

## **Granges-Paccot**

Révision générale du plan d'aménagement local

Règlement communal d'urbanisme

Enquête publique

25 juin 2014

## **I Dispositions générales**

### **art. 1 Buts**

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

### **art. 2 Cadre légal**

Le cadre légal de ce règlement est la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

### **art. 3 Nature juridique**

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Le plan directeur communal lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LATeC).

### **art. 4 Champ d'application**

Les prescriptions du présent règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis de construire au sens de l'art. 135 LATeC.

### **art. 5 Dérogation**

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

### **art. 6 Consultation préalable**

Avant d'entreprendre tout projet de construction ou toute étude d'aménagement, le requérant doit prendre contact avec l'Administration communale, qui lui fournit les informations relatives à la procédure et à la réglementation.

**art. 7 Commission d'aménagement**

Les plans d'aménagement de détail, les permis pour l'équipement de détail importants, de même que les demandes de dérogation sont soumis au préavis de la Commission d'aménagement. Les demandes de permis de construire des bâtiments dont l'impact sur l'environnement construit ou naturel est important peuvent également être soumises au préavis de la commission d'aménagement.

## **II Prescriptions générales des zones**

### **art. 8 Secteurs à prescriptions particulières**

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

### **art. 9 Secteurs à plan d'aménagement obligatoire**

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail préalablement à toute autorisation de construire. Les objectifs de ces plans sont fixés dans les prescriptions des zones d'affectation concernées du présent règlement.

### **art. 10 Secteur soumis à des directives d'aménagement**

Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre soumis à l'établissement de directives d'aménagement, dont le but est d'assurer une densification de qualité du plateau d'Agy et de fixer les principes d'aménagement à respecter lors de l'élaboration des PAD obligatoires exigés dans ce périmètre du plan d'affectation des zones. De plus, la coordination avec le secteur de St-Léonard sur la commune de Fribourg, la mise en place des réseaux de mobilité douce et les réservations nécessaires à leur réalisation, la gestion du trafic généré, de même que la mise en place de réseaux de verdure, sont des éléments qui seront abordés par la planification directrice.

Ces directives d'aménagement seront établies par la commune de Granges-Paccot, sur la base d'un mandat d'études parallèles au sens du règlement SIA 143 ou d'un concours au sens du règlement SIA 142.

### **art. 11 Périmètres archéologiques**

Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en

cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC et 75 LATeC sont applicables.

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

## **art. 12 Biens culturels, immeubles protégés**

Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire pour tout projet de transformation de bâtiment protégé indiqué au plan d'affectation des zones.

Les immeubles mis sous protection sont mentionnés sur le Plan d'affectation des zones et dans l'annexe 1 au présent règlement.

Pour les immeubles désignés en catégorie 3, la protection s'étend :

- à l'enveloppe (façade et toiture) ainsi qu'
- à la structure porteuse intérieure de la construction.

Pour les immeubles désignés en catégorie 2, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments décoratifs des façades,
- l'organisation générale des espaces intérieurs et
- les éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Pour les immeubles désignés en catégorie 1, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils représentent.

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la Loi sur la protection des biens culturels.

Les croix de chemin et les oratoires en tant que composants du patrimoine culturel de la commune, mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés. Ces objets doivent être conservés et entretenus.

Aux abords des bâtiments protégés mentionnés comme tels au PAZ :

- toute implantation de nouvelle construction est interdite, hormis les dépendances de minime importance au sens de la réglementation cantonale ;
- les aménagements extérieurs (entre autres murs, revêtements de sols, arborisation) doivent être conservés ;
- les aménagements qui altèrent le caractère du site doivent être supprimés.

**art. 13 Objets IVS (Inventaire des voies historiques de suisse)**

Le plan d'affectation des zones mentionne un chemin IVS de catégorie 3.

Son tracé est protégé et doit être conservé.

L'entretien des chemins historiques protégés se fera dans les règles de l'art, afin d'en garantir une utilisation adaptée et d'en maintenir la substance. Le Service des Biens culturels est à disposition pour informer les intéressés et donner des directives.

La procédure de permis de construire est réservée.

**art. 14 Périmètres de protection des sites construits**

Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres de protection du site construit de catégorie 3, selon le plan directeur cantonal sur la base de l'ISOS.

Les prescriptions de l'annexe 2 du présent règlement sont applicables à ces périmètres.

**art. 15 Abords de bâtiments protégés**

Le PAZ mentionne des abords de bâtiments protégés pour lesquels les prescriptions de l'annexe 2 du présent règlement sont applicables.

**art. 16 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et aux cordons boisés**

- 1 Distances aux routes** Conformément à la loi sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme.
- 2 Distance à la forêt** La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 20 mètres.
- 3 Distance aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et aux cordons boisés** La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés, ou à des cordons boisés le long des cours d'eau est fixée à 15 mètres en zone agricole et à 10 mètres en zone à bâtir, à moins que le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe d'autres distances.

**art. 17    Espaces nécessaires et distances aux cours d'eau**

- 1    Espaces nécessaires aux cours d'eau**    Ces espaces sont destinés à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien.

Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces nécessaires aux cours d'eau.

Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces nécessaires aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.
  
- 2    Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité**    Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des eaux est, de 20.00 m au minimum.

Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.
  
- 3    Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace nécessaire aux cours d'eau non délimité**    Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le PAZ ou sur un plan d'aménagement de détail, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

Un espace libre suffisant doit être maintenu pour permettre une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par analogie aux indications du présent article. Des études de détail complémentaires au cadastre de l'espace nécessaire peuvent être exigées.

**4 Constructions à proximité des cours d'eau**

Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire aux cours d'eau.

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple).

Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteur.

**art. 18 Réserves aux distances minimales à la limite des fonds**

En ce qui concerne les distances minimales à la limite des fonds, fixées par les prescriptions spéciales pour chaque zone, les distances relatives notamment à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et aux conduites souterraines sont réservées.

**art. 19 Protection des éléments paysagers**

Les haies vives et les cordons boisés des cours d'eau, de même que les arbres marquants mentionnés au plan d'affectation des zones sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. L'abattage n'est admis qu'avec l'accord du Conseil communal qui prend les dispositions pour leur remplacement.

