

COMMUNE D'ESTAVAYER
Secteur de Vuissens

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN
D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

RCU Septembre 2018



Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez

E-mail : info@urbasol.ch

Téléphone : 026 466 22 33

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----|
| PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES..... | 4 |
| Art. 1 But | 4 |
| Art. 2 Bases légales..... | 4 |
| Art. 3 Champ d'application..... | 4 |
| Art. 4 Dérogations..... | 4 |
| DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES | 5 |
| Titre premier : prescriptions générales..... | 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..... | 5 |
| Art. 8 Immeubles protégés..... | 5 |
| Art. 9 Périmètre de protection de l'environnement du site construit..... | 6 |
| Art. 10 Périmètre soumis à des mesures d'harmonisation | 7 |
| Art. 11 Périmètres archéologiques | 8 |
| Art. 12 Installations solaires | 8 |
| Art. 13 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager..... | 9 |
| Art. 14 Espace réservé aux cours d'eau | 9 |
| Art. 15 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres..... | 10 |
| Art. 16 Secteurs de dangers naturels | 10 |
| Art. 17 Eaux souterraines..... | 11 |
| Art. 18 Sites pollués | 12 |
| Art. 19 Secteurs d'énergies renouvelables | 12 |
| Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones..... | 13 |
| Art. 20 Zone de protection du site construit (ZPSC) | 13 |
| Art. 21 Zone de centre (ZC) | 16 |
| Art. 22 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD) | 18 |
| Art. 23 Zones d'intérêt général (ZIG) | 19 |
| Art. 24 Zone du Golf (ZG) | 20 |
| Art. 25 Périmètre de protection archéologique (PPA)..... | 22 |
| Art. 26 Zone agricole (AGR)..... | 23 |
| Art. 27 Aire forestière (AF)..... | 23 |
| TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS | 24 |
| Art. 28 Installations de télécommunication..... | 24 |
| Art. 29 Dépôts de matériaux | 24 |
| Art. 30 Garantie..... | 24 |
| Art. 31 Stationnement | 24 |
| Art. 32 Arborisation | 25 |

| | | |
|---|--|----|
| Art. 33 | Aménagements extérieurs | 25 |
| Art. 34 | Antennes | 26 |
| Art. 35 | Matériaux, couleurs | 26 |
| Art. 36 | Pose de gabarits | 26 |
| Art. 37 | Règlement communal sur les émoluments administratifs | 26 |
| QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES | | 26 |
| Art. 38 | Sanctions pénales | 26 |
| CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES | | 27 |
| Art. 39 | Abrogation | 27 |
| Art. 40 | Entrée en vigueur | 27 |

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent Règlement communal d'urbanisme (RCU) fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones (PAZ) et aux constructions.

Art. 2 Bases légales

Les bases légales 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 cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le Règlement cantonal d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales 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 art. 147 ss LATeC. La procédure prévue aux art.101 ss ReLATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

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

¹ Le 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.

² Un 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 4'000 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 PAZ 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 aux zones.

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

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le PAZ, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'IBUS fixé pour la zone (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'art. 3 de la Loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), sont protégés. Ils sont indiqués au PAZ. Le règlement contient, en Annexe 1 du RCU, la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

² Selon l'art. 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3 : La protection s'étend

- a) à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- b) à la structure porteuse intérieure de la construction ;
- c) à l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :

- d) aux éléments décoratifs des façades ;
- e) aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

- f) 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'art. 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'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières. Celles-ci sont jointes au présent règlement (Annexe 2 du RCU).

⁵ Avant tout projet lié à un bâtiment protégé, le propriétaire et/ou son mandataire est tenu d'organiser, d'entente avec le service du territoire de la Commune, une séance de coordination avec le SBC.

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.

Art. 9 Périmètre de protection de l'environnement du site construit

¹ Le plan d'affectation des zones délimite des périmètres de protection de l'environnement du site construit.

² Le périmètre de protection de l'environnement du site construit a pour objectif de conserver le caractère des espaces environnants du site construit protégé.

³ A l'intérieur de ces périmètres, seules des constructions agricoles sont autorisées aux conditions suivantes :

- a) L'implantation des constructions dans le périmètre de protection doit être objectivement fondée. Le requérant devra prouver qu'il ne bénéficie pas d'une autre possibilité sur le territoire de la Commune.
- b) L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le site construit protégé depuis le domaine public et les vues caractéristiques définies au plan directeur communal.
- c) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- d) Les matériaux doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec les matériaux traditionnels (bois, tuiles, maçonnerie crépi). Les revêtements métalliques réfléchissants sont interdits.

- e) Les couleurs des matériaux en toitures et façades sont choisies de manière à minimiser l'impact visuel des constructions sur le site. Les couleurs claires et saturées sont interdites.
- f) Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de constructions sur le site.
- ⁴ En cas de transformation des bâtiments existants, les prescriptions de l'alinéa 3 s'appliquent.
- ⁵ Les bâtiments non-conformes aux prescriptions de l'alinéa 3, lettre a) et b), ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien.
- ⁶ Avant tout projet, le propriétaire et son mandataire sont tenus d'organiser, d'entente avec le service du territoire de la Commune, une séance de coordination avec le SBC.
- ⁷ 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.
- ⁸ Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné.
- ⁹ La construction de silos-tours est interdite à l'intérieur du périmètre de protection de l'environnement du site construit.

Art. 10 Périmètre soumis à des mesures d'harmonisation

Le périmètre soumis à des mesures d'harmonisation a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche du château de Vuissens. La délimitation de ce périmètre est indiquée au PAZ. Il comprend la zone de golf, secteur B (ZG-B) et la parcelle art. 679 situé en zone de golf, secteur A (ZG-A), non constructible

A. Nouvelles constructions

- ¹ Dans la zone de golf, secteur A, aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- ² Dans la zone de golf, secteur B, la construction est autorisée aux conditions suivantes :
- a) la mise en place d'un concours d'architecture ou d'un mandat d'études parallèles restreint est exigée. Le but est de permettre la construction de nouveaux bâtiments et de résoudre le problème du garage actuel qui pèse sur les dégagements sur le château. Cette procédure doit permettre de définir au minimum des implantations de volumes, leur matérialisation ainsi que le traitement des aménagements extérieurs.
- b) Le périmètre d'étude correspondra à l'ensemble du périmètre soumis à des mesures d'harmonisation,
- c) La composition du Jury comprendra au minimum des représentants de la Commune, du Service des biens culturels ainsi que des spécialistes de l'architecture et de l'aménagement.

B. Transformation de bâtiments

Les prescriptions particulières mentionnées à l'art. 26, al. 11 du présent RCU sont à prendre en compte.

Voir décision d'appro-
bation de la DIMIE du

- 1 JUN 2022

P. S.

Art. 11 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 reportés sur le 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 est autorisé à effectuer des sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 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).

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 1 JUIN 2022

P. G.

Art. 12 Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires est interdite

- sur les bâtiments protégés de catégorie 1
- sur les pans de toitures des bâtiments compris dans la zone de protection du site construit, donnant directement sur la Grand-Rue.

Elle doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 2 ainsi que dans la zone de protection du site construit mentionné au PAZ. Leur pose se fera en priorité sur les annexes des bâtiments.

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).

³ Elle doit aussi répondre aux prescriptions particulières suivantes.

- a) pour les nouvelles constructions réalisées après la mise à l'enquête de la révision du PAL, les panneaux en toiture sont encastrés.
- b) Pour les bâtiments existants, les panneaux doivent être encastrés dans la mesure du possible ou posés en surimposition.
- c) L'encastrement des panneaux solaires doit répondre aux exigences suivantes :
 - o leur surface est située dans le plan de la couverture du toit ;
 - o l'exécution des bords est parfaitement intégrée ;
 - o des pièces de surface et couleur semblables à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques.
- d) La surimposition des panneaux solaires doit répondre aux exigences suivantes :
 - o Ils seront posés parallèlement aux pans du toit,
 - o la saillie maximale est fixée à 15 cm, mesurée au point le plus défavorable,
 - o des pièces de surface et couleur semblables à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques.
- e) S'ils n'occupent pas la surface totale du pan de toit, les panneaux seront regroupés en une seule surface orthogonale par pan de toiture, représentant un carré ou un rectangle,
- f) La saillie maximale des panneaux posés sur une toiture plate est de 50 cm.

- g) 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 ;
- h) 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.

