

Dossier pour enquête publique

Commune de Châtel-St-Denis
Modification du plan d'aménagement local
Secteur Prayoud, nouvelle fromagerie
Règlement communal d'urbanisme (RCU)

[Sont signalés en rouge les éléments concernés par la présente enquête publique]

Art. 6 ZONE DE LA VIEILLE VILLE (VV)

1. Objectifs

Valoriser la vieille ville ainsi que les secteurs de Fruence et de Prayoud en tant que sites construits de valeur culturelle, historique et identitaire.

Préserver et valoriser le caractère urbanistique et architectural des éléments originels qui composent les sites.

2. Affectation

Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités de service (commerces, bureaux, tourisme, intérêt général, etc.), aux activités artisanales ou agricoles moyennement gênantes.

3. Prescriptions spéciales et procédure préliminaire

Préalablement à toute demande de permis de construire pour un projet susceptible de modifier l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs, le propriétaire est tenu de déposer une demande préalable auprès du Conseil communal, selon l'art. 137 LATeC.

Le Conseil communal prend toutes mesures pour maintenir le caractère de la vieille ville et des villages. Il préavis défavorablement tout projet dont la qualité architecturale est jugée insuffisante ou dont l'intégration dans le site n'est pas satisfaisante. De plus, il peut également exiger l'établissement d'un plan d'aménagement de détail.

Le Conseil communal émet un préavis concernant l'utilisation de certains matériaux. Les murs extérieurs et les clôtures sont également soumis à préavis.

4. Plans spécifiques

La zone de la vieille ville est traitée par les plans spécifiques figurant sur le plan d'affectation des zones. Ils concernent les secteurs de Châtel-St-Denis, de Fruence et de Prayoud.

5. Espaces extérieurs 1

- a) Ces espaces visent à la préservation d'espaces libres, liés à des bâtiments protégés caractéristiques.
- b) Ces espaces sont préservés et sont inconstructibles.
- c) Seuls les aménagements extérieurs en adéquation avec la vocation du site peuvent être autorisés.

6. Espaces extérieurs 2

- a) Ces espaces constituent les prolongements extérieurs des bâtiments et des espaces publics de la vieille ville et des secteurs de Fruence et de Prayoud. Ils sont aménagés conformément à cette vocation.
- b) Constructions autorisées dans les espaces extérieurs 2 :

- les agrandissements des immeubles existants, tels qu'autorisés à l'art. 47 du présent RCU, à l'exception des immeubles existants sis sur les art. RF 6111, 6114, 6116, 6118, 6120, 6121, 6123, 6126, 6803, 6812, 6813 et 6809.
- les constructions mentionnées à l'art. 85 let. j. ReLATeC dont les dimensions n'excèdent pas : hauteur totale : 3.20 m. ; surface : 32 m² ; longueur : 8.00 m.
- les places de stationnement,
- des constructions souterraines et partiellement souterraines, pour autant que le terrain naturel ne soit pas notablement modifié ou que leur intégration soit traitée architecturalement.

c) Règles applicables aux aménagements extérieurs :

- les composantes significatives des espaces libres, tels que les murs, les jardins potagers, l'arborisation (vergers, arbres isolés, haies naturelles, etc.) et les revêtements de sol doivent être conservés,
- les aménagements contribuent au renforcement de l'identité du site,
- les plantations sont réalisées avec des essences locales traditionnelles.
- dans les secteurs de Fruence et de Prayoud, les aménagements extérieurs doivent au surplus respecter le caractère rural du site ; l'aménagement de haies denses ou d'autre élément nuisant notablement à la continuité de l'espace n'est pas autorisé. Le ruisseau de Pra Gremy est maintenu à ciel ouvert.

7. Secteurs constructibles

a) Ordre des constructions

Là où l'ordre contigu existe, il doit être maintenu. Pour les autres cas, l'ordre non contigu est applicable si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre d'un PAD.

b) Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.50, calculé par rapport au secteur constructible.

c) Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1.20, calculé par rapport au secteur constructible.

d) Hauteur totale

La hauteur totale et la hauteur de façade ne doivent pas dépasser la moyenne de celles des deux bâtiments les plus proches protégés ou caractéristiques pour le site. En cas de toiture autre qu'une toiture à pan traditionnelle, la hauteur totale ne doit pas dépasser la moyenne de la hauteur de façade des deux bâtiments les plus proches protégés ou caractéristiques pour le site.

e) Distance aux limites en cas de bande et front d'implantation ou limite de construction

Lorsqu'une aire de front d'implantation obligatoire ou un alignement sont définis sur le plan spécifique à la zone de la vieille ville, ils ont priorité sur les autres prescriptions sur les distances.

f) Caractère architectural

Le caractère architectural traditionnel ou contemporain des nouvelles constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

g) Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent contribuer à intégrer la nouvelle construction au cadre du village. L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé et les plantations sont

réalisées avec des essences locales traditionnelles. Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'une étude détaillée et figurer sur le plan du rez-de-chaussée de la demande de permis de construire.

h) Secteur à prescriptions particulières

Châtel-St-Denis :

C : Le développement du secteur C doit viser à satisfaire les critères suivants :

- permettre le maintien des constructions mitoyennes là où elles existent.

Prayoud, fromagerie :

P : Sur le secteur P les règles particulières suivantes sont applicables :

- l'indice d'occupation du sol (IOS) maximum est de 0.75
- l'indice brut d'utilisation (IBUS) du sol maximum est de 1.45

8. Cheminements piétons

Le tracé des cheminements piétons mentionnés sur le plan spécifique à la zone de la vieille ville doit être maintenu.

9. Façades

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

10. Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes de façades et de toitures pour les nouvelles constructions seront adaptés à ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site. Cette prescription s'applique également en cas de transformation de bâtiments.

11. Toitures

Les toitures s'intègrent au caractère du site. Afin d'assurer cette intégration, le Conseil communal peut émettre un préavis sur la forme et le type de couverture des toits.

La surface totale des prises de jour en toiture ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné mesuré en projection verticale.

La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder le $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade correspondante ou de l'élément de façade correspondant lorsque celle-ci comporte des décrochements.

Tant par la forme, les dimensions et les matériaux de construction, les lucarnes et superstructures ne doivent pas altérer l'aspect de la toiture en particulier et du site en général.

12. Ajouts gênants

En cas de transformations ou de reconstruction, l'élimination de modifications ou d'ajouts d'éléments architecturaux qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée. Il en va de même des aménagements et constructions de peu d'importance sur les espaces extérieurs liés au bâtiment.

13. Secteur exposé au bruit soumis à restrictions

Les articles 6167 RF et 6967 RF sont concernés par un secteur exposé au bruit soumis à restrictions.

Les mesures architecturales de protection contre le bruit suivantes s'appliquent :

- - seules les constructions d'un étage au maximum sont autorisées (Rez+1)
- - au 1er étage de la construction, les fenêtres ouvrantes donnant sur un LUSB ne sont autorisées que du côté opposé à l'autoroute

14. Risques chimiques et technologiques

L'article 41 du présent RCU est applicable.

15. Degré de sensibilité au bruit

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

APPROBATION

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement est mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones dans la
Feuille officielle n° 29 du 18.06.2021

Adoption par le Conseil communal

Châtel-St-Denis, le 20.07.2021

Le Secrétaire



Le Syndic



Approbation

29. SEP. 2021
Fribourg, le.....

Le Conseiller d'État, Directeur