**art. 20 Dangers naturels**

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels (selon la Carte d'inventaire des dangers de glissements de terrain et de chutes pour le Plateau (DIAF / DAEC / CCDN, Fribourg 2007) et la carte indicative des dangers de crues.

Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur



proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la commune, le SeCA ou la CCDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:

- des expertises géologiques / géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)
- des expertises géologiques / géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en oeuvre
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.

Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication d'études ponctuelles, les mesures à mettre en œuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

#### **art. 21 Energie de réseau**

Dans les périmètres à prescriptions particulières No 4, 5 et 6 mentionnés au plan d'affectation des zones, de même que dans les périmètres soumis à l'obligation d'établir un Plan d'équipement de détail ou un Plan d'aménagement de détail, la possibilité d'installer un système de chauffage à distance doit être étudiée. Son installation peut être exigée par le Conseil communal dans les cas où le coût de l'énergie utile, fondé sur un calcul de rentabilité prenant en compte les coûts externes de l'énergie, n'est pas supérieur pour l'utilisateur à celui d'une énergie conventionnelle.

#### **art. 22 Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale**

Dans une bande de 30m depuis les bords de l'autoroute A12, les objets sensibles au sens de l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) tels que écoles, EMS, hôpitaux, surfaces de ventes de plus de 500 m<sup>2</sup>, places de jeux pour enfants, etc. ne sont pas autorisés. Des dérogations pourront être demandées auprès de l'autorité cantonale compétente, qui pourra alors exiger la réalisation d'une étude de risque pour statuer.

Les autres types de constructions sont autorisés dans cette bande de 30 m, sous réserve de la mise en place d'un nombre minimal de mesures préventives locales, en adéquation avec le risque rencontré, tel que par exemple

- dimensionnement et utilisation de matériaux adéquats pour les façades exposées ;
- limitation de la densité bâtie,
- localisation judicieuse des chemins de fuite et des issues de secours.

Le Service de l'environnement devra ainsi être contacté pour accord préalable à l'octroi de tous les permis de construire concernant des objets sensibles situés dans une bande de 30 m de part et d'autre des bords de l'autoroute. En tout état de cause, l'élaboration d'un rapport de risque pourra être demandée en fonction des futures affectations et de la future densité de personnes envisagées sur les zones à proximité de l'autoroute.

**art. 23 Sites pollués**

Toute construction, transformation ou modification à l'intérieur d'un site pollué inscrit au cadastre cantonal des sites pollués est soumise aux dispositions de l'art. 3 OSites.

Chaque projet devra faire l'objet d'un avis technique par un bureau spécialisé dans ce domaine, afin d'évaluer l'effet des aménagements sur la pollution du site et d'en assurer la conformité à l'art. 3 OSites.

Le cadastre des sites pollués est évolutif et les données y figurant sont susceptibles d'être modifiées ; les délimitations des sites mentionnés au PAZ sont indicatives et peuvent être sujettes à adaptations.

**art. 24 Zone de protection des eaux souterraines**

Cette zone est destinée à la protection des captages légalisés et provisoires, conformément à la Loi sur les Eaux. Les mesures de protection sont fixées dans les règlements spécifiques de chacune de ces zones.

### III Prescriptions spéciales des zones

#### art. 25 Zone de développement urbain

- |  |  |
|--|--|
| <b>1 Caractère</b>                               | Cette zone est destinée à la densification du territoire urbanisé de l'agglomération. Elle est destinée aux activités qui caractérisent un centre urbain parmi lesquelles, l'habitation collective ainsi que les activités de services et commerciales. Les grands générateurs de trafic ne sont admis que dans les périmètres à prescriptions particulières mentionnés au plan d'affectation des zones.   |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | 1.50<br>Les activités de service ne doivent pas dépasser 55 % de la surface de plancher de la zone.<br>Les surfaces de vente ne doivent pas dépasser 15% de la surface de plancher de la zone. En cas d'usage du droit à bâtir donné par le présent article, les surfaces commerciales existantes pourront être conservées. Elles ne pourront toutefois pas être augmentées.<br>Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains. |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>              | 0.60   |
| <b>4 Distance aux limites</b>                    | min. $h / 2$ mais au min 4.00 m.   |
| <b>5 Distance augmentée</b>                      | Applicable au sens de l'art. 132 LAtEc et 83 ReLAtEc   |
| <b>6 Hauteur totale</b>                          | h max. 20.00 m.<br>Des hauteurs supérieures pourront être admises ponctuellement sur la base des directives d'aménagement établies par le Conseil communal.  |
| <b>7 Ordre des constructions</b>                 | Non contigu  |
| <b>8 Degré de sensibilité</b>                    | III  |

## **9 Plan d'aménagement de détail obligatoire**

Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres à plan d'aménagement de détail obligatoire dont l'élaboration devra respecter les directives d'aménagement. Les PAD devront notamment :

- fixer l'implantation des immeubles et affecter les espaces extérieurs,
- planifier un réseau des espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs.
- compléter le réseau des déplacements cyclistes et piétons par un réseau complémentaire convivial et sécurisé et assurer des connexions optimales avec les futurs immeubles ainsi qu'avec les arrêts de transports en commun,  
définir les réservations nécessaires à l'amélioration du réseau des transports publics,
- assurer l'insertion du trafic individuel motorisé généré par les futurs immeubles sur le réseau routier,
- tenir compte des nuisances sonores de la route de Morat dans la répartition des affectations des futurs immeubles,
- assurer la répartition équitable des droits à bâtir entre les différents propriétaires, si nécessaire par le biais d'un remaniement parcellaire, au sens des art. 105 et 107 LATeC.

Dans le périmètre à PAD obligatoire no 9 mentionné au PAZ, le PAD n'est pas obligatoire si les demandes de permis de construire respectent le schéma suivant.



