



Plan d'aménagement Local (PAL)

Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC

Règlement communal d'urbanisme

Fribourg, le 28 août 2018

Table des matières

I. Dispositions générales	3
art. 1 Buts.....	3
art. 2 Cadre légal	3
art. 3 Nature juridique	3
art. 4 Champ d'application	3
art. 5 Dérogation	3
art. 6 Consultation préalable	3
art. 7 Commission d'aménagement.....	3
II. Prescriptions générales des zones	4
art. 8 Périmètres à prescriptions particulières	4
art. 9 Plans d'aménagement de détail obligatoires (PAD).....	4
art. 10 Alignements obligatoires et limites de constructions.....	4
art. 11 Périmètre du boulevard.....	5
art. 12 Périmètres archéologiques	5
art. 13 Biens culturels, immeubles protégés	5
art. 14 Périmètres de protection du site construit.....	6
art. 15 Abords de bâtiments protégés	6
art. 16 Périmètre de protection des rives du lac de Schiffenen	6
art. 17 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, rangées d'arbres et cordons boisés	7
art. 18 Espaces nécessaires et distances aux cours d'eau.....	7
art. 19 Réserves aux distances minimales à la limite des fonds	8
art. 20 Boisements hors-forêt.....	8
art. 21 Dangers naturels.....	8
art. 22 Réseau de chauffage à distance	11
art. 23 Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale	11
art. 24 Sites pollués	12
art. 25 Zone de protection des eaux souterraines.....	12
III. Prescriptions spéciales des zones	13
art. 26 Zone de développement urbain (ZDU).....	13
art. 27 Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I).....	16
art. 28 Zone résidentielle à moyenne densité II (ZRMD II).....	17
art. 29 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD).....	18
art. 30 Zone de centre (ZC).....	19
art. 31 Zone d'activités (ZACT)	20
art. 32 Zone spéciale Agy (ZS)	21
art. 33 Zone d'intérêt général (ZIG I).....	21
art. 34 Zone d'intérêt général (ZIG II).....	23
art. 35 Zone de gravière (ZG)	24

art. 36	Zone libre (ZL)	24
art. 37	Zone de jardins familiaux (ZJF)	24
art. 38	Zone de Protection des eaux superficielles (ZP)	24
art. 39	Zone Agricole (ZA).....	25
art. 40	Aire forestière (AF).....	25
IV. Prescriptions de police des constructions et autres dispositions		26
art. 41	Champs d'application et réglementation complémentaire.....	26
art. 42	Stationnement des véhicules	26
art. 43	Entretien des parcelles non bâties	27
art. 44	Plantations	27
art. 45	Toitures plates	27
art. 46	Energies renouvelables	28
art. 47	Antennes.....	28
art. 48	Ordures.....	28
art. 49	Garantie	28
art. 50	Permis d'occuper	28
V. Dispositions finales.....		29
art. 51	Expertise et contrôle	29
art. 52	Contravention	29
art. 53	Abrogation	29
art. 54	Entrée en vigueur.....	29
VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme.....		31
Annexe 1 : Recensement des biens culturels immeubles.....		32
Annexe 2 : Règles de constructions dans les périmètres de protection du site construit et aux abords de bâtiment protégés.....		33
Annexe 3 : Liste des essences indigènes.....		35
Annexe 4 : Distances de construction aux boisements hors-forêt		37
Annexe 5 : Liste des périmètres archéologiques		39

I. Dispositions générales

art. 1 Buts

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

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^{er} 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.

art. 3 Nature juridique

Le présent règlement, le PAZ et le plan des alignements et des limites de constructions du Plateau d'Agy lient les autorités et les particuliers.

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 (PAD), les permis pour l'équipement de détail de secteurs 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 Périmètres à prescriptions particulières

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

art. 9 Plans d'aménagement de détail obligatoires (PAD)

Le PAZ désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les périmètres à prescriptions particulières qui sont soumis à l'obligation d'établir un PAD préalablement à toute autorisation de construire.

