

COMMUNE DE PREZ
Secteur Prez-vers-Noréaz
Canton de Fribourg

**REVISION DU PLAN
D'AMENAGEMENT LOCAL**

Règlement communal d'urbanisme

**Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation
de la DIME du 21 juillet 2021**

RCU février 2023



Jo-Siffert 4 - 1762 Givisiez
E-mail : info@urbasol.ch
Téléphone : 026 466 22 33

Table des matières

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	4
Art. 1 But.....	4
Art. 2 Cadre légal	4
Art. 3 Champ d'application.....	4
Art. 4 Dérogations	4
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	5
Art. 5 Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire et facultatif.....	5
Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières.....	5
Art. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	5
Art. 8 Immeubles protégés	5
Art. 9 Périmètres archéologiques.....	7
Art. 10 Objets IVS.....	7
Art. 11 Installations solaires.....	7
Art. 12 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager.....	7
Art. 13 Espace réservé aux cours d'eau	8
Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres.....	8
Art. 15 Secteurs de dangers naturels	9
Art. 16 Eaux souterraines	10
Art. 17 Sites pollués	11
Art. 18 Chauffage à distance (CAD)	11
Art. 19 Secteurs d'énergies renouvelables (ER)	11
Art. 20 Zone de centre à prescriptions particulières (ZCPP)	12
Art. 21 Zone de centre (ZC)	13
Art. 22 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	14
Art. 23 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD).....	15
Art. 24 Zone d'activités équestres (ZAE)	16
Art. 25 Zone d'intérêt général (ZIG 1, 2, 3, 4, 5)	17
Art. 26 Zone spéciale stand de tir (ZST)	18
Art. 27 Zone agricole (ZA)	19
Art. 28 Aire forestière (AF)	19
Art. 29 Périmètre de protection de la nature (PPN)	20

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS ..	21
Art. 30 Dépôts de matériaux	21
Art. 31 Garantie.....	21
Art.32 Stationnement des véhicules et des vélos	21
Art. 33 Arborisation	21
Art. 34 Aménagements extérieurs	22
Art. 35 Matériaux, couleurs	22
Art. 36 Antennes.....	23
Art. 37 Pose de gabarits.....	23
Art. 38 Règlement communal sur les émoluments administratifs	23
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES	24
Art. 39 Sanctions pénales	24
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES	24
Art. 40 Abrogation	24
Art. 41 Entrée en vigueur	24

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, à condition que la densification induite par ce bonus respecte les critères du Plan directeur cantonal de Fribourg (PDCant).

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. 4 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, ...).

⁴ 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, ...).

⁵ 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).

⁶ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable selon les dispositions de l'art. 88 ReLATeC.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ 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

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) est applicable.

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 sont protégés.

² 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).

³ 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 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.

² 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.

³ 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).

⁴ 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. Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

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.

³ On entend par objets sensibles, les bâtiments et les installations :

- occasionnant une concentration importante de personnes ;
- pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité ;
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

⁴ Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC ;
- peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

A. Secteur 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. Secteur de danger indicatif

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. Secteur 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. Secteur 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. Secteur 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 Pour les nouvelles constructions :

Les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire des nouveaux bâtiments sont couverts essentiellement par des énergies renouvelables.

³ Pour les bâtiments existants :

Au plus tard lors du remplacement du producteur de chaleur, les bâtiments couvrent leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant essentiellement des énergies renouvelables.

Le remplacement d'un brûleur de chaudière n'est pas considéré comme un remplacement de producteur de chaleur.

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 existantes. 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) | : 0.95 sous réserve des prescriptions particulières |
| 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 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

PPS1 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.

PPS2 Un IBUS de 0.6 est applicable au secteur à prescriptions particulières mentionné au plan d'affectation des zones.

PPS3 Toute nouvelle construction sur ce secteur doit intégrer les places de stationnement nécessaires à la transformation et/ou à la réaffectation du bâtiment de l'auberge de la Cigogne et doit tenir compte de son fonctionnement actuel et futur.