⁶ La pose d'installations solaires dans la zone de protection du site construit, dans la zone de centre, dans la zone de golf ainsi que sur les bâtiments protégés fait l'objet d'une procédure d'enquête publique simplifiée. Pour les autres zones, l'annonce au Conseil communal suffit.

Art. 13 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

¹ Les boisements hors-forêt, figurant au PAZ (en zone à bâtir et hors zone à bâtir) sont protégés.

² 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. 14 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 les 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. 15 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 PAD, 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 m, si le PAZ ou un PAD 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 est définie par le tableau mentionné en Annexe 4 du RCU. 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. 16 Secteurs de dangers naturels

¹ Le PAZ 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 peut exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- a) des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir) ;
- b) des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre ;
- c) 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 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.

C. 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.

D. 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.

³ La zone indicative de danger 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.

Art. 17 Eaux souterraines

¹ 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.

² Les places sont 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.

³ 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 est joint au dossier de demande de permis de construire.

Art. 18 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. 19 Secteurs d'énergies renouvelables

¹ L'ensemble du territoire communal d'Estavayer – secteur de Vuissens - à l'obligation de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables (ER) comme vecteur énergétique de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire (ECS) ;

² En cas d'impossibilité d'installer un système ayant comme vecteur énergétique une ER, le propriétaire doit apporter la preuve que :

- a. les coûts de raccordement ainsi que les coûts de l'énergie ne sont économiquement pas supportables, au sens de l'art. 3 de la Loi sur l'énergie ;
- b. techniquement la modification de l'installation est impossible ;

La preuve consiste en un rapport qui doit être adressée à la Commune. Le propriétaire doit en premier lieu vérifier si un raccordement potentiel au réseau de gaz existe auprès du fournisseur d'énergie. Dans la négative, le recours au mazout est tout de même possible. Dans tous les cas d'utilisation autre que l'énergie renouvelable, la modification du système de chauffage doit s'accompagner d'une amélioration substantielle de l'enveloppe du bâtiment.

Titre deuxième : dispositions spéciales aux zones

Art. 20 Zone de protection du site construit (ZPSC)

Voix décision d'appro-
batlon de la DIME du

- 1 JUIN 2022

pp. 9 à 11

1. Destination

La zone de protection du site construit 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.

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

Le plan de détail du centre village fixe les règles particulières de cette zone.

- | | | |
|--|---|--|
| 2. Ordre des constructions | : | contigu pour le secteur des constructions principales |
| | : | non contigu pour le secteur des constructions secondaires |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | non applicable |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.60 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | h/2, minimum 4.00 m sous réserve des prescriptions particulières |
| 6. Hauteur totale (h) | : | 11.50 m sous réserve des prescriptions particulières |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 7.00 m sous réserve des prescriptions particulières |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |
| 9. Prescriptions particulières: | | |

¹ Protection

Le site construit est protégé au titre de la conservation des biens culturels.

Sur l'ensemble de la zone, les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

Le caractère des éléments qui composent le site, à savoir les bâtiments, arrières cours, ouvrages d'art, murs, rues, fontaines, places, espaces extérieurs ainsi que la configuration générale du sol, doit être sauvegardé.

Toute intervention modifiant un bâtiment doit assurer la préservation du caractère architectural de celui-ci, tant en ce qui concerne la composition des façades, que les matériaux et les teintes.

Toute intervention modifiant les espaces extérieurs doit être conçue de manière à ne pas altérer le caractère du site.

Tout bâtiment nouveau admis par les règles de la zone doit s'intégrer harmonieusement dans le site, tant en ce qui concerne l'implantation que le caractère architectural.

2. Composantes du site

La zone de centre village comprend notamment les composantes suivantes :

- a/ Les bâtiments protégés (valeurs A, B, C)
- b/ Le secteur des constructions principales « Front de Rue »
- c/ Le secteur des constructions secondaires
- d/ Les aires d'accès
- e/ Les aires de verdure aménagées

Ces composantes sont indiquées au plan de détail du centre village.

3. Bâtiments protégés

Les bâtiments protégés sont indiqués au plan de détail du centre village. Il s'agit des composantes essentielles de la structure et du caractère du site.

L'étendue des mesures de protection est définie à l'article 8 du présent règlement en fonction de la valeur de l'immeuble au recensement (A, B, C).

4. Secteurs des constructions principales « Grand-Rue »

De manière à conserver le caractère de la rue, des fronts d'implantations obligatoires sont définis au plan de détail du centre village.

Les hauteurs au faîte et à la corniche des nouvelles constructions ne doivent pas excéder celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

L'architecture, tant par la composition des façades que par l'utilisation des matériaux et des teintes doit s'harmoniser avec le caractère architectural des bâtiments qui composent le site.

Les toitures sont à 2 pans. Dans le cas où des exigences liées à la protection de la silhouette du site construit ou à la mise en valeur de bâtiments protégés le justifient, des toitures plates peuvent être admises. L'orientation du faîte figure au plan de détail du centre village.

L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou de l'exercice d'une activité n'est admise que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent l'aspect ni du toit ni de la façade pignon du bâtiment. Tant par la forme, les dimensions que les matériaux de construction, ces éléments ne doivent aucunement altérer l'aspect du site construit.

La largeur totale des lucarnes et superstructures ne peut dépasser les 2/5 de la longueur de la façade correspondante.

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ainsi que des photographies et points d'altitudes principales des bâtiments voisins.

~~5. Secteurs des constructions secondaires~~

~~Ces secteurs partiellement construits sont destinés à la construction d'annexes aux constructions principales. Celles-ci peuvent être habitées.~~

Voir décision d'appro-
bation de la DIMENSION

1 JUN 2022

PP. 9 à 17

Voir décision d'appro-
bation de la DIMIE du

- 1 JUN 2022

p. 7

La distance minimale entre bâtiments est fixée à 5.00 m. La longueur maximale d'un bâtiment est fixée à 10.00 m. La hauteur totale est fixée à 7.00 m. Les toitures sont à 2 pans.

L'architecture, tant par la composition des façades que par l'utilisation des matériaux et des teintes doit s'harmoniser avec le caractère architectural des bâtiments qui composent le site.

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ainsi que des photographies et points d'altitudes principales des bâtiments voisins.

6. Aires d'accès

Les aires d'accès sont indiquées au plan de détail du centre village. Elles comprennent les espaces extérieurs privés des bâtiments (accès pour véhicules, surfaces de verdure, jardins, etc...).

Les aires d'accès sont destinées à assurer les dégagements nécessaires aux bâtiments ainsi qu'à leurs accès. Elles sont inconstructibles. Le stationnement y est autorisé.

Les aires d'accès doivent être aménagées et entretenues de manière à assurer la préservation du caractère du site.

Les accès pour véhicules et places de stationnement doivent avoir un revêtement composé de galets, pavés, gravillons. Les joints seront perméables. Les surfaces étanche de type asphalte, béton, etc. sont interdites. Les revêtements en galets doivent être conservés. Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises.

7. Aires de verdure aménagées

Les aires de verdure aménagées sont indiquées au plan de détail du centre village.

Elles sont composées de jardin potager, de prairies extensives et de vergers. Elles sont inconstructibles. Les constructions de peu d'importance d'une surface maximale de 9 .00 m2 sont autorisées. Les aménagements doivent rester minimaux.

8. 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.

9. Demande préalable

Toute demande de permis de construire selon la procédure ordinaire (article 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATEC et 88 ReLATEC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Voir décision d'appro-
bation de la DIMIE du

- 1 JUN 2022

p. 11

Art. 21 Zone de centre (ZC)**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.

2. Ordre des constructions

: non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

: 1.00

: ~~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)

: 11.50 m sous réserve des prescriptions particulières

7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)

: 7.00m

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.

² Seuls les toits traditionnels à 2 pans sont autorisés. Les toits plats sont admis pour les 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.

³ En cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment caractéristique de la zone, la nouvelle construction tiendra compte des éléments traditionnels tels que ; orientation, pente des toits, volumes, matériaux, etc.).

⁴ 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} Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'applique pour les secteurs mentionnés au PAZ.