Les PAD ont notamment pour but :

de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies,

de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs,

de prendre en compte la notion de développement durable dans la conception du quartier en cherchant notamment à minimiser ses impacts sur la qualité de l'air, le bruit, et en privilégiant l'usage des énergies renouvelables.

de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager

de compléter le réseau des déplacements cyclistes et piétons par un réseau complémentaire convivial, direct et sécurisé et d'assurer des connexions optimales avec les futurs immeubles ainsi qu'avec les arrêts de transports en commun,

Des objectifs complémentaires, en fonction des situations particulières de ces PAD, sont fixés dans les prescriptions des zones d'affectation concernées du présent règlement.

art. 10 Alignements obligatoires et limites de constructions

1. Pour certaines parties du territoire communal, le PAZ mentionne des alignements obligatoires et des limites de constructions qui définissent des périmètres d'évolution des constructions.

2. Une tolérance d'une profondeur de 2,00 m. à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions, est admise par rapport aux alignements obligatoires pour l'implantation des façades des bâtiments.

3. Au minimum deux-tiers de la surface de la façade d'un bâtiment implanté le long d'un alignement obligatoire doit respecter les dispositions du point 2 ci-dessus.

4. Des saillies et des retraits au sens des art. 3.4 et 3.5 AIHC d'une profondeur ou d'une largeur maximale de 2,00 m. sont admis par rapport aux parties de façades déterminées au point 3 ci-dessus.

5. Des saillies d'une profondeur maximale de 2,00 m sont admises à l'extérieur des limites de constructions des périmètres d'évolution.

art. 11 Périmètre du boulevard

Le PAZ mentionne un tronçon de la route de Morat dont l'espace compris entre la route et les alignements, ou les limites de constructions mentionnées au PAZ, doit faire l'objet d'un aménagement lors de l'élaboration des PAD ou des demandes de permis de construire. Afin d'assurer une coordination d'ensemble, une demande préalable au permis de construire est obligatoire.

art. 12 Périmètres archéologiques

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

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37-40 LPBC et 138 LATeC. L'application des art. 35 LPBC et 72-76 LATeC demeure réservée. L'annexe 5 du présent règlement contient la liste des périmètres.

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

art. 13 Biens culturels, immeubles protégés

Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire pour tout projet de transformation de bâtiment protégé indiqué au PAZ.

Les immeubles mis sous protection sont mentionnés sur le PAZ et dans l'annexe 1 au présent règlement.

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

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

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

- les éléments décoratifs des façades;
- 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 doivent être laissés en place, conservés et entretenus, en tant que composants du patrimoine culturel de la commune. Ces objets mentionnés au PAZ, sont protégés.

art. 14 Périmètres de protection du site construit

Le PAZ 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.

Aux abords des bâtiments protégés mentionnés comme tels au PAZ :

- 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. 16 Périmètre de protection des rives du lac de Schiffenen

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. 17 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, rangées d'arbres et 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 PAZ ou un PAD ne fixe d'autres distances. |

art. 18 Espaces nécessaires et distances aux cours d'eau

Espace réservé aux eaux L'espace réservé aux eaux, défini par l'État conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ. A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage. L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

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

Bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux

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

art. 19 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. 20 Boisements hors-forêt

Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés), qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager, sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés.

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 doit inclure une mesure de compensation et est soumise aux dispositions de l'art. 5 du présent règlement.

Les mesures de compensation doivent être prises dans les zones libres du PAZ.

art. 21 Dangers naturels

Le PAZ indique les secteurs exposés aux dangers naturels. Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques.

Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement. On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux:

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions;
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels;
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

Secteur de danger faible

Ce secteur de danger 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:

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

Secteur de danger modéré

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation. Les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en oeuvre.

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.

Secteur de danger élevé

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions;
- 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;
- les transformations, agrandissements et changements d'affectation de 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.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, sous réserve des conditions émises par les services compétents:

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

Secteur indicatif de danger Ce secteur 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, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

art. 22 Réseau de chauffage à distance

Le PAZ mentionne les secteurs dans lesquels 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. 23 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 m², 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 30,00 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. 24 Sites pollués

Toute construction, transformation ou modification à l'intérieur d'un site pollué inscrit au PAZ 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 ; la délimitation des sites mentionnés au PAZ est indicative et peut être sujette à des adaptations.

art. 25 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. 26 Zone de développement urbain (ZDU)

1 Caractère

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 prescriptions particulières du présent article définissent les périmètres à prescriptions particulières, mentionnés au PAZ, dans lesquels les grands générateurs de trafic sont admis.