- Implantation de quatre bâtiments de volumétries identiques,
  - alignés sur la façade du Casino,
  - d'une surface maximale de 2'250 m<sup>2</sup> (hors parkings souterrains existants)
  - d'une hauteur maximale égale à celle de l'hôtel existant,
  - distance minimale de 11m entre les immeubles,
  - réalisation par étape possible,
- un seul accès automobile depuis la route du Lac,
  - accès aux parkings souterrains, depuis le Nord,
  - garantissant des accès piétons depuis la partie Nord du terrain
- Réalisation d'un parcours piétons cyclistes, en site propre (largeur minimale 2.5 m,
- Réalisation de stationnement abrités et sécurisés pour les vélos en façade nord du parking,
- Réalisation d'un espace piéton
- Réalisation d'un franchissement transversal pour les piétons.
- Espace de dépose pour la clientèle des hôtels

**10 Prescriptions particulières** Dans les périmètres à PAD obligatoires mentionnés au Plan d'affectation des zones, les Plans d'aménagement de détail ne sont pas obligatoires si les demandes de permis de construire respectent les directives d'aménagement établies par la commune et si un accord portant sur la répartition des droits à bâtir entre les différents propriétaires d'un secteur est produit.

Dans les périmètres à PAD obligatoires no 1 et 3 ainsi que dans les périmètres à prescriptions particulières no 8 mentionnés au plan d'affectation des zones, les centres commerciaux et les grands générateurs de

trafic, au sens du Plan directeur cantonal, qui existent déjà sont admis ; ils ne peuvent pas être agrandis, ni accueillir de nouvelles affectations générant une augmentation du trafic individuel.

Dans les périmètres à prescriptions particulières no 9, seules les habitations collectives (art 57 ReLATEC) et les activités sans nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises. L'altitude maximale des bâtiments ne dépassera pas la cote de 610 m sur mer.

Dans le périmètre à PAD obligatoire no 3 mentionné au PAZ, l'IBUS est de 2.30 (hors surfaces des parkings souterrains existants à fin 2013) et la hauteur maximale est de 24 m.

## **art. 26 Zone résidentielle à moyenne densité I**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1 Caractère</b>                               | Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités sans nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises.<br><br>Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent. |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | 0.80<br><br>Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>              | 0.40  |
| <b>4 Distance aux limites</b>                    | min. $h / 2$ mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                          | h max. 12.50 m.   |
| <b>6 Ordre des constructions</b>                 | Non contigu   |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>                    | II  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>             | Dans le périmètre no 1 mentionné au plan d'affectation  |

des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

Hauteur totale  $h = 16.50$  m.

Hauteur de façade  $h_f = 13.00$  m.

Dans le périmètre no 3 mentionné au plan d'affectation des zones :  $h = 10.00$  m.

Préalablement à toute construction dans ce secteur, une étude acoustique déterminera les mesures de protection contre le bruit qu'il conviendra de prendre sur le chemin de propagation du bruit, de manière à assurer la protection des immeubles envisagés.

Dans le périmètre no 7 mentionné au plan d'affectation des zones, l'entreprise existante est admise. Toutefois, en cas de changement d'affectation du bâtiment ou de la cessation de cette activité, l'affectation de ce bâtiment sera revue en conformité avec le caractère de la zone. Les habitations individuelles existantes sont admises, en cas de démolition, les nouvelles constructions devront respecter le caractère de la zone RMD.

## **art. 27 Zone résidentielle à moyenne densité II**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1 Caractère</b>                               | Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités sans nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises.<br><br>Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent. |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | 1.20<br><br>Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>              | 0.40  |
| <b>4 Distance aux limites</b>                    | min. $h / 2$ mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                          | $h$ max. 10.00 m.   |

|          |                                |             |
|----------|--------------------------------|-------------|
| <b>6</b> | <b>Ordre des constructions</b> | Non contigu |
| <b>7</b> | <b>Degré de sensibilité</b>    | II          |

**art. 28 Zone résidentielle à faible densité**

|          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <b>Caractère</b>                               | Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées (art. 55 et 56 ReLATEC). Des activités à faible nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent y être admises.   |
| <b>2</b> | <b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | 0.60 pour l'habitation individuelle<br>0.70 pour l'habitation individuelle groupée.<br><br>Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.   |
| <b>3</b> | <b>Indice d'occupation du sol</b>              | 0.40  |
| <b>4</b> | <b>Distance aux limites</b>                    | min h/2 mais au min 4.00 m.   |
| <b>5</b> | <b>Distance augmentée</b>                      | Applicable au sens de l'art. 83 ReLATEC   |
| <b>6</b> | <b>Hauteur totale</b>                          | h max. 10.00 m.   |
| <b>7</b> | <b>Ordre des constructions</b>                 | Non contigu   |
| <b>8</b> | <b>Degré de sensibilité</b>                    | II  |
| <b>9</b> | <b>Prescriptions particulières</b>             | Dans le périmètre no 2 mentionné au plan d'affectation des zones, un examen préalable auprès du Conseil communal, qui prendra l'avis de la Commission d'aménagement, est obligatoire. L'urbanisation de ce périmètre doit être planifiée dans son ensemble, sous la forme d'un à trois volumes d'habitation implantées dans le parc, dans le respect des éléments paysagers qui en définissent le caractère. Ceux-ci devront être déterminés préalablement au développement de tout projet dans ce secteur. Les annexes, cabanons de jardin, garages à voiture etc., de même que les clôtures sont interdits à l'intérieur de ce périmètre. |



Dans le périmètre no 6 mentionné au plan d'affectation des zones, seules des habitations individuelles groupées (art. 56 ReLAtEC) sont admises et un permis pour l'équipement de détail est requis avant toute autorisation de construire. Dans le cadre de cette étude, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau sont applicables.

Les principes d'implantation perpendiculaires à la pente du terrain, figurant sur le plan d'affectation des zones devront être respectés.