10. PAD obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

Le PAD « Le Jordil » répondra aux objectifs suivants :

- Assurer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle par des typologies variées de logement. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 25% de la surface du terrain constructible,
- Gérer l'intégration des bâtiments qui tiennent compte du contexte construit et paysager, en portant une attention particulière à l'arbre protégé situé au centre du périmètre,

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 1 JUIN 2022

P.4

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 1 JUIN 2022

P.10

- Favoriser la mobilité douce (liaisons piétonnes en site propre, couverts pour deux roues, etc.) et garantir une bonne perméabilité des liaisons.
- Proposer des solutions architecturales permettant de limiter les nuisances de la route cantonale,
- Limiter les impacts de la voiture (accès, parkings souterrains couvrant au minimum le 80% des besoins en places de parc, places de parc pour voitures utilisées en auto partage, etc.),
- Garantir une harmonie architecturale et paysagère de l'ensemble du secteur (traitement des volumes, couleurs, matériaux, plantations),
- Promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité,
- Proposer des mesures qui permettent de développer un quartier durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, toitures végétalisées, etc.),

Les transformations de bâtiments et les constructions et installations de peu d'importance, au sens de l'article 85 let. j ReLATEC peuvent être autorisées par le Conseil communal avant l'établissement du PAD.

Art. 22 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et 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. Indice de surface verte (Iver) | : 0.25 |
| 6. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 7. Hauteur totale pour toits à pans (h) | : 8.50 m |
| 8. Hauteur totale pour toits plats | : 7.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |
| 10. Prescriptions particulières | |

Liées à l'ensemble de la zone :

¹ Les toits plats seront végétalisés.

² Les constructions atypiques à la structure du village « chalet de montagne, chalet canadien, dôme, etc... » sont interdites dans la zone.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

^{PPS1} Le secteur est destiné à jouer le rôle de transition entre les maisons existantes et la zone résidentielle à faible densité qui les domine. Des constructions de peu d'importance (art. 85 al, ch1, let j ReLATEC) et des aménagements de type places de parc, jardin potager, verger, espace de rencontre sont autorisés.

Art. 23 Zones d'intérêt général (ZIG)**1. Destination**

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : bâtiments et équipements socioculturels, culturels et culturels (église, place de rencontre, place de jeux, etc.)
- ZIG 2 : bâtiments et équipements d'utilité publique (déchetterie, locaux de voirie, etc.)

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- | | |
|---|------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00 0.90 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.60 |
| 5. Distance de base (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 11.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit | : III |
| 8. Prescriptions particulières | |

- 1 JUIN 2022

p.3

¹ Le secteur à prescriptions particulières mentionné au PAZ sur l'article 40 est réservé à la création d'une place de jeux et de détente. Seules les constructions de peu d'importance (art. 85 al, ch1, let j ReLAtEC) sont autorisées.

² Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent pour la ZIG 1.

Art. 24 Zone du Golf (ZG)**1. Destination**

La zone du golf a pour objectifs :

- La réalisation d'un golf de 18 trous et des équipements qui lui sont liés en vue de répondre aux objectifs de développement de la Commune d'Estavayer et de la région ;
- La conservation et la mise en valeur du château, de ses équipements, de ses dépendances et de l'environnement de ces édifices.

La zone du golf comprend deux secteurs distincts :

- Le secteur A, superposé à la zone agricole, destiné à un parcours de 18 trous ainsi qu'aux équipements et aménagements qui lui sont liés (ZG-A) ;
- Le secteur B, en zone à bâtir, destiné aux activités hôtelières, para-hôtelières, de loisirs, de services et de logements nécessaires à l'exploitation du golf (ZG-B).

- | | |
|---|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : Non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 1.00 |
| 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. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 8. Prescriptions particulières | |

Sur l'ensemble de la zone, 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.

9. Prescriptions particulières relatives au secteur A (ZG-A)

¹ Les constructions de peu d'importance (art. 85 al, ch1, let j ReLATEC), sont admises pour autant qu'elles soient nécessaires à l'exploitation du golf.

² Les constructions doivent s'intégrer au paysage par leur architecture, leur volume, les matériaux et les teintes utilisées.

³ Des mesures de valorisation écologique et d'entretien du site doivent être mises en place dans le but de garantir la biodiversité et la qualité paysagère.

10. Prescriptions particulières relatives au secteur B (ZG-B)

¹ Les prescriptions contenues aux annexes 3 et 4 du règlement s'appliquent au périmètre du Château (ZG-B).

³ L'espace correspondant aux anciennes douves du château est inconstructible sur une distance de 20.00 m. Toutefois, des aménagements extérieurs, tels que places de stationnement, sont tolérés pour autant qu'ils soient conçus de manière telle que les traces de l'ouvrage soient mises en valeur.

11. Prescriptions particulières relatives aux bâtiments protégés

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables au château :

- ¹ La structure de la construction tant intérieure qu'extérieure doit être conservée ;
- ² Les aménagements intérieurs, les portes, les revêtements des sols, de parois et de plafonds, ainsi que les éléments de décors présentant un intérêt historique ou artistique doivent être conservés ;
- ³ Les façades doivent être conservées. Aucun nouveau percement n'est autorisé, hormis la réouverture d'anciens percements. Les percements qui ont altéré le caractère architectural et le style de la construction doivent être corrigés ;
- ⁴ Les bâtiments ne peuvent être agrandis. Les ajouts qui ont altéré le caractère architectural et le style de la construction doivent être supprimés ;
- ⁵ L'utilisation des combles à des fins d'activités n'est admise que si les moyens d'éclairage naturel et d'aération n'altèrent pas l'aspect du toit.

Les prescriptions particulières suivantes sont applicables à l'ancienne grange :

- ¹ La structure de la construction tant intérieure qu'extérieure doit être conservée ;
- ² Les façades doivent être conservées. Des percements de nouvelles ouvertures peuvent être autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la structure de la construction. Les percements, par leur emplacement, leur forme et leurs dimensions, doivent être adaptés au caractère architectural des façades, aux matériaux et au mode de construction d'origine ;
- ³ Le bâtiment ne peut être agrandi. Les ajouts qui en ont altéré le caractère architectural doivent être supprimés ;
- ⁴ L'utilisation du comble à des fins d'activités n'est admise que si les moyens d'éclairage naturel et d'aération ne défigurent ni le toit, ni les façades pignons. Les prises de jour en toiture peuvent être autorisées sous forme de vitrage dans le pan du toit. Des constructions d'éléments en saillie sont interdites ;
- ⁵ Des dérogations aux présentes prescriptions particulières peuvent être admises dans le cas où il peut être démontré que l'application de la prescription va à l'encontre de l'objectif de conservation de l'édifice en impliquant, par exemple une limitation excessive de son usage.

Art. 25 Périmètre de protection archéologique (PPA)

1. Destination

Les sites archéologiques sont protégés au sens de l'art. 72 LArTeC.

2. Prescriptions particulières

Dans ce périmètre, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique, de la culture et des sports (DICS).

Art. 26 Zone agricole (AGR)**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 obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

4. Degré de sensibilité au bruit : III**Art. 27 Aire forestière (AF)****1. Destination**

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

2. Prescriptions particulières

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

^{PPS1} Dans la réserve forestière des Marais de Courtes Poses, un secteur à prescriptions particulières est mentionné au PAZ sur les articles 105 et 266. Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de ceux nécessaires :

- à la recherche scientifique ;
- à la découverte du site dans un but didactique.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 1 JUIN 2022

P.M

Art. 28 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. 29 Dépôts de matériaux

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

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

Art. 30 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 maître de l'ouvrage 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. 31 Stationnement

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. Les dispositions des normes VSS seront respectées aussi bien pour les véhicules automobiles que pour les deux-roues.

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

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

Art. 32 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station.

² La construction d'une habitation nécessite la plantation d'un arbre d'essence majeure par logement. Pour les immeubles locatifs, il est demandé la plantation d'un arbre pour trois logements. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique et indigène. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

³ Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur communal et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones industrielles, artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

⁴ 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 du bord de chaussée (voir croquis, annexe 7). Les dispositions de la Loi d'application du code civil (LACC) sont aussi applicables.

Art. 33 Aménagements extérieurs

¹ Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper. 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.

² 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. La différence entre le terrain de référence et le terrain aménagé ne peut être supérieure à 1.50 m.

³ Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble. Les talus seront végétalisés, la pose d'un revêtement de protection est autorisée pour autant qu'il soit perméable et non visible. Les aménagements en cailloux, blocs de rochers ou éléments en béton ne sont autorisés qu'à la base des talus, leur surface correspondra à un maximum de 20% de la surface totale du talus.