2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

IBUS principal: 1.50

Les activités de service ne doivent pas dépasser 55 % de la surface de plancher de la zone. 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.

Un IBUS complémentaire de 0.25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de report d'indice au sens de l'art. 131 LATeC. Le PAZ définit des périmètres à l'intérieur desquels les droits à bâtir sont répartis selon le tableau page suivante.

Périmètres	SP max hors parkings (m ²)	SP max parking (m ²)	SP max Logements (m ²)	SP max Activités hors commerce (m ²)	SP max Commerce (m ²)
A	39527	6588	18973	14230	9486
B	14777	2463	12235	3694	887
C*	22542*	13000	7460	1803	14542
D	13370	2228	5615	7353	1337
E	14402	2400	14402	1440	0
F	18495	3083	5549	13131	740
G	14670	2445	7218	7775	880
H	33140	5523	21872	13256	1657
I	15422	2570	12584	4935	0
J	16611	2769	3389	13787	0
K	29837	4973	29001	5669	0
Total	232793	48042	138298	87073	29529

* Un transfert de 8'000 m² SP hors parking est possible du secteur C vers le B si une tour est réalisée dans le secteur B.

3 Indice d'occupation du sol 0.60 (IOS)

4 Distance aux limites min. h / 2 mais au min 4.00 m.

Cette distance ne s'applique pas lorsque les limites de constructions sont prescrites par des alignements ou des limites de constructions.

5 Distance augmentée Applicable au sens de l'art. 132 LATeC et 83 ReLATeC

Cette distance ne s'applique pas lorsque les limites de constructions sont prescrites par des alignements ou des limites de constructions.

6 Hauteur totale h max. 20.00 m.

Dans le périmètre C : h max = 24 m

Dans les périmètres B et K, une tour d'une hauteur maximale de 60.00 m. est admise.

7 Ordre des constructions Non contigu

8 Degré de sensibilité III

9 PAD obligatoires Les périmètres à prescriptions particulières A, B, D, G, H et K sont soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire qui, en plus du respect des objectifs fixés à l'art. 9 du présent RCU devront notamment traiter des questions suivantes :

Objectifs particuliers	Périmètres concernés
Tenir compte des nuisances sonores existantes dans la répartition des affectations des futurs immeubles.	A, B, D, G, H et K

10 Prescriptions particulières

1. Avant l'approbation du PAD, la délivrance de permis de construire est admissible pour des bâtiments non conformes à la zone et aux objectifs du PAD si le projet concerne uniquement des transformations dans le volume existant.

2. Dans les périmètres à prescriptions particulières A, C et 8 mentionnés au PAZ, 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.

3. Dans les périmètres à prescriptions particulières n° 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 610.00 m. sur mer.

art. 27 Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)

- | | |
|--|---|
| 1 Caractère | <p>Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.</p> <p>Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.</p> |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | <p>IBUS principal: 0.80</p> <p>Un IBUS complémentaire de 0.25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de report d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.</p> |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.40 |
| 4 Distance aux limites | min. $h / 2$ mais au min. 4.00 m. |
| 5 Hauteur totale | h max. 12.50 m. |
| 6 Ordre des constructions | Non contigu |
| 7 Degré de sensibilité | II |
| 8 Prescriptions particulières | <p>Dans le périmètre n° 1 mentionné au PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :</p> <p>Hauteur totale $h = 16.50$ m.</p> <p>Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 13.00$ m.</p> <p>Dans le périmètre n° 3 mentionné au PAZ : $h = 10.00$ m.</p> <p>Préalablement à toute construction dans ce périmètre, 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> <p>Dans le périmètre n° 7 mentionné au PAZ, 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 ZRMD I.</p> |

art. 28 Zone résidentielle à moyenne densité II (ZRMD II)

- | | |
|--|--|
| 1 Caractère | Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent. |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | IBUS principal: 1.20