## **art. 29 Zone de centre**

- |  |  |
|--|--|
| <b>1 Caractère</b>                               | Cette zone est destinée aux habitations collectives (art. 57 ReLAtEC), aux activités administratives et artisanales à faibles nuisances ainsi qu'aux activités hôtelières et de restauration. Les habitations individuelles (art. 55 ReLAtEC) sont admises là où elles existent. |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | 0.60 pour l'habitation individuelle<br>1.00 pour toutes les autres affectations<br>Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>              | 0.40   |
| <b>4 Distance aux limites</b>                    | min. $h / 2$ mais au min 4.00 m.   |
| <b>5 Hauteur totale</b>                          | $h$ max. = 10.00 m.  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>                 | non contigu  |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>                    | III  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>             | Les bâtiments existants dont la hauteur dépasse celle prescrite ci-dessus sont considérés comme conforme à la zone.<br><br>Dans le périmètre no 2 mentionné au plan d'affectation des zones, un examen préalable auprès du Conseil   |

communal, qui prendra l'avis de la Commission d'aménagement, est obligatoire. Seules des constructions indispensables à l'exploitation de l'hôtel restaurant existant sont admises, pour autant qu'elles préservent le caractère du parc et du bâtiment protégé. Le préavis de la Commission des biens culturels est réservé.

Les prescriptions fixées par le PAD "Chantemerle", approuvé par le Conseil d'Etat le 16 décembre 1998, sont applicables dans le périmètre mentionné au plan d'affectation des zones, avec leurs modifications ultérieures.

## **art. 30 Zone d'activités**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est destinée aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi qu'aux activités de loisirs et d'exposition. Les habitations ne sont pas admises à l'exception des logements de gardiennage.  |
| <b>2 Indice de masse</b>             | 8 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>   |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>  | 0.65  |
| <b>4 Distance aux limites</b>        | min. h / 2 mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>              | h max. 15.00 m.   |
| <b>6 Ordre des constructions</b>     | non contigu   |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>        | III<br>IV dans le périmètre à prescriptions particulières no 10 mentionné au PAZ  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b> | Dans le périmètre no 8 mentionné au plan d'affectation des zones, les centres commerciaux et les grands générateurs de trafic, au sens du Plan directeur cantonal, qui existent déjà sont admis ; ils ne peuvent pas être agrandis.<br>Dans le périmètre no 11 mentionné au plan d'affectation des zones, la hauteur maximale des |

constructions est de 20 m.

**art. 31 Zone spéciale Agy**

|   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>                        | Cette zone est destinée à l'habitation, aux surfaces de bureau, d'exposition. Les activités existantes peuvent être maintenues. |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol</b> | 0.50  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>       | 0.40  |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | min. $h / 2$ mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                   | existante   |
| <b>6 Ordre des constructions</b>          | non contigu   |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>             | III   |

**art. 32 Zone d'intérêt général**

|  |  |
|--|--|
| <b>1 Caractère</b>                               | <p>Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique au sens de l'art. 116 LAtEC.</p> <p>Les bâtiments ou installations privées destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public, tels centres culturels et sportifs, cliniques et instituts, sont admis.</p> <p>Les logements nécessaires au gardiennage lié à ces activités sont autorisés.</p> |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | <p>1.20</p> <p>Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains à condition qu'au moins 80% de places de stationnement pour voitures soient réalisées en souterrain.</p>  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol</b>              | 0.60   |
| <b>4 Distance aux limites</b>                    | min. $h / 2$ mais au min 4.00 m.   |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>5 Hauteur totale</b>              | h max. = 12.00 m.  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>     | non contigu  |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>        | III  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b> | <p>Dans le périmètre no 4 mentionné au plan d'affectation des zones, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau devront être respectées, de même que les principes d'implantations figurant sur le plan d'affectation des zones.</p> <p>Préalablement à toute construction dans ce secteur, une étude acoustique déterminera les mesures de protection contre le bruit, qu'il conviendra de prendre sur le chemin de propagation du bruit, de manière à assurer la protection des immeubles envisagés.</p> |

**art. 33 Zone de gravière**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux. Seules les installations et constructions liées à l'exploitation des gisements sont autorisées et sont soumises à une obligation de permis de construire. |
| <b>2 Degré de sensibilité</b>        | IV   |
| <b>3 Prescriptions particulières</b> | Au terme de l'exploitation, toutes les installations et constructions devront disparaître.   |

**art. 34 Zone réservée**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est destinée à l'aménagement d'une .demi-jonction autoroutière.                  |
| <b>2 Prescriptions particulières</b> | Les prescriptions nécessaires à l'usage de cette zone seront fixées au moment de son usage. |

**art. 35 Zone libre**

**1 Caractère**

Cette zone est destinée à accueillir un corridor de verdure à l'intérieur du milieu urbanisé. Elle comprend les espaces de verdure, aménagés ou non, réservés à la détente ou aux loisirs. Seuls les aménagements tels que cheminements et places de jeu et de délasserment, et des constructions de minime importance strictement liées à cette affectation, peuvent être admises.

Les mesures de compensations d'éléments naturels supprimés pourront être réalisées dans cette zone.

**art. 36 Zone de jardins familiaux**

**1 Caractère**

Cette zone est réservée aux jardins familiaux.

**2 Degré de sensibilité**

III

**3 Prescriptions particulières**

Le règlement particulier de l'Association des jardins familiaux de Fribourg et environs est applicable.

**art. 37 Zone de protection de la nature et du paysage**

**1 Caractère**

Cette zone est destinée à la protection intégrale des rives du lac de Schiffenen.

**2. Interdiction**

Dans cette zone sont interdits :

- Toute construction et aménagement de quelque nature que ce soit ;
- Toute modification du terrain sous une forme ou

sous une autre ;

- Tout dépôt de matériaux.

### **3. Activités admises**

Seules les activités contribuant à la sauvegarde et à l'entretien de ces biotopes sont admises. Les activités agricoles ainsi que les mesures d'entretien seront réglées conformément à l'art. 18c de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage qui prévoit la conclusion d'accords avec les propriétaires fonciers et les exploitants.

L'amarrage de bateaux est admis dans le secteur retenu à l'inventaire des amarrages établi en 1996, dans le cadre du groupe de travail pour les amarrages.

## **art. 38 Zone de Protection**

### **1 Caractère**

Cette zone est destinée aux espaces nécessaires des cours d'eau. Aucune construction n'est admise dans cette zone.

## **art. 39 Zone Agricole**

### **1 Caractère**

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 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole**

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 est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC

La demande préalable au sens de l'article 137 LATeC est obligatoire.