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 existantes moyennement gênantes.

- | | |
|--|---|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.95 sous réserve des prescriptions particulières |
| 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 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

PPS1 Un IBUS de 0.6 est applicable au secteur à prescriptions particulières mentionné au plan d'affectation des zones.

Art. 22 Zone résidentielle à moyenne densité (ZCMD)

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) : 0.60

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

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 :
regroupement des places de stationnement extérieures nécessaires aux habitations dans un ou deux parkings communs afin de limiter au maximum la circulation motorisée à l'intérieur du PAD,
intégration paysagère de ces parkings de façon à réduire au maximum son impact dans le site (végétalisation et arborisation, places de parc en pavés gazon, tout-venant ou similaire),
place de parc pour voiture en auto partage ;
- 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, sans exigence de certification officielle (critères SNBS, boussole21, démarche SEED, ou similaire) ;
- 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. 23 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 |
| 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

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

PPS1 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. D'autres constructions de dimensions plus importantes sont autorisées si les conditions suivantes sont respectées :

- les qualités écologiques et paysagères du site sont préservées.
- l'alternance entre surface bâtie et surface verte garantit le maintien de 50% de surface verte déterminante (SVd) sur le secteur concerné.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

15 JAN. 2025

f. S

Art. 24 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) | : 4m ³ /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 | |

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. 25 Zone d'intérêt général (ZIG 1, 2, 3, 4, 5)

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 : 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 |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : DS III |
| 8. 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).

Art. 26 Zone spéciale stand de tir (ZST)

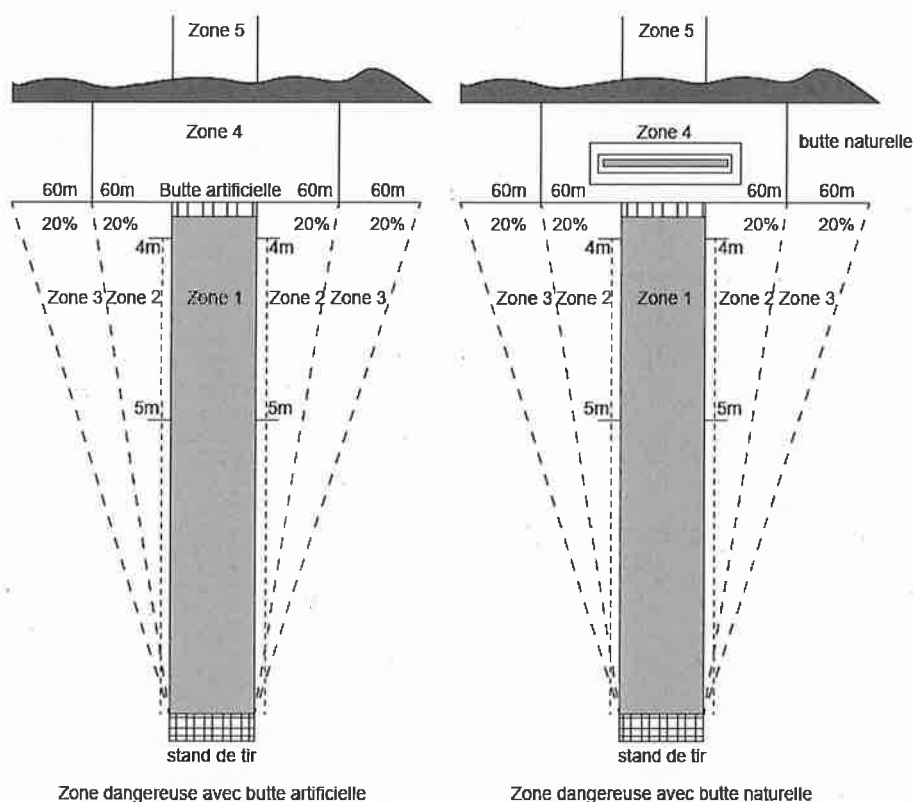
1. Destination

Cette zone spéciale (art. 18 LAT) est destinée à accueillir le bâtiment abritant le stand de tir, la buvette qui s'y trouve, ainsi que les places de stationnement en lien avec les activités du stand de tir.

