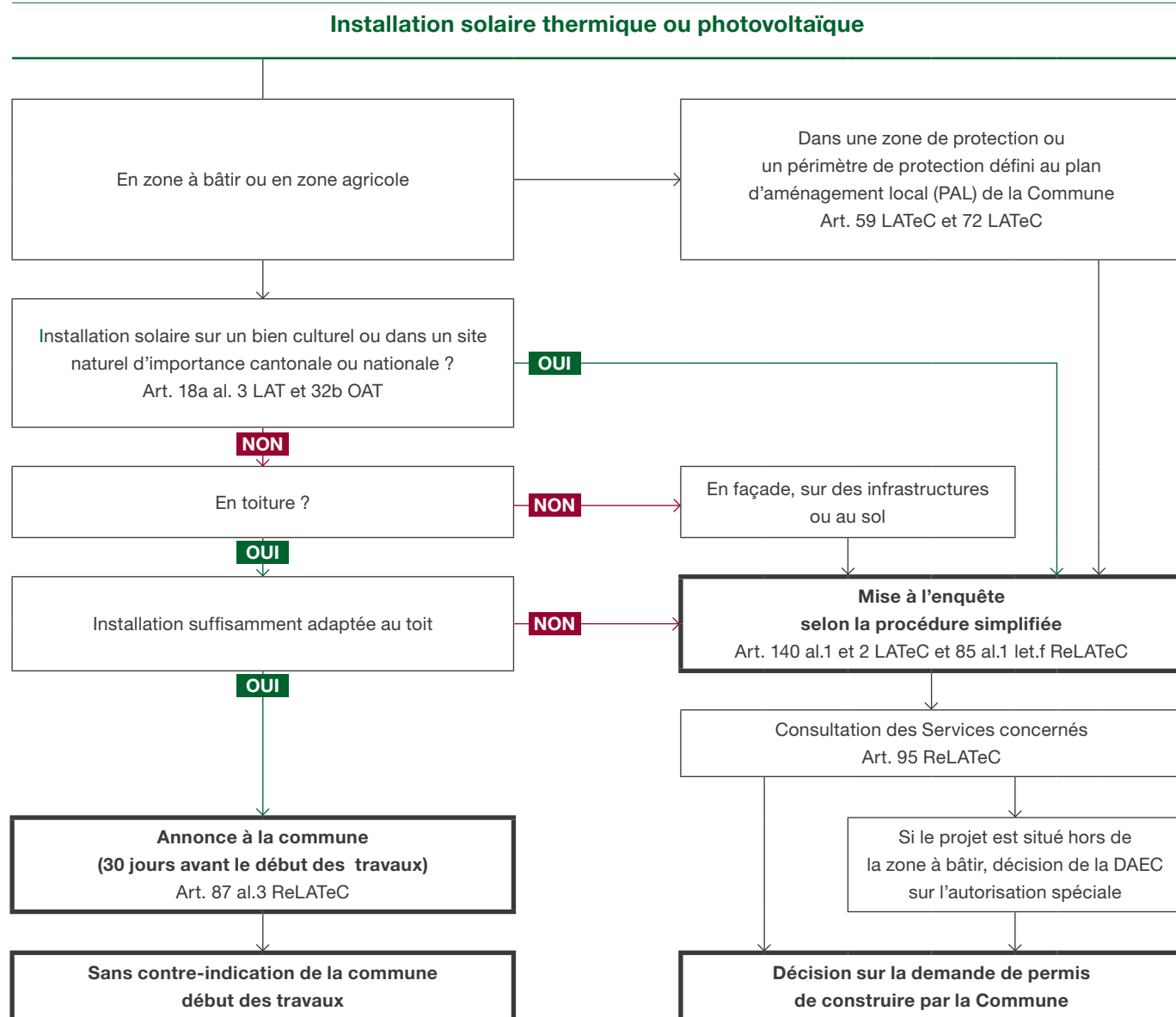
La mise en service de l'installation solaire doit faire l'objet d'un procès-verbal. Un modèle se trouve sur le [site internet de Swissolar](#).

⁴ Art. 14 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).