**4 Degré de sensibilité**

III

**art. 40 Aire forestière**

**1 Caractère**

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

## IV Prescriptions de police des constructions et autres dispositions

### art. 41 Champs d'application et réglementation complémentaire

Toutes les constructions, installations et aménagements doivent être conformes aux prescriptions de police du présent règlement communal ainsi qu'à celles de la LATeC et du ReLATEC.

### art. 42 Stationnement des véhicules

<sup>1</sup> Chaque propriétaire qui fait bâtir ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain une quantité de places de stationnement calculée sur la base des valeurs suivantes :

|  | Plateau d'Agy<br>Groupe 1<br>(se référer au plan d'affectation des zones)   |   | Autres secteurs de la commune<br>Groupe 2<br>(se référer au plan d'affectation des zones) |                     |
|--|---|---|---|---------------------|
|  | Exigences minimale  | Exigences maximales   | Exigences minimale  | Exigences maximales |
| La valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure à la fin de tous les calculs |   |   |   |                     |
| Proportion des valeurs indicatives à appliquer                                   | 50 %  | 60 %  | 70 %  | 85 %                |
| <b>Voitures de tourisme</b>  |   |   |   |                     |
| <b>Habitation Individuelle</b>   | 1 case par 100 m <sup>2</sup> de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire. |   |   |                     |
| <b>Habitation collective</b>   | Habitants   | 1 case par 100 m <sup>2</sup> de SBP (surface brute de plancher selon norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) ou 1 case par appartement |   |                     |
|  | Visiteurs   | 10 % du nombre de cases pour les habitants  |   |                     |
| <b>Autres affectations</b>   | Nombre de cases = (valeur indicatives de la norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) x (proportion)            |   |   |                     |
| <b>Vélos</b>   |   |   |   |                     |
| <b>Habitation</b>  | 1 case par pièce  |   |   |                     |
| <b>Autres affectations</b>   | Selon norme SN 640 065 valable dès le 1 <sup>er</sup> août 2011   |   |   |                     |

<sup>2</sup> Pour les habitations individuelles groupées ou pour les habitations collectives, de même que pour les bâtiments destinés à des bureaux, seules les places visiteurs sont admises à l'extérieur des volumes. Les autres places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des volumes ou en souterrain.

<sup>3</sup> Les places de parc privées accessibles au public doivent être mises à disposition par le propriétaire lors de grandes manifestations, pour autant qu'elles se déroulent en



dehors des heures d'ouverture des activités desservies. Les modalités de cette mise à disposition sont fixées par convention écrite entre Commune et propriétaire.

<sup>4</sup> Les places pour les deux-roues légers doivent être facilement accessibles et être aménagées de manière à pouvoir se protéger contre le vol et les intempéries.

<sup>5</sup> Lors de l'implantation de toute nouvelle entreprise de plus de 50 équivalents plein temps, la commune exige l'établissement d'un plan de mobilité d'entreprise visant à maîtriser l'évolution du trafic motorisé individuel.

<sup>6</sup> Le nombre de places de parc fixé dans un plan d'aménagement de détail a la priorité sur le nombre de places prévu par le présent règlement (art. 65 al.2 let. C LATeC).

<sup>7</sup> L'extrait du plan d'affectation des zones (Groupes de mesures 1 et 2) mentionne les parcelles sur lesquelles le nombre maximal de places de stationnement est fixé, pour autant que la surface à prendre en compte selon la norme SN 640 281 pour la détermination du nombre de places de parc ne soit pas modifiée.

#### **art. 43 Entretien des parcelles non bâties**

Les dispositions de l'art. 169 LATeC sont applicables. En cas d'infraction, le Conseil communal peut ordonner les mesures nécessaires.

Dans le cas où l'état de parcelles bâties ou non bâties porte préjudice aux parcelles limitrophes, le Conseil communal peut en exiger l'entretien au frais du propriétaire.

#### **art. 44 Plantations**

Seules les essences indigènes selon annexe 3 sont autorisées.

#### **art. 45 Toitures plates**

Les toitures plates qui ne sont pas accessibles, ou qui ne le sont que pour des raisons techniques, doivent être végétalisées.

#### **art. 46 Energies renouvelables**

Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à un bien culturel ni à aucun site naturel d'importance cantonale ou nationale. Ces installations sont soumises aux règles et procédures applicables aux constructions.

A l'intérieur du périmètre de protection du site bâti mentionné au plan d'affectation des zones et pour les bâtiments protégés, la demande préalable auprès du service des biens culturels est obligatoire. En outre, les « Recommandations concernant l'intégration

architecturale des installations solaires » éditées par l'Etat de Fribourg (édition août 2011) sont applicables.

**art. 47 Antennes**

Lors de la pose d'une antenne extérieure, le Conseil communal peut fixer sa localisation et sa couleur.

Lors de la planification d'une nouvelle station de communication mobile et avant de définir son emplacement précis, un examen contact doit être pris avec le Conseil communal. Suite à cet entretien, si aucune solution immédiate n'a été trouvée, les autorités communales communiqueront aux opérateurs concernés leurs remarques et propositions dans un délai maximum de 30 jours.

**art. 48 Ordures**

Le Conseil communal fixe les endroits et installations nécessaires au ramassage collectif des ordures.

**art. 49 Garantie**

Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étape ou si leur réalisation peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus. Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

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

**art. 50 Permis d'occuper**

Le permis d'occuper (art. 168 LATeC) est délivré par le Conseil communal suite à la production du certificat de conformité prévu à l'art. 66 LATeC.

## V Dispositions finales

### art. 51 Expertise et contrôle

Pour l'examen des plans d'aménagements de détail ou des demandes de permis de construire, le Conseil communal peut mandater des experts, aux frais du requérant. Celui-ci doit en être préalablement informé.

### art. 52 Contravention

Les contraventions aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'article 173 LATeC.

### art. 53 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, sont abrogés le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot approuvés le 13 juillet 1993, ainsi que toutes leurs modifications ultérieures.