⁴ Les murs de clôture et éléments de séparation sont limités au minimum nécessaire pour assurer le caractère privatif des espaces extérieurs attenants aux habitations et contrôler les rapports de voisinage. La hauteur maximale ne dépassera pas 1.80 m et la longueur totale ne doit pas dépasser 25 % du périmètre de la parcelle. La pose d'élément de séparation excédant 1.20m respectera la distance fixée par la Loi d'application du code civil.

Art. 34 Antennes

¹ Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

² Le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

Art. 35 Matériaux, couleurs

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

Art. 36 Pose de gabarits

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

Art. 37 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.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 38 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 39 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement sont abrogés:
Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,

Art. 40 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 d'éventuels recours auprès des tribunaux.

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) N° 36 du 7 septembre 2018.

Adoption par le Conseil communal d'Estavayer:

Estavayer-le-Lac, le 17 DEC. 2018

Le syndic : Le secrétaire :

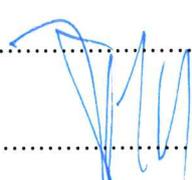


Approbation par:

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

Fribourg, le 1 JUIN 2022

Le Conseiller d'Etat, Directeur :



Annexes RCU

Annexe 1 : Liste du recensement des biens culturels

Annexe 2 : Prescriptions pour les bâtiments protégés

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

Annexe 4 : Distances de construction aux boisements hors-forêt

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

Annexe 1

Liste du recensement des biens culturels

Recensement des biens culturels
Commune d'Estavayer, Vuissens

—
Décembre 2016



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels SBC
Amt für Kulturgüter KGA

—
Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport **DICS**
Direktion für Erziehung, Kultur und Sport **EKSD**

Recensement des biens culturels immeubles

Commune de Vuissens

Voir décision d'appro-
bation de la D.M.F. du

- 1 JUIN 2022

P. 9

| Inventaire | Recensement | Protection |
|---|--|---|
| Statut actuel de l'immeuble avec étendue de la mesure de protection : 1 / 2 / 3 | Importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse: historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation : A / B / C | Proposition d'étendue de protection après révision du recensement : 1 / 2 / 3 |
| | | # Bien culturel recensé détruit ou disparu |

| Lieu-dit | N° ECAB | Objet | Coordonnées géo. X/Y | Inventaire | Recens. | Proposition de protection |
|-----------------------|---------|---|----------------------|------------|---------|---------------------------|
| Bains, Rue des | 0 Cr | Croix de la Crause | 548465/175954 | | B | 3 |
| Bains, Rue des | 0 Cv1 | Caves | 548453/176086 | | B | 3 |
| Bains, Rue des | 0 Cv2 | Cave | 548474/176010 | | B | 3 |
| Bains, Rue des | 1 | Ferme | 548496/176291 | 3 | C | 3 |
| Bains, Rue des | 15 | Habitation | 548486/176177 | 0 | - | 0 |
| Bains, Rue des | 32 | Anciens bains puis bergerie | 548454/176096 | | - | 0 |
| Beauregard, Rue | 0 Cr | Croix du Champ du Clos | 548191/176089 | | A | 3 |
| Beauregard, Rue | 1A | Battoir | 548453/176274 | 3 | C | 3 |
| Bioleire, Route de la | 1 | Auberge de la Croix-Blanche | 548403/176288 | 3 | C | 3 |
| Bioleire, Route de la | 10 | Station transformatrice de Vuissens - Village | 548384/176318 | 0 | - | 0 |
| Champtauroz, Route de | 0 Cr | Croix du remaniement parcellaire | 549241/177418 | | C | 3 |
| Château, Rue du | 12 | Dépendances du château de Vuissens | 548619/176446 | 1 | A | 1 |
| Château, Rue du | 12* | Grande tour du château de Vuissens | 548609/176451 | 1 | A | 1 |
| Château, Rue du | 14 | Dépendances du château de Vuissens | 548630/176440 | 1 | A | 1 |
| Château, Rue du | 15 | Logis baillival du château de Vuissens | 548647/176466 | 1 | A | 1 |
| Château, Rue du | 15* | Courtine nord-ouest du château | 548629/176470 | 1 | A | 1 |
| Château, Rue du | 16 | Dépendance et courtine sud-est du château | 548642/176434 | 1 | A | 1 |
| Château, Rue du | 26 | Grange du château | 548682/176421 | 1 | A | 3 |
| Château, Rue du | 99# | Porcherie | 548713/176418 | 0 | - | 0 |
| Château, Rue du | 112# | Porcherie | 548703/176407 | 0 | - | 0 |
| Démoret, Route de | 8 | Ferme | 548101/176575 | 0 | C | 0 |
| Forges, Chemin des | 0 Po | Pont sur la Petite-Glâne avec borne cantonale | 549987/177389 | | A | 3 |
| Forges, Chemin des | 108 | Moulin | 550007/177369 | | - | 0 |

| | | | | | | |
|-----------|--------|--|---------------|---|---|---|
| Grand'Fin | 0 Cr | Croix de Grand'Fin | 549225/176393 | | - | 0 |
| Grand-Rue | 0 Cr1 | Croix de rogations | 548472/176354 | | C | 3 |
| Grand-Rue | 0 Cr2 | Croix de jubilé et du cimetière | 548555/176511 | | A | 3 |
| Grand-Rue | 0 Cr3# | Croix de rogations | 548472/176328 | | - | 0 |
| Grand-Rue | 0 Fo1 | Bassin-lavoir | 548496/176381 | | - | 0 |
| Grand-Rue | 0 Fo2 | Fontaine de l'église | 548553/176497 | | B | 3 |
| Grand-Rue | 0 Fo3 | Bassin-lavoir | 548614/176611 | | - | 0 |
| Grand-Rue | 0 Pv | Pavage de la Grand-Rue | 548482/176386 | | A | 3 |
| Grand-Rue | 10 | Four puis remise des pompes et garage de l'autobus | 548480/176326 | 3 | - | 0 |
| Grand-Rue | 17 | Ferme d'Antoine et Joseph Fasel | 548458/176383 | 3 | B | 2 |
| Grand-Rue | 17 PJ | Jardin de ferme | 548469/176365 | | C | 3 |
| Grand-Rue | 19 | Ferme de François et Pierre Dupasquier | 548469/176398 | 3 | B | 2 |
| Grand-Rue | 21 | Ferme de François Banderet | 548478/176410 | 3 | B | 2 |
| Grand-Rue | 22 | Ferme | 548517/176405 | 3 | C | 3 |
| Grand-Rue | 23 | Ferme | 548486/176421 | 2 | B | 2 |
| Grand-Rue | 25 | Ancienne pinte de la Croix-Blanche | 548490/176442 | 3 | B | 2 |
| Grand-Rue | 25~o | Enseigne de la pinte de la Croix-Blanche | 548500/176427 | | - | 0 |
| Grand-Rue | 27 | Ferme | 548501/176456 | 3 | C | 3 |
| Grand-Rue | 28 | Ferme | 548544/176457 | 3 | C | 3 |
| Grand-Rue | 29 | Ferme | 548514/176467 | | - | 0 |
| Grand-Rue | 31 | Grange-étable | 548518/176476 | | - | 0 |
| Grand-Rue | 32 | Maison de commune avec pressoir puis école primaire avec fruiterie et logement du régent | 548546/176479 | 1 | B | 2 |
| Grand-Rue | 33 | Ferme | 548523/176490 | 3 | C | 3 |
| Grand-Rue | 35 | Maison puis poste | 548530/176495 | 2 | B | 2 |
| Grand-Rue | 37A | Grange-étable | 548518/176513 | | C | 3 |
| Grand-Rue | 40 | Eglise Saint-Vincent | 548570/176540 | 1 | A | 1 |
| Grand-Rue | 40 Ci | Cimetière | 548566/176516 | | C | 3 |
| Grand-Rue | 49 | Cure | 548519/176627 | 2 | A | 1 |
| Grand-Rue | 49N | Oratoire de la cure | 548499/176597 | | B | 2 |
| Grand-Rue | 56 | Ferme | 548601/176579 | 3 | B | 2 |
| Grand-Rue | 57 | Laiterie-fromagerie | 548568/176572 | | C | 3 |
| Grand-Rue | 59 | Habitation | 548576/176582 | 3 | C | 3 |

| | | | | | | |
|-----------------------|------|------------------------------------|---------------|---|---|---|
| Grand-Rue | 64 | Ferme | 548639/176631 | 3 | C | 3 |
| Grand-Rue | 65 | Ferme | 548641/176687 | 3 | C | 3 |
| Grands Marais | 0 Cr | Croix de rogations | 548142/176436 | | C | 3 |
| Rosiers, Rue des | 3 | Habitation | 548578/176630 | 2 | B | 2 |
| Saint-Vincent, Chemin | 0 Cr | Croix de rogations | 548528/176725 | | B | 3 |
| Saint-Vincent, Chemin | 0# | Chapelle puis église Saint-Vincent | 548526/176744 | | - | 0 |
| Saint-Vincent, Chemin | 25 | Logis de ferme | 548500/176699 | 2 | C | 3 |
| Saint-Vincent, Chemin | 35 | Rural de ferme | 548507/176709 | 3 | C | 3 |