2. Prescriptions particulières

L'espace de stationnement doit demeurer perméable et en zone de pré. Aucun aménagement n'est autorisé. Seul un entretien de fauchage est permis.

Les zones de sécurité qui figurent au plan d'affectation des zones sont des modélisations indicatives, à partir des directives pour les installations de tir. Les directives mentionnées ci-dessous s'appliquent au sein de chaque zone. Il est interdit de pénétrer dans les zones 1, 2 et 4 pendant les tirs.



Désignation des zones dangereuses

Directives de constructions

Zone 1 = Champ de tir

Constructions interdites et plantations soumises à restrictions

Zone 2 = Bande latérale proche

Constructions interdites

Zone 3 = Bande latérale éloignée

Constructions soumises à restrictions

Zone 4 = Bande arrière proche

Constructions interdites

Zone 5 = Bande arrière éloignée

Concerne le danger dans la bande arrière de la zone considérée

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 du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

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 Aire forestière (AF)

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

Art. 29 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

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. 30 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. 31 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.32 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 vélos 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 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 aménagé en sous-sol ou intégré au bâtiment. Les demandes de permis intégrées dans un périmètre du PAD ne sont pas soumises à cette prescription.

³ L'indice brut d'utilisation du sol destiné au stationnement ne peut pas être reporté sur une autre parcelle.

Art. 33 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.

Art. 34 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 plateformes 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. Elles comprennent les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables. Les surfaces aménagées en pavés gazon peuvent être prises en compte dans ce calcul.

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. 35 Matériaux, couleurs

¹ Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

² 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.

³ Les façades en bois, en béton, en briques silico-calcaire et en terre cuite peuvent garder la teinte naturelle du matériau.

Art. 36 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. 37 Pose de gabarits

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

Art. 38 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. 39 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 40 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 »
- Le plan d'aménagement de détail « Au-Riaux »
- Le plan d'aménagement de détail « Résidence équestre »

Art. 41 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), 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 (FO) No 25 du 22 juin 2018.

La mise à l'enquête publique des modifications permettant l'intégration au PAL des conditions d'approbation de la DIME (ancienne DAEC) a été publiée dans la feuille officielle (FO) No 17 du 29 avril 2022.

La présente modification, est publiée dans la FO N°5 du 3 février 2023.

Adoption par le Conseil communal de Prez :

Prez, le 13 mars 2023

Le Syndic :



L'administratrice communale :



Approbation par:

La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

Fribourg, le 15 JAN 2025

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

Liste des biens culturels immeubles protégés

Bâtiments						
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

Liste des éléments considérés comme partie intégrante protégés

Eglise paroissiale St-Jean-Baptiste, Route de Fribourg 30	
Objet	Emplacement
Maître-autel avec tableau de l'Assomption au centre et tableau de la Crucifixion à l'attique	chœur, chevet
2 crédences, l'une avec tableau de l'Éducation de la Vierge, l'autre avec tableau du Couronnement de la Vierge	chœur, de part et d'autre
Médallion peint de la voûte, la Sainte Cène	chœur, plafond
Autel de célébration	chœur, sous l'arc triomphal
5 verrières: la Résurrection du Christ, saint Paul, saint Jean-Baptiste, l'Adoration des Mages, saint Pierre	chœur, 3 baies nord et 2 baies sud
Autel latéral de gauche avec tableau de Notre-Dame du Rosaire au centre et autel latéral de droite avec tableau de saint Léonard au centre	nef, de part et d'autre de l'arc triomphal
Chaire	nef, contre la paroi nord
Bancs	nef
4 confessionnaux	nef, 2e et 4e travée, de part et d'autre, sous les baies
2 portes latérales et porte extérieure de la sacristie	nef, 3e travée, à gauche et à droite ; sacristie
Grilles	nef, sous la tribune, entre les 4e et 5e travées
Tribune	nef
Orgues	nef, tribune
Relief du bienheureux Apollinaire Morel	nef, à l'entrée
12 verrières: la Pentecôte, saint François de Sales, saint Vincent de Paul, saint Pierre Canisius, sainte Cécile (à gauche), saint Michel Archange, saint François d'Assise, saint Alphonse de Liguori, saint Nicolas de Flüe, saint Joseph (à droite), 2 verrières ornementales (façade principale)	nef, baies nord, sud et ouest
Porte principale: le Baptême du Christ (tympan); Notre-Dame du Rosaire (vantaïl gauche); saint Laurent (vantaïl droit)	façade ouest
6 cloches : cloche de 1815 de Pierre Dreffet l'Ancien, 3 cloches de 1873 de Gustave Tréboux, 2 cloches de 1925 de Rüetschi, dont l'une est la 2e plus grande du canton	beffroi
Cloche de l'agonie	campanile
Horloge avec ses cadrans en façade	tour
12 croix de consécration	nef
Chemin de croix	nef
Épi de faîtage, croix et coq	clocher

Chapelle N.D. de la Brillaz, Chemin de la Brillaz 105	
Objet	Emplacement
Autel avec statue de Notre-Dame de Lourdes	chœur
3 verrières: saint Gabriel, saint Raphaël et verrière ornementale	chevet
Porte de la sacristie	chœur, à droite
Grille du chœur	chœur, au niveau de l'arc triomphal
8 verrières: saint François d'Assise, sainte Thérèse de l'Enfant Jésus, saint Pierre Canisius (à gauche), saint Louis de Gonzague, sainte Cécile, saint Nicolas de Myre (à droite), verrières ornementales (de part et d'autre de la porte)	nef, baies latérales et baies de la façade principale
Bancs	nef
Lustre	nef, au centre de la voûte
Porte principale	façade principale
Cloche	clocher
Statue en fonte : Notre-Dame de Lourdes	niche de la façade

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 faîte 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



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft

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	4 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
	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
		pas de revêtement	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	5 m	15 m
			arbre	5 m	20 m
infrastructures	routes		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

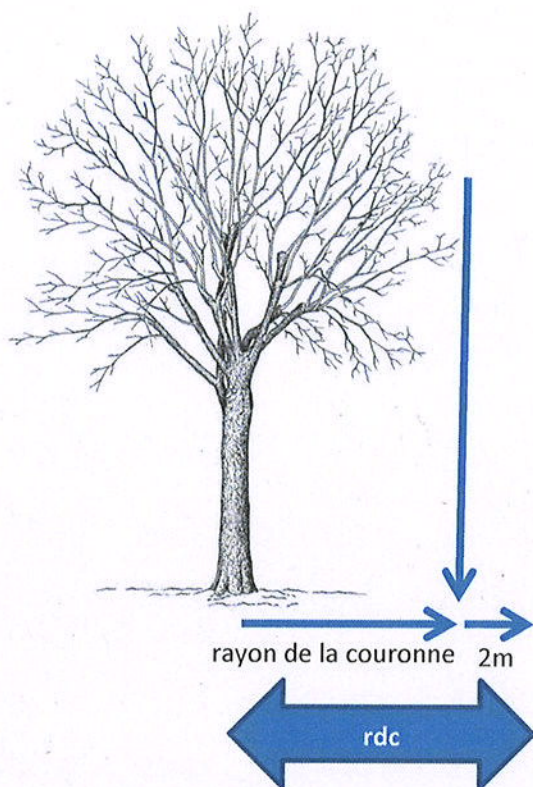
haie basse : composée de buissons (jusqu'à 3m de haut)

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.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG



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.

Annexe 5

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