Les plans d'aménagement de détail

- "Petit Torry", approuvé par le Conseil d'Etat le 19 octobre 1976,
- "Agy", approuvé par le Conseil d'Etat le 7 novembre 1978,
- "Chamblioux-Nord", approuvé par le Conseil d'Etat le 23 décembre 1980,
- "Petit Granges", approuvé par le Conseil d'Etat le 26 mars 1991
- "Agy-Est", approuvé par le Conseil d'Etat le 15 juin 1993
- "Agy-Expo", approuvé par la Direction des travaux publics le 21 juin 1995
- "Fin de Morat", approuvé par le Conseil d'Etat le 13 décembre 1988
- "Agy-Centre", approuvé par la Direction des travaux publics le 14 juin 2006
- "Vallon de Josaphat", approuvé par la Direction des travaux publics le 28 mai 2008
- "Lavapesson 2", approuvé par la Direction des travaux publics le 4 juin 1998
- "Plexus", approuvé le 12 septembre 2012

ainsi que toutes leurs modifications ultérieures,

sont également abrogés dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

### art. 54 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement de l'environnement et des constructions.

Le présent règlement communal d'urbanisme de la commune de Granges-Paccot a été mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 23 du 7 juin 2013. Les modifications consécutives à l'enquête publique ont été mises à l'enquête par parution dans la Feuille officielle du Canton de Fribourg no 52 du 27 décembre 2013 et no 27 du 4 juillet 2014.

Adopté par le Conseil communal de Granges-Paccot le ....

Le Syndic      Le Secrétaire

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le

Le Conseiller d'Etat Directeur

## **Granges-Paccot**

Révision générale du plan d'aménagement local

Annexes au règlement communal d'urbanisme

Annexe 1 Recensement des biens culturels immeubles

| Lieu-dit              | N° ECA           | Objet   | Fol | Art RF | Recensement | Catégorie de protection |
|-----------------------|------------------|---|-----|--------|-------------|-------------------------|
| Agy, rte d'           | <b>20A</b>       | Grenier   | 6   | 121    | A           | <b>2</b>                |
| Agy, rte d'           | <b>20C</b>       | Four  | 6   | 121    | C           | <b>3</b>                |
| Agy, rte d'           | <b>22</b>        | Manoir de Reynold                                 | 6   | 122    | A           | <b>1</b>                |
| Alouettes, ch. des    | <b>1A</b>        | Rural   | 11  | 245    | C           | <b>3</b>                |
| Alouettes, ch. des    | <b>1</b>         | Maison de campagne                                | 11  | 245    | A           | <b>1</b>                |
| Chantemerle, rte de   | <b>1A</b>        | Four  | 10  | 222    | C           | <b>3</b>                |
| Chantemerle, rte de   | <b>3</b>         | Château   | 10  | 222    | B           | <b>2</b>                |
| Chapelle, ch. de la   | <b>5</b>         | Chapelle Notre-Dame de La Faye                    | 3   | 91     | C           | <b>3</b>                |
| Chenevière, rte de la | <b>19</b>        | Ferme   | 1   | 19     | B           | <b>2</b>                |
| Chenevière, rte de la | <b>23</b>        | Ferme   | 1   | 18     | B           | <b>2</b>                |
| Grandfey, rte de      | <b>0 Po 1</b>    | Pont de Grandfey                                  | 11  | 246    | A           | <b>3</b>                |
| Grandfey, rte de      | <b>0 Po 1{°}</b> | Sculpture "Maillart Bridge Extended"              | 11  | 246    | A           | <b>3</b>                |
| Grandfey, rte de      | <b>0 Gu</b>      | Guérite de Grandfey                               | 11  | 246    | C           | <b>3</b>                |
| Grandfey, rte de      | <b>124*</b>      | Annexe du manoir de Grandfey                      | 12  | 255    | C           | <b>3</b>                |
| Grandfey, rte de      | <b>124</b>       | Maison de campagne d'Epinay / Château de Grandfey | 12  | 255    | A           | <b>1</b>                |
| Lavapesson, rte du    | <b>23</b>        | Villa du pharmacien Guillaume Lapp                | 1   | 31     | A           | <b>1</b>                |
| Mettetlet, ch. du     | <b>8</b>         | Maison  | 10  | 234    | B           | <b>2</b>                |
| Morat, rte de         | <b>0 Cr 1</b>    | Croix commémorative d'Agy                         | 10  | 543    | C           | <b>3</b>                |
| Morat, rte de         | <b>100A</b>      | Grenier   | 10  | 462    | B           | <b>2</b>                |
| Morat, rte de         | <b>100</b>       | Château   | 10  | 462    | A           | <b>1</b>                |
| Morat, rte de         | <b>114A</b>      | Four  | 10  | 364    | B           | <b>2</b>                |
| Rappetta, ch. de la   | <b>12</b>        | Maison  | 1   | 10     | B           | <b>2</b>                |
| Rappetta, ch. de la   | <b>12A</b>       | Grange  | 1   | 10     | C           | <b>3</b>                |
| Rappetta, ch. de la   | <b>14</b>        | Ferme   | 1   | 1      | C           | <b>3</b>                |
| Torry, ch. de         | <b>31</b>        | Maison Müller                                     | 8   | 154    | B           | <b>2</b>                |
| Torry, ch. de         | <b>31A</b>       | Rural   | 8   | 154    | C           | <b>3</b>                |
| Torry, ch. de         | <b>31 Or</b>     | Oratoire de Notre-Dame de la Source               | 8   | 154    | C           | <b>3</b>                |

## Annexe 2 Règles de constructions dans les périmètres de protection du site construit et aux abords de bâtiment protégés.

### Périmètre de protection des sites construits de catégorie 3 mentionnés au plan d'affectation des zones

#### 1. Objectif

Le périmètre de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des bâtiments qui le composent ainsi que la configuration générale du sol, doivent être conservés.

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

#### 2. Transformations de bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent changer de destination et être transformés à l'intérieur du volume existant.

#### 3. Agrandissements

Sous réserve du respect des valeurs de l'indice brut d'utilisation du sol et de l'indice d'occupation du sol, les bâtiments existants peuvent être agrandis sous réserve du respect des conditions qui suivent.

- a) 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.
- b) 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.