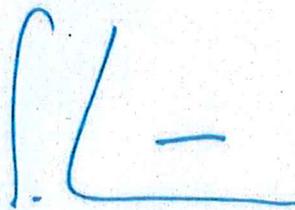
Cartes et statistiques

| Secteur | Importance ISOS |
|----------|-----------------|
| Vuissens | national |

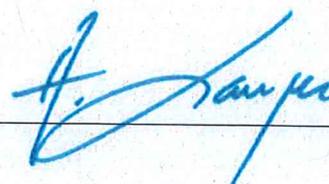
| | Immeubles | | | | Valeur | | | |
|----------|-----------|------------------|----------------------|------------|--------|----|----|----|
| | Assurés | Recensés (total) | Recensés (bâtiments) | A protéger | A | B | C | - |
| Vuissens | 128 | 63 | 41 | 47 | 13 | 15 | 20 | 15 |

Fribourg, le 13 décembre 2016

Stanislas Rück
Chef de Service



Aloys Lauper
Responsable du recensement



Recensement des biens culturels

Commune d'Estavayer, Vuissens

Liste des éléments considérés
comme partie intégrante



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels SBC
Amt für Kulturgüter KGA

Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport **DICS**
Direktion für Erziehung, Kultur und Sport **EKSD**

Remarque

Figurent dans cette liste tous les éléments légalement considérés comme faisant **partie intégrante** de l'immeuble, au sens du Code civil (CCS; art. 655 al. 1) et donc mis sous protection par le biais des mesures prises au plan d'aménagement local. Le mobilier, les objets, les images et les parements liturgiques qui ne font pas partie intégrante de l'immeuble mais qui sont assimilables à des biens culturels meubles sont mis sous protection par une procédure distincte sur la base du **recensement des biens culturels meubles (RBCM) remis au propriétaire**.

www.fr.ch/sbc

Église Saint-Vincent, Grand-Rue 40, Vuissens

| Objet | Emplacement | N° inventaire |
|--|--|----------------------|
| Maître-autel avec tableau de saint Vincent au centre, statues de sainte Adélaïde de Bourgogne à gauche et de saint Louis à droite | choeur, chevet | 78123-78126 |
| 2 crédences avec tableaux du Christ au Sacré-Cœur à gauche et de la Vierge au Sacré-Cœur à droite | choeur, de part et d'autre du maître-autel | 78127-78129 |
| 2 stalles | choeur, de part et d'autre, sous les baies | 78130 |
| 2 verrières : saint Germain d'Auxerre et saint pontife non identifié | choeur, baies latérales | 78146 - 78147 |
| Autel de célébration avec le Pélican, l'Agneau de l'Apocalypse, ambon et crédence avec des symboles eucharistiques | choeur | 78132 - 78134 |
| 4 verrières : la Vierge, saint Joseph, sainte Anne et saint Joachim et 3 grilles des baies latérales | sacristie | 78142 - 78145, 78160 |
| Meuble de sacristie | sacristie, contre la paroi est | 78182 |
| Autel latéral de gauche avec le monogramme de la Vierge au couronnement, des lys sur la porte du tabernacle et tableau de Notre-Dame du Rosaire au centre | nef, à gauche de l'arc triomphal | 78135 - 78136 |
| Autel latéral de droite avec le monogramme de saint Joseph au couronnement, le monogramme du Christ sur la porte du tabernacle et le tableau de saint Joseph au centre | nef, à droite de l'arc triomphal | 78137 - 78138 |
| Statue : la Pietà | nef, au mur nord, entre l'autel latéral et la 1re baie | 78139 |
| 14 peintures sous verre : les stations du Chemin de croix | nef | 78141 |
| 12 croix et appliques de consécration | intrados de l'arc triomphal et nef | 78162 |
| 4 verrières : les symboles des Évangélistes | nef | 78148 |
| Orgue, tribune et porte de la nef | nef, côté ouest | 78149, 78163 - 78164 |
| Confessionnal | nef, sous la tribune | 78131 |
| Bancs | nef | 78161 |
| 4 cloches : 1 de 1835 par Marc Treboux, 1 de 1878 par Charles Arnoux et Basile Renevey, 2 de 1942 par la fonderie H. Rüttschi AG | beffroi | 78150 - 78153 |
| 2 épis de faitage : croix et coq | sommet du clocher et | 78154, 78157 |
| Porte principale et porte latérale | nef, façade ouest ; choeur, façade nord | 78155, 78158 |
| 2 grilles du cimetière | entrée ouest et entrée nord | 78156, 78159 |

Fribourg, le 14 août 2018

Stanislas Rück
Chef de Service

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a short vertical stroke.

Aloys Lauper
Responsable du recensement

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, flowing 'A' followed by 'loys Lauper' in a cursive script.

Annexe 2

Prescriptions pour les bâtiments protégés

COMMUNE D'ESTAVAYER– Secteur de Vuissens

REVISION DU PAL / DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Annexe 2

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.
 - En règle générale, 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 la Commission du patrimoine.

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

1 Eléments 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.

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 de la zone de centre à prescriptions particulières

Prescriptions pour la zone de protection du site construit et de 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, dans la mesure du possible.
- 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 respectant les 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, typique de la région.
- 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 fenêtres de toiture 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 lucarnes 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.

d) 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 originaux ou similaires à ceux 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.

e) 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. Le plan STAUB 22.02 doit être pris en considération.

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 ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site les plus proches.

d) Façades

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

e) Matériaux et teintes

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

f) Toitures

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent. Le plan STAUB 22.02 doit être pris en considération.

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 1:2 (1 = hauteur, 2 = 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,

Dans le cas d'une nouvelle construction, le dossier comprendra un relevé altimétrique des bâtiments voisins qui mentionnera les hauteurs totales, hauteurs de façades et pentes de toitures.

Lorsqu'une modification des aménagements extérieurs est prévue, la demande comprendra un relevé topographique officiel (équidistance maximale de 0.50 m).

Annexe 4

Distances de construction aux boisements hors-forêt

Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

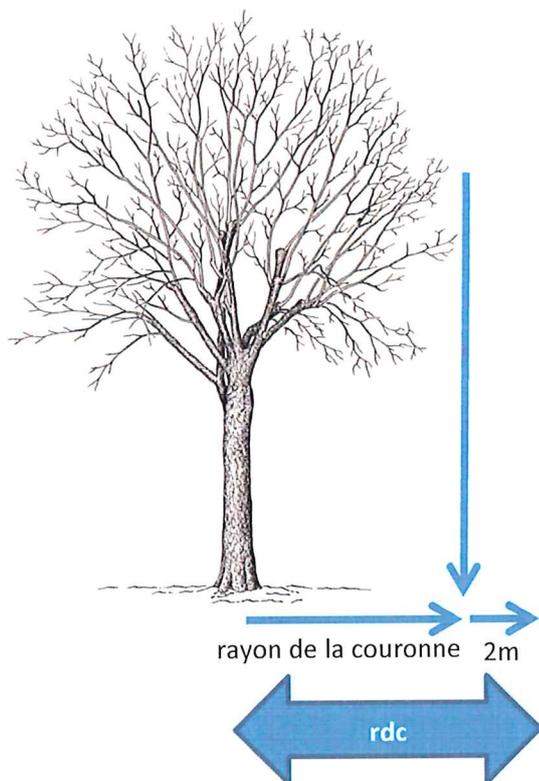
| Type de construction | Ouvrage | Revêtement / fondations | Type de boisement hors-forêt | Zb | Za | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------|------------|------|------|
| Remblais / déblais / 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 |
| | | | | | haie basse | 4 m | 15 m |
| infrastructures | stationnements | en dur | haie haute | 7 m | 15 m | | |
| | | | arbre | rdc | 20 m | | |
| | | | haie basse | 4 m | 15 m | | |
| | routes | pas de revêtement | | haie haute | 5 m | 15 m | |
| | | | | arbre | 5 m | 20 m | |
| | | | | haie basse | 4 m | 15 m | |
| | | canalisations | | | haie basse | 4 m | 4 m |
| | | | | | haie haute | 5 m | 5 m |
| | | | | | arbre | rdc | rdc |
| | | | | | haie basse | 4 m | 15 m |