Un IBUS complémentaire de 0.25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de report d'indice au sens de l'art. 131 LATEC. |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.40 |
| 4 Distance aux limites | min. $h / 2$ mais au min 4.00 m. |
| 5 Hauteur totale | h max. 10.00 m. |
| 6 Ordre des constructions | Non contigu |
| 7 Degré de sensibilité | II |

art. 29 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

1 Caractère	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.
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	0.85 pour l'habitation individuelle 0.95 pour l'habitation individuelle groupée.
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.40
4 Distance aux limites	min. h/2 mais au min. 4.00 m.
5 Distance augmentée	Applicable au sens de l'art. 83 ReLATeC
6 Hauteur totale	h max. 10.00 m.
7 Ordre des constructions	Non contigu
8 Degré de sensibilité	II
9 Prescriptions particulières	Dans le périmètre à prescriptions particulières n° 2 mentionné au PAZ, une demande 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 périmètre. Les annexes, cabanons de jardin, garages à voiture etc., de même que les clôtures sont interdits à l'intérieur de ce périmètre.

art. 30 Zone de centre (ZC)

- 1 Caractère** 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.
- 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** IBUS principal:
0.60 pour l'habitation individuelle
1.00 pour toutes les autres affectations
Un IBUS complémentaire de 0.25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de report d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.
- 3 Indice d'occupation du sol (IOS)** 0.40
- 4 Distance aux limites** min. h. / 2 mais au min 4.00 m.
- 5 Hauteur totale** h. max. = 10.00 m.
- 6 Ordre des constructions** non contigu
- 7 Degré de sensibilité** III
- 8 Prescriptions particulières** Les bâtiments existants dont la hauteur dépasse celle prescrite ci-dessus sont considérés comme conformes à la zone.
Dans le périmètre à prescriptions particulières n° 2 mentionné au PAZ, une demande 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 PAZ, avec leurs modifications ultérieures.

art. 31 Zone d'activités (ZACT)

- | | |
|---|---|
| 1 Caractère | Cette zone est destinée aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi qu'aux activités de loisirs et d'exposition. Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis. |
| 2 Indice de masse (IM) | 8 m ³ / m ² |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.65 |
| 4 Distance aux limites | min. h / 2 mais au min 4.00 m. |
| 5 Hauteur totale | h. max. 15.00 m. |
| 6 Ordre des constructions | non contigu |
| 7 Degré de sensibilité | III
IV dans le périmètre à prescriptions particulières n° 10 mentionné au PAZ |
| 8 Prescriptions particulières | Dans le périmètre à prescriptions particulières n° 8 mentionné au PAZ, 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.
Dans le périmètre n° 11 mentionné au PAZ, la hauteur maximale des constructions est de 20.00 m. |

art. 32 Zone spéciale Agy (ZS)

1 Caractère	Cette zone est destinée à l'habitation, aux surfaces de bureau, d'exposition. L'ébénisterie existante peut être maintenue.
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	0.50
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.40
4 Distance aux limites	min. h. / 2 mais au min 4.00 m.
5 Hauteur totale	existante
6 Ordre des constructions	non contigu
7 Degré de sensibilité	III

art. 33 Zone d'intérêt général (ZIG I)

1 Caractère	<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>
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	<p>IBUS principal: 1.20</p> <p>Un IBUS complémentaire de 0.25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de report d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.</p>
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.60
4 Distance aux limites	min. h / 2 mais au min 4.00 m.
5 Hauteur totale	h max. = 12.00 m.
6 Ordre des constructions	non contigu
7 Degré de sensibilité	III

8 Prescriptions particulières

Dans le périmètre à prescriptions particulières n° 4 mentionné au PAZ, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau devront être respectées.

Le périmètre n° 4 mentionné au PAZ est soumis aux mesures suivantes de protection contre le bruit:

Périmètre dans son ensemble

Pour autant que ce soit techniquement réalisable, le périmètre sera protégé par une butte, qui sera érigée sur la partie nord de l'art. 28 RF et à toute proximité de l'autoroute. Sa longueur et sa hauteur seront maximales en fonction des terres disponibles et des contraintes statiques et légales. La partie nord-est du périmètre sera le cas échéant privilégiée.

Secteurs de protection

Le PAZ définit trois secteurs I, II et III dans lesquels les mesures de protection contre le bruit suivantes doivent être prises:

Secteur I : Aucun local à usage sensible au bruit ne peut être réalisé.

Secteur II : Aucun local à usage sensible au bruit ne peut avoir de fenêtre ouvrante sur les façades est et nord des bâtiments ou parties de bâtiments situés dans ce secteur. Sur les façades ouest, les fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit ne pourront être ouvrantes que si elles sont protégées par des mesures constructives limitant à un maximum de 45° l'angle de perception du bruit de l'autoroute.