Annexe A

Schéma des procédures



Annexe B

Arrêté du Conseil d'Etat concernant les biens culturels d'importance cantonale

Fribourg, le 10 décembre 2014
Extrait du procès-verbal des séances

—
2014-1156
Liste des biens culturels d'importance cantonale en application de l'art. 52a al. 6 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire

Vu l'article 18a al. 3 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700);
Vu l'article 52a al. 6 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT, RS 700.1);
Vu l'article 85 al. 1 let. f du règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC, RSF 710.11);

CONSIDÉRANT:

La révision partielle de la LAT, entrée en vigueur le 1er mai 2014, prévoit que, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits sont dispensées de l'obligation de permis. Toutefois, celles qui sont installées sur et dans des biens culturels et des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire (art. 18a al. 1 et 3 LAT).

L'art. 32b OAT désigne les biens culturels d'importance cantonale ou nationale, en incluant les objets qui, dans le plan directeur cantonal (PDCant) approuvé par la Confédération après l'entrée en vigueur du nouveau droit fédéral, sont désignés comme étant des biens culturels d'importance cantonale. Jusqu'à cette approbation, le Conseil d'Etat peut fixer provisoirement par décision simple la liste des biens culturels d'importance cantonale, avec un effet de cinq ans au plus à compter de l'entrée en vigueur du nouveau droit fédéral (art. 52a al. 6 OAT).

Il se justifie d'établir cette liste, sur la base des mesures de protection prévues par le PDCant en vigueur (Thèmes 14. Sites construits à protéger et 15. Immeubles à protéger), afin de s'assurer que, dans les zones à bâtir et agricoles, les installations solaires, même suffisamment adaptées aux toits selon les critères du droit fédéral, ne portent pas atteinte aux biens culturels jugés d'importance cantonale.

Sur la proposition de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions,

ARRÊTE :

Art. 1

En plus des biens culturels désignés par l'art. 32b let. a à e OAT, sont considérés comme des biens culturels d'importance cantonale les objets suivants :

- les périmètres construits figurant à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) protégés en catégorie 2 et 3 ;
- les périmètres environnants figurant à l'ISOS protégés en catégorie 1 et 2 ;
- les bâtiments protégés en catégorie 1, 2 et 3.

Art. 2

Les installations solaires prévues sur ou dans les biens culturels désignés à l'article 1 sont soumises à la procédure simplifiée de permis de construire, en application de l'art. 85 al. 1 let. f ReLATeC.

Art. 3

Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2015.

Il est applicable jusqu'au 1er mai 2019, date de son abrogation.

Art. 4

Communication :

- a.) à la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, pour elle et le Service des constructions et de l'aménagement ;
- b.) à la Direction de l'instruction publique, de la culture et des sports, pour elle et le Service des biens culturels ;
- c.) à la Direction de l'économie et de l'emploi, pour elle et le Service de l'énergie ;
- d.) à la Chancellerie d'Etat.

Danielle Gagnaux-Morel
Chancelière d'Etat

Extrait de procès-verbal non signé, l'acte signé peut être consulté à la Chancellerie d'Etat

Impressum

Groupe de travail interne à l'administration

Serge Boschung, Service de l'énergie (SdE)

Stanislas Rück, Service des biens culturels (SBC)

Stefano von Alvensleben et Laurent Sauteur,

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA)

Conception et rédaction

Jean-Luc Juvet, Juvet Consulting Group, 2063 Saules

Dessins

Elodie Simon, Service des biens culturels (SBC)

Mise en page

Asphalte Design, 1700 Fribourg

Crédit photos

Service des biens culturels (SBC)

Marcel Gutschner, 1700 Fribourg

Jean-Luc Juvet, 2063 Saules

Imprimé sur papier 100% recyclé

Publication conjointe des services suivants:

Service de l'énergie SdE

Boulevard de Pérolles 25, 1701 Fribourg

www.fr.ch/sde

Service des biens culturels SBC

Planche-Supérieure 3, 1700 Fribourg

www.fr.ch/sbc

Service des constructions et de l'aménagement SeCA

Rue des Chanoines 17, 1700 Fribourg

www.fr.ch/seca

Octobre 2015