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

Directive 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 |
| 2 | Bases légales | 6 |
| 2.1 | Niveau fédéral | 6 |
| 2.2 | Niveau cantonal | 6 |
| 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 |
| 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 |
| 5 | Installations suffisamment adaptées aux toits | 12 |
| 6 | Exemples de cas nécessitant un permis de construire | 19 |
| 7 | Recommandations | 20 |
| 8 | Sites et bâtiments protégés | 26 |
| 9 | Autres démarches | 29 |
| Annexes | | |
| A | Schéma des procédures | 31 |
| B | Arrêté du Conseil d'Etat concernant les biens culturels d'importance cantonale | 32 |

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

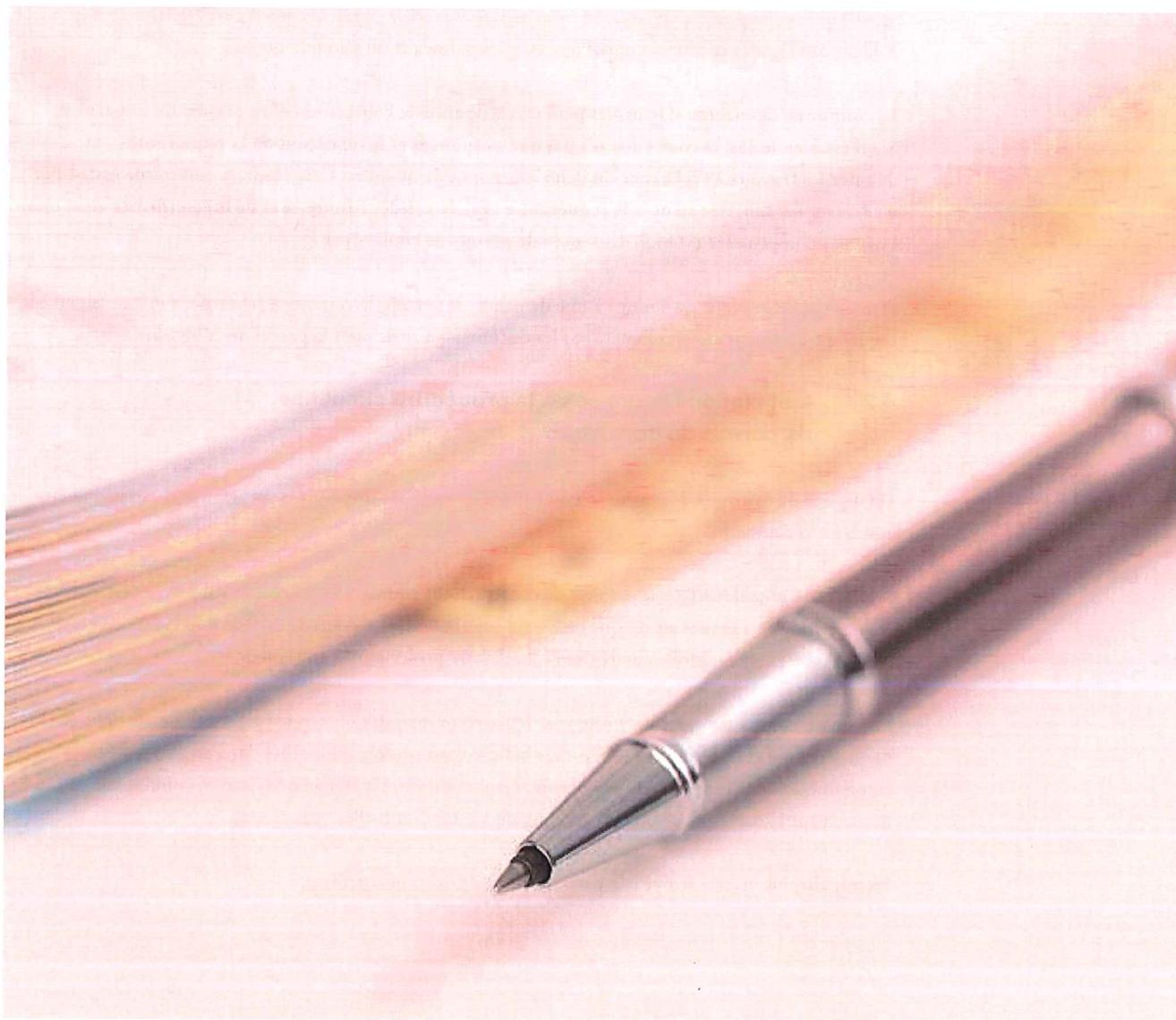
4 Contenu des annonces et des demandes de permis de construire

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.



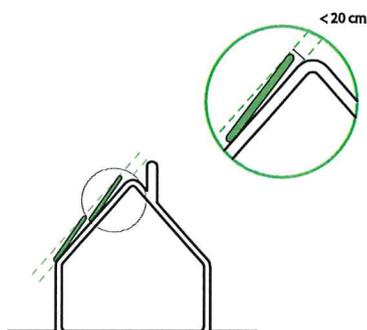


5 Installations suffisamment adaptées aux toits

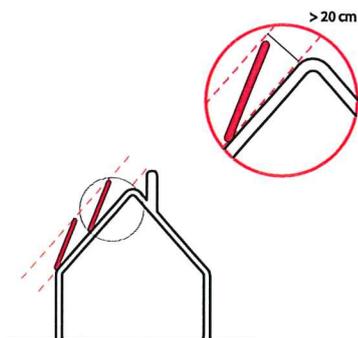
Installation ne dépassant pas les pans du toit perpendiculairement de plus de 20 cm

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

✓ suffisamment adaptée



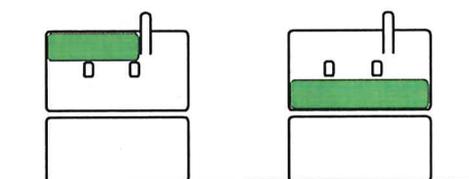
✗ pas suffisamment adaptée



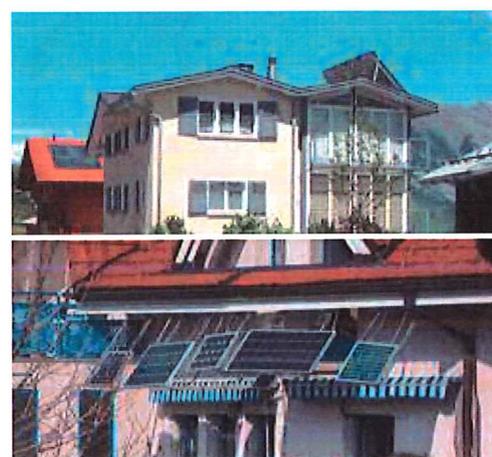
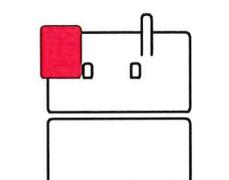
Installation ne dépassant pas du toit, vu de face et du dessus

—
(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

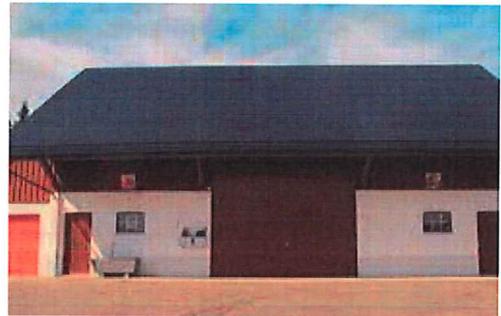
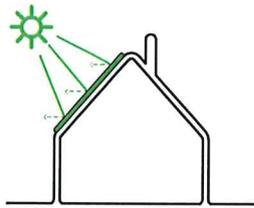
—