Secteur III :

Sur les façades nord et est, les fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit ne pourront être ouvrantes que si elles sont protégées par des mesures constructives limitant à un maximum de 45° l'angle de perception du bruit de l'autoroute. Ces mesures ne s'appliquent toutefois qu'à des fenêtres dont le milieu est situé à plus de 6 m de hauteur mesurée depuis le terrain de référence.

Dans les secteurs II et III:

Les mesures constructives précitées consistent à installer :

- des dispositifs architecturaux devant ou à côté des fenêtres;
- des bow-windows;
- une double peau.

La conformité des mesures constructives aux objectifs visés par l'art. 29 OPB doit être attestée par une étude acoustique au moment de la demande de permis de construire.

art. 34 Zone d'intérêt général (ZIG II)

1 Caractère	Cette zone est réservée à la réalisation d'un parking d'échange d'agglomération. Ce parking sera réalisé en silo ou en souterrain.
2 Indice de masse (IM)	10.00 m ³ / m ²
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.60
4 Distance aux limites	min. h / 2 mais au min 4.00 m.
5 Hauteur totale	h max. = 13.00 m.
6 Ordre des constructions	non contigu
7 Degré de sensibilité	III

art. 35 Zone de gravière (ZG)

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1 Caractère | Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux. La présence d'installations et de constructions liées à l'exploitation des gisements est autorisée et soumise à une obligation de permis de construire.

Le recyclage de déchets / matériaux de démolition par l'apport de matériaux provenant de l'extérieur est autorisé durant la durée d'exploitation de la gravière, jusqu'à la fin de l'année 2028. |
| 2 Degré de sensibilité | IV |
| 3 Prescriptions particulières | Au terme de l'exploitation, toutes les installations et constructions devront disparaître. |

art. 36 Zone libre (ZL)

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

art. 37 Zone de jardins familiaux (ZJF)

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 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. 38 Zone de Protection des eaux superficielles (ZP)

La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

art. 39 Zone Agricole (ZA)

- | | |
|---|---|
| 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 (AF)

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

1. 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 Groupe 1 (se référer au PAZ)		Autres secteurs de la commune Groupe 2 (se référer au PAZ)	
	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 %
Voitures de tourisme				
Habitation Individuelle	1 case par 100 m ² de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire.			
Habitation collective	Habitants	1 case par 100 m ² de SBP (surface brute de plancher selon norme SN 640 281 valable dès le 1 ^{er} février 2006) ou 1 case par appartement		
	Visiteurs	10 % du nombre de cases pour les habitants		
Autres affectations	Nombre de cases = (valeur indicatives de la norme SN 640 281 valable dès le 1 ^{er} février 2006) x (proportion)			
Vélos				
Habitation	1 case par pièce			
Autres affectations	Selon norme SN 640 065 valable dès le 1 ^{er} août 2011			

2. Pour la réalisation coordonnée et simultanée de plusieurs habitations individuelles, individuelles groupées ou collectives, de même que pour les bâtiments destinés à des bureaux, nécessitant la réalisation de plus de huit places de stationnement, seules les places visiteurs sont admises à l'extérieur des parkings communs.

Les parkings communs doivent être souterrains. Lorsque la configuration particulière du terrain ne permet pas de respecter cette condition sans générer des frais disproportionnés, le parking commun peut être partiellement souterrain au sens de l'art. 75 ReLATeC.

3. 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. Toutes les cases mises à disposition du public doivent être soumises à des mesures de gestion du stationnement (ou régimes de stationnement au sens de la norme VSS SN 640282 de 2013), y compris sur le domaine privé.

4. Pour les projets de plus de 300 cases de stationnement (pour les logements non compris), les besoins en stationnement doivent être dimensionnés selon la démarche détaillée de la norme VSS SN 640281 de 2013.

5. 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.

6. 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.

7. 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).

8. L'extrait du PAZ (Groupes de mesures 1 et 2) mentionne les secteurs sur lesquels 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 l'annexe 3 sont autorisées.

art. 45 Toitures plates

Les toitures plates qui ne sont accessibles que pour des raisons techniques, doivent être végétalisées pour autant que ce soit compatible avec la pose d'éléments techniques tels que des panneaux solaires. Cette disposition ne concerne pas les petites constructions au sens de l'art. 2.2 de l'AIHC.

art. 46 Energies renouvelables

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions est applicable.