#### 4. Nouvelles constructions

##### a) Implantation et orientation des constructions

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

##### b) Volume

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

##### c) Hauteurs

La hauteur totale et la hauteur de façade ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.

##### d) Façades

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

##### e) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

#### 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.

## Abords de bâtiments protégés mentionnés au plan d'affectation des zones

### 1. Objectif

Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces secteurs sont indiqués au plan d'affectation des zones. Ils comprennent la parcelle de l'immeuble protégé et les parcelles qui la jouxtent.

### 2. Nouvelles constructions

Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, des constructions sont autorisées aux conditions suivantes :

- a) Les constructions sont implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé. L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murs et revêtement de sol.
- b) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence
- c) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrète que celles du bâtiment protégé.
- d) Si nécessaire, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.
- e) Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement être subordonnées au bâtiment protégé. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur à la corniche du bâtiment protégé.

### 3. Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions de l'article 2, s'appliquent.

### 4. 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.

### 5. Contenu des dossiers de demande de permis

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies du bâtiment protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction.



Annexe 3 Liste des essences indigènes



### Les plantes des haies

| Essences à planter  | Hauteur max. Coissance | Etage Végétation | Sol   |          |          |          |       |     | Exigence en lumière | Enracinement | Entretien | Densité cime | Résistance aux gel | Résistance aux tardifs | Productions annexes |
|---|------------------------|------------------|-------|----------|----------|----------|-------|-----|---------------------|--------------|-----------|--------------|--------------------|------------------------|---------------------|
|   |                        |                  | Acide | Siliceux | Calcaire | Argileux | Frais | Sec |                     |              |           |              |                    |                        |                     |
| ◆ <b>Chêne pédonculé</b><br><i>Quercus robur</i>              | 35 +                   | I III            |       |          |          |          |       |     | ○                   | P            | R         | ●            | ☑                  | -                      | 🌿                   |
| ◆ <b>Chêne sessile</b><br><i>Quercus petraea</i>              | 40 +                   | I III            | (+)   | +        | +        | +        | +     | ○   | P                   | R            | ●         | ☑            | -                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Erable plane</b><br><i>Acer platanoides</i>              | 30 ↑                   | I II             |       |          |          |          |       | ●   | S                   | RT           | ●         | ☑            | ±                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Erable sycomore</b><br><i>Acer pseudoplatanus</i>        | 30 ↑                   | I II III         |       |          |          |          |       | ●   | PT                  | RT           | ●         | ☑            | ±                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Frêne</b><br><i>Fraxinus excelsior</i>                   | 35 ↑                   | I II             |       |          |          |          |       | ○   | P                   | RT           | ○         | ☑            | -                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Hêtre</b><br><i>Fagus sylvatica</i>                      | 30 ↑                   | I II             | +     | +        | +        | (+)      | +     | ●   | P                   | R            | ●         | ☑            | -                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Peuplier blanc</b><br><i>Populus alba</i>                | 30 ↑                   | I                |       |          |          |          | (+)   | ●   | ST                  | T            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Peuplier noir</b><br><i>Populus nigra</i>                | 30 ↑                   | I II             |       |          |          |          |       | ○   | ST                  | RT           | ●         | ☑            | ±                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Peuplier tremble</b><br><i>Populus tremula</i>           | 30 ↑                   | I II III         |       |          |          |          |       | ○   | S                   | RT           | ○         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Tilleuls</b><br><i>Tilia sp.</i>                         | 30 ↑                   | I                | +     | +        | +        | +        | (+)   | ●   | P                   | RT           | ●         | ☑            | ±                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Aune blanc</b><br><i>Alnus incana</i>                    | 15 ↑                   | I II III         |       |          |          |          |       | ●   | ST                  | R            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Aune noir</b><br><i>Alnus glutinosa</i>                  | 15 ↑                   | I II             |       |          |          |          |       | ●   | P                   | R            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Bouleau</b><br><i>Betula pendula</i>                     | 15 ↑                   | I II             |       |          |          |          |       | ○   | S                   | R            | ○         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Charme</b><br><i>Carpinus betulus</i>                    | 20 ↑                   | I II             | +     | +        | +        | +        | (+)   | ●   | P                   | RT           | ●         | ☑            | ±                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Châtaigner</b><br><i>Castanea sativa</i>                 | 20 +                   | I                | +     | +        |          |          |       | ●   | P                   | R            | ●         | ☑            | -                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Erable champêtre</b><br><i>Acer campestre</i>            | 15 +                   | I II             |       |          |          |          |       | ●   | P                   | RT           | ●         | ☑            | ±                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Merisier</b><br><i>Prunus avium</i>                      | 25 ↑                   | I                | (+)   | (+)      | +        | +        | +     | ●   | T                   | RT           | ○         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Noyer</b><br><i>Juglans regia</i>                        | 20 ↑                   | I                |       |          |          |          |       | ○   | P                   |              | ●         | ☑            | -                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Saule blanc</b><br><i>Salix alba</i>                     | 20 ↑                   | I                |       |          |          |          |       | ○   | S                   | R            | ○         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Saule marsault</b><br><i>Salix caprea</i>                | 8 ↑                    | I II III         |       |          |          |          |       | ○   | S                   | R            | ○         | ☑            | -                  | 🌿                      |                     |
| ◆ <b>Saule pourpre</b><br><i>Salix purpurea</i>               | 10 +                   | I II III         |       |          |          |          |       | ○   |                     | R            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Chèvrefeuille des haies</b><br><i>Lonicera xylosteum</i> | 4 ↑                    | I                |       |          |          |          |       | ●   |                     |              |           | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Coronille mâle</b><br><i>Coronilla masculina</i>         | 7 +                    | I                |       |          |          |          |       | ●   |                     | RT           | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Coronille sanguin</b><br><i>Coronilla sanguinea</i>      | 4 +                    | I II             | +     | +        | +        | +        | +     | ○   |                     | R            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Coronille</b><br><i>Coronilla amomum</i>                 | 2                      | I                |       |          |          |          |       | ○   |                     |              |           |              | -                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Cytise des Alpes</b><br><i>Laburnum alpinum</i>          | 4 ↑                    | I II III         |       |          |          |          |       | ●   |                     | R            |           |              |                    | 🌿                      |                     |
| * <b>Épine noire</b><br><i>Rhus spinescens</i>                | 3 +                    | I II             |       |          |          |          |       | ○   | P                   | R            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Fusain</b><br><i>Evanonymus europaeus</i>                | 3 +                    | I II             |       |          |          |          |       | ●   | S                   | R            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Noisetier</b><br><i>Corylus avellana</i>                 | 6 ↑                    | I II III         |       |          |          |          |       | ●   | S                   | RT           | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Sureau noir</b><br><i>Sambucus nigra</i>                 | 7 ↑                    | I II             |       |          |          |          |       | ●   | P                   | R            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Troène</b><br><i>Ligustrum vulgare</i>                   | 5 +                    | I III            |       |          |          |          |       | ●   |                     | T            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Viorne lanière</b><br><i>Viburnum lantana</i>            | 4 ↑                    | I II             |       |          |          |          |       | ●   | P                   | R            | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Viorne obier</b><br><i>Viburnum opulus</i>               | 3 ↑                    | I II             |       |          |          |          |       | ●   | P                   |              | ●         | ☑            | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Genévrier</b><br><i>Juniperus communis</i>               | 6 +                    | I II III         | +     | +        | +        | +        | +     | ○   |                     | T            |           |              | +                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Houx</b><br><i>Alex aquilinum</i>                        | 10 +                   | I II             | +     | +        | +        | (+)      | +     | ○   |                     |              | ●         |              | -                  | 🌿                      |                     |
| * <b>H</b><br><i>Taxus baccata</i>                            | 20 +                   | I II             |       |          |          |          |       | ●   |                     | T            | ●         | ☑            | -                  | 🌿                      |                     |
| * <b>Pin sylvestre</b><br><i>Pinus sylvestris</i>             | 30 ↑                   |                  |       |          |          |          |       | ○   | P                   |              |           |              |                    | 🌿                      |                     |