Installation peu réfléchissante selon l'état des connaissances techniques

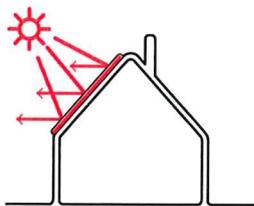
—

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

✓ suffisamment adaptée



✗ pas suffisamment adaptée

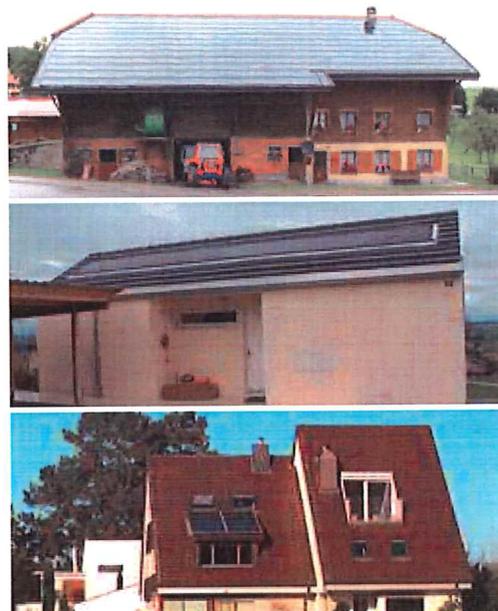
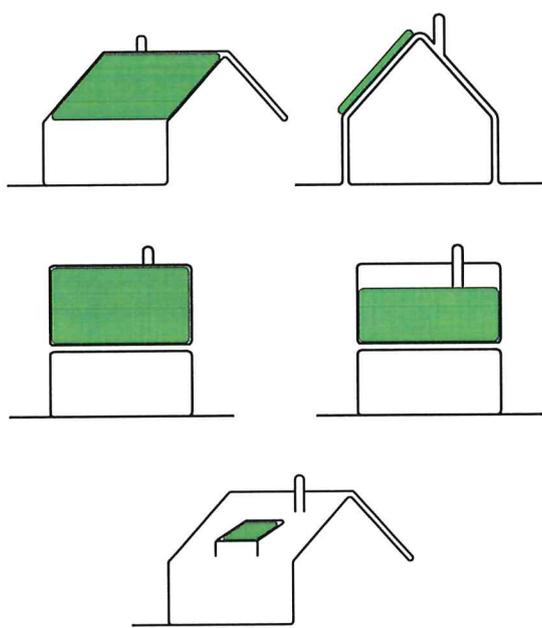


Installation constituant une surface d'un seul tenant

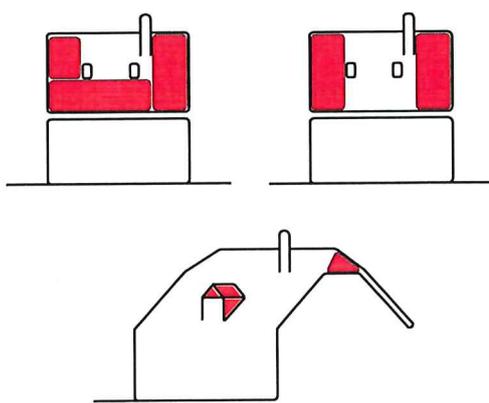
—
(art. 32a al.1 let. d OAT)

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

—

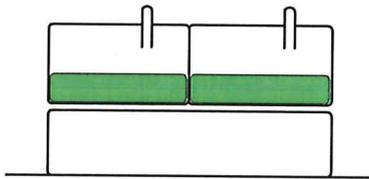
Installations sur des maisons mitoyennes

—

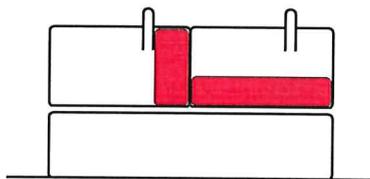
La symétrie entre les maisons mitoyennes doit être conservée.



suffisamment adaptée



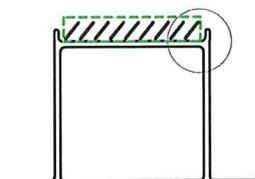
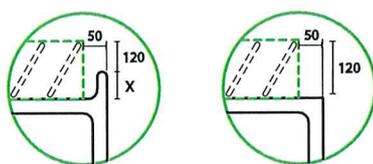
pas suffisamment adaptée



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



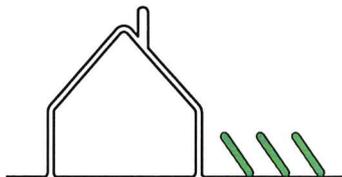
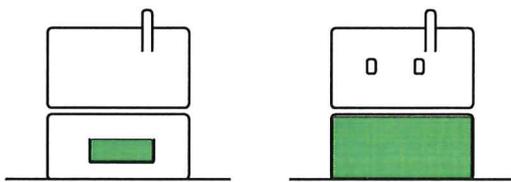


6 Exemples de cas nécessitant un permis de construire

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



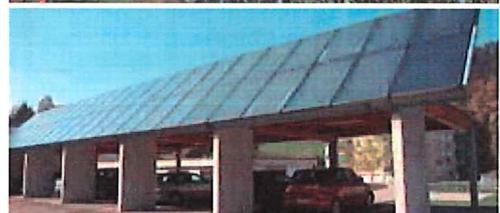
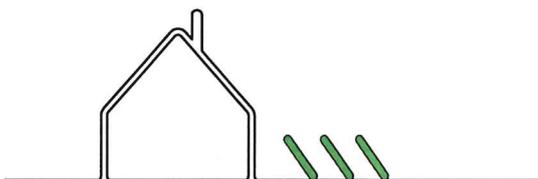
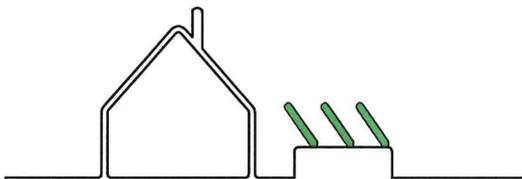
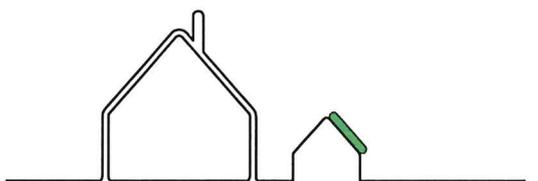
7 Recommendations

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

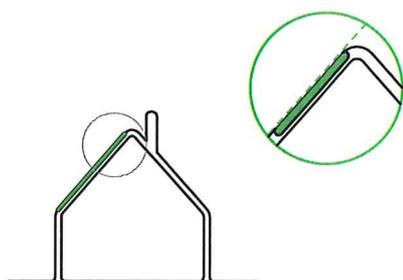


Recommandation 2

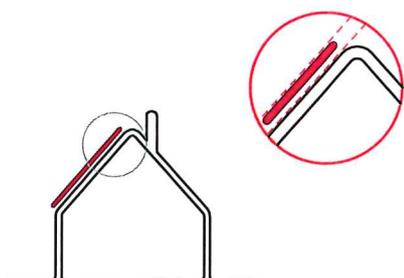
—
Intégrer les panneaux dans la toiture, plutôt que de les poser dessus, notamment les panneaux solaires thermiques (production d'eau chaude).



bon exemple



mauvais exemple



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

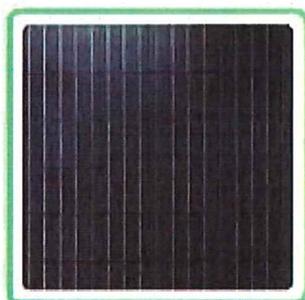
7 Recommandations

Recommandation 3

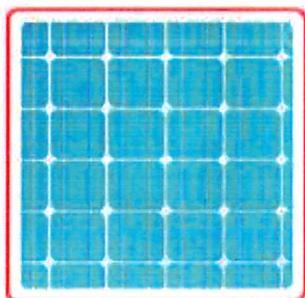
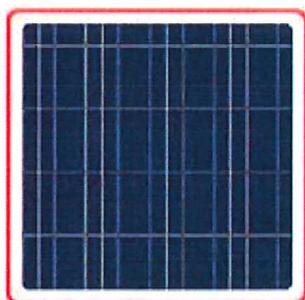
Assortir la couleur des panneaux et des cadres de préférence de teinte unie foncée, sans trame ou cadre brillants, éviter des panneaux de taille et/ou de type différents sur le même pan de toit (photovoltaïque et thermique) ou alors les intégrer au niveau de la trame et de la couleur.



bon exemple



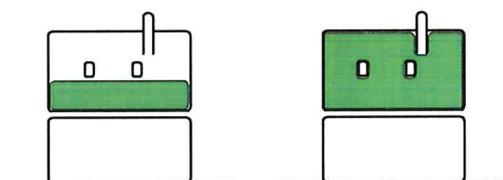
mauvais exemples



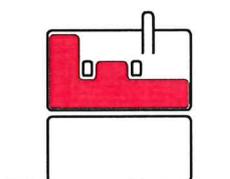
Recommandation 4

—
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

—

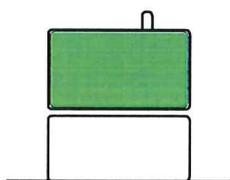
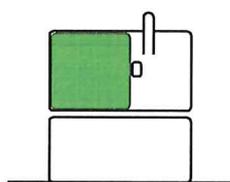
Recommandation 5

—

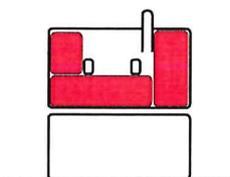
Soigner la disposition des panneaux, tenir compte de la géométrie de la toiture et de ses proportions.



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).

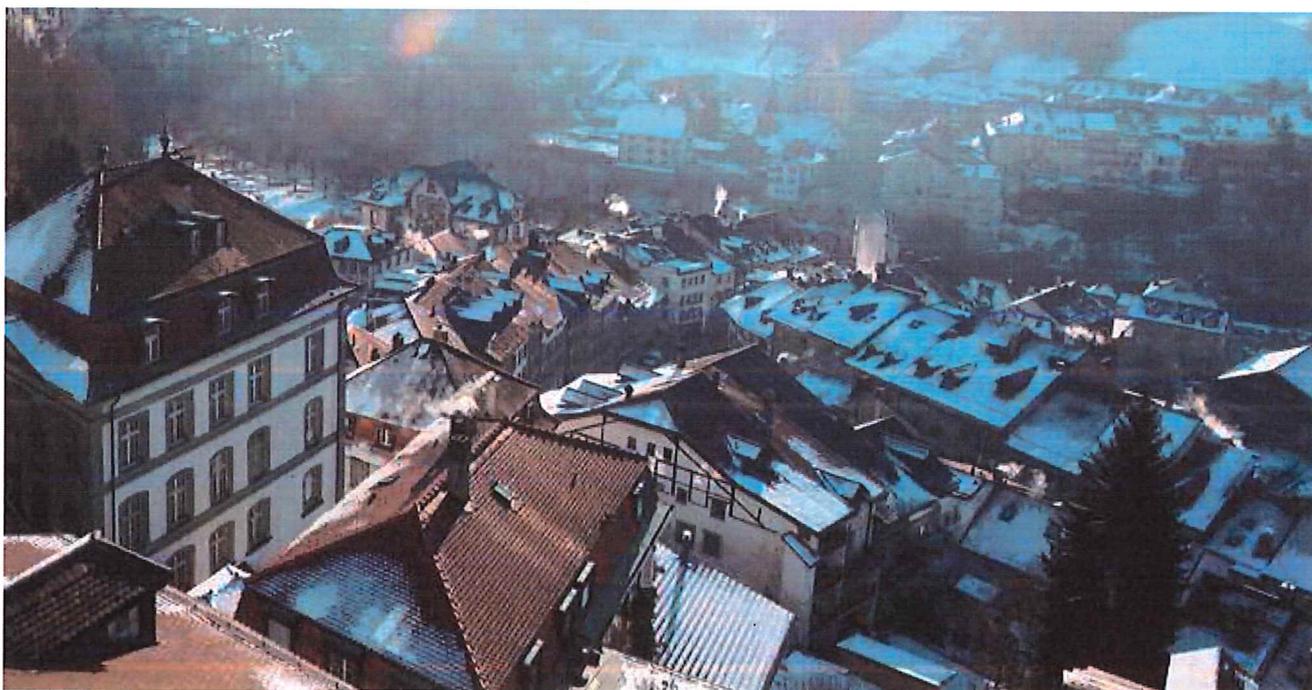
L'ordonnance fédérale établit la liste des biens culturels qui sont considérés d'importance cantonale ou nationale en incluant les objets qui sont désignés dans le plan directeur cantonal (art. 32b OAT).

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 énergétique 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](#).

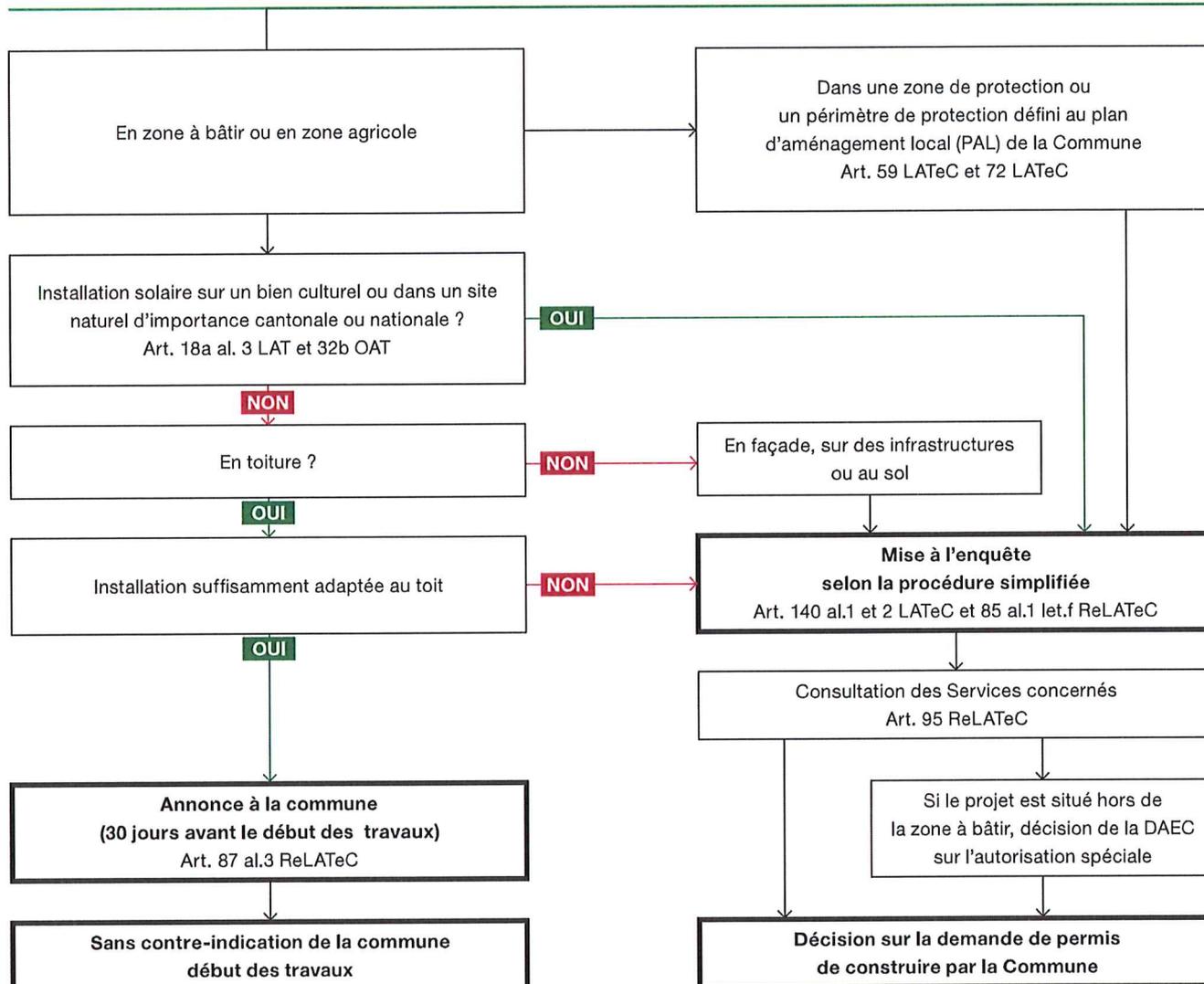
⁴ Art. 14 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).



Annexe A

Schéma des procédures

Installation solaire thermique ou photovoltaïque



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