**Densité de la cime**  
 ● très dense  
 ○ moyennement dense  
 ○ claire

**Croissance**  
 ↑ rapide  
 + lente

**Étages de végétation**  
 I 200-700 m  
 II 700-1400 m  
 III 1400-1800 m

**Sol**  
 - l'essence est adaptée à ce type de sol  
 Pas de symbole: l'essence supporte mal ce type de sol.

**Exigence en lumière**  
 ○ très exigeante en lumière  
 ● supporte lumière et pénombre  
 ● supporte mal la lumière

**Enracinement**  
 P profond  
 S superficiel  
 T traçant

**Entretien**  
 R recoupage  
 T taille

**Résistance aux gel**  
 □ peu résistant  
 ☑ moyennement résistant  
 ☑ très résistant

**Résistance aux gels tardifs**  
 + résistant  
 - peu résistant

**Productions annexes**  
 🌿 fleurs mellifères  
 🍎 fruits  
 🐾 nourriture pour les animaux (oiseaux)  
 🌿 plante décorative  
 N enrichit le sol  
 🌿 fourrage  
 🌿 bois de feu  
 🌿 autres usages du bois

◆ arbres de haut jet  
 ○ arbres bas  
 \* arbrutes

Les espèces biffées sont interdites sur le territoire cantonal selon l'ordonnance du 23 avril 2007 instituant des mesures de lutte contre le feu bactérien

| Arbres, arbustes et buissons des haies  |  |
|---|--|
| <p>Cette liste contient les espèces communes et donne quelques indications sur leur distribution en Suisse.</p>   |  |
| <p><b>Buissons bas</b></p> <p>Rose des champs<br/>Rosa arvensis</p> <p>Eglantier<br/>Rosa canina</p> <p>Prunellier<br/>Prunus spinosa</p>   |  |
| <p><b>Buissons moyens</b></p> <p>Fusain<br/>Eonymus europaeus</p> <p>Nerprun purgatif<br/>Rhamnus cathartica</p> <p>Cornouiller sanguin<br/>Cornus sanguinea</p> <p>Troène<br/>Ligustrum vulgare</p> <p>Sureau noir<br/>Sambucus nigra</p> <p>Sureau rouge<br/>Sambucus racemosa</p> <p>Viorne lantane<br/>Viburnum lantana</p> <p>Viorne obier<br/>Viburnum opulus</p> <p>Chèvrefeuille des haies<br/>Lonicera xylosteum</p> |  |
| <p><b>Arbustes</b></p> <p>Saule pourpré<br/>Salix purpurea</p> <p>Saule marsault<br/>Salix caprea</p> <p>Noisetier<br/>Corylus avellana</p>   |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Chêne<br/>Carpinus betulus</p> <p>Aulne noir<br/>Alnus glutinosa</p> <p>Aulne blanc<br/>Alnus incana</p> <p>Ménisier à grappes<br/>Prunus padus</p>   |  |
| <p>Erable champêtre<br/>Acer campestre</p>   |  |
| <p><b>Arbres</b></p> <p>Peuplier noir<br/>Populus nigra</p> <p>Peuplier tremble<br/>Populus tremula</p> <p>Noyer<br/>Juglans regia</p> <p>Chêne pédonculé<br/>Quercus robur</p> <p>Chêne sessile<br/>Quercus petraea</p> <p>Orme<br/>Ulmus scabra</p> <p>Cerisier<br/>Prunus avium</p> |  |
| <p>Erable sycamore ou plaine<br/>Acer sp.</p> <p>Tilleuls<br/>Tilia sp.</p> <p>Frêne<br/>Fraxinus excelsior</p>  |  |

On peut rencontrer bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies: l'Épine-vinette, en lieux secs, presque totalement éradiquée en zone de culture car elle est l'hôte intermédiaire de la moule du bû; d'autres espèces d'Eglantier, en lieux calcaireux; l'Argousier sur les berges gravilleuses des rivières; le Cornouiller mâle qui fleurit déjà en mars; le Grozaillet sauvage bien caché dans la haie; une dizaine d'autres espèces de saules le long des cours d'eau; l'Alisier en lisière de forêt; le Bouleau souvent émondé, etc.