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 PAZ et le RCU de Granges-Paccot approuvés le 13 juillet 1993, ainsi que toutes leurs modifications ultérieures.

Les plans d'aménagement de détail suivants:

- "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, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Le présent règlement communal d'urbanisme de la commune de Granges-Paccot a été approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le 6 juillet 2016. Les modifications consécutives à l'approbation ont été mises à l'enquête par parution dans la Feuille officielle du Canton de Fribourg no 35 du 31.08.2018.

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

VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme

Annexe 1 : Recensement des biens culturels immeubles

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Recensement	Catégorie de protection
Agy, rte d'	20A	Grenier	6	121	A	2
Agy, rte d'	20C	Four	6	121	C	3
Manoir de Reynold,	22	Manoir de Reynold	6	122	A	1
Alouettes, ch. des	1A	Rural	11	245	C	3
Alouettes, ch. des	1	Maison de campagne	11	245	A	1
Maison de Montenach	1A	Four	10	222	C	3
Maison de Montenach	3	Château	10	222	B	2
Chapelle, ch. de la	5	Chapelle Notre-Dame de La Faye	3	91	C	3
Chenevière, rte de la	19	Ferme	1	19	B	2
Chenevière, rte de la	23	Ferme	1	18	B	2
Grandfey, rte de	0 Po 1	Pont de Grandfey	11	246	A	3
Grandfey, rte de	0 Po 1{?}	Sculpture "Maillart Bridge Extended"	11	246	A	3
Grandfey, rte de	0 Gu	Guérite de Grandfey	11	246	C	3
Grandfey, rte de	124*	Annexe du manoir de Grandfey	12	255	C	3
Grandfey, rte de	124	Maison de campagne d'Epinay / Château de Grandfey	12	255	A	1
Lavapesson, rte du	23	Villa du pharmacien Guillaume Lapp	1	31	A	1
Mettetlet, ch. du	8	Maison	10	234	B	2
Morat, rte de	0 Cr 1	Croix commémorative d'Agy	10	543	C	3
Château, rte du	7b	Grenier	10	462	B	2
Château, rte du	7	Château	10	462	A	1
Château, rte du	11b	Four	10	364	B	2
Rappetta, ch. de la	12	Maison	1	10	B	2
Rappetta, ch. de la	12A	Grange	1	10	C	3
Rappetta, ch. de la	14	Ferme	1	1	C	3
Torry, ch. de	31	Maison Müller	8	154	B	2
Torry, ch. de	31A	Rural	8	154	C	3
Torry, ch. de	31 Or	Oratoire de Notre-Dame de la Source	8	154	C	3

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 PAZ

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.

Transformations de bâtiments existants

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

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.

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 faîte.

- 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.

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.

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.

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 PAZ

1. Objectif

Les périmètres soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces périmètres sont indiqués au PAZ. 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



Vulgarisation agricole

Milieux naturels servant à la compensation écologique

Haies

Les plantes des haies

Essences à planter	Hauteur max. Crépines	Etage Végétation	Sol							Exposition	Densité cible	Maturité sur 10 ans	Maturité sur 20 ans	Production essence	
			Acide	Alcalin	Calcaire	Argileux	Frais	Sec	Engrais en fumure						
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	36 +	I (S)		+	+	+	+			P	R	●	☑	-	●
Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>	40 +	I (S)	(+)	+	+	+				P	R	●	☑	-	●
Erable plâtre <i>Acer platanoides</i>	30 ↑	I (S)		+	+	+	+			S	RT	●	☑	±	●
Erable syriac <i>Acer pseudoplatanus</i>	30 ↑	I (S) (S)		+	+	+	+			PT	RT	●	☑	±	●
Frais <i>Fragaria vesca</i>	26 ↑	I (N)			+	+	+			P	RT	○	☐	-	●
Hêtre <i>Fagus sylvatica</i>	30 ↑	I (S)	+	+	+	(+)	+			P	R	●	☑	-	●
Peuplier blanc <i>Populus alba</i>	30 ↑	I		+	+			(+)		ST	T	●	☑	+	●
Peuplier noir <i>Populus nigra</i>	30 ↑	I (N)		(+)	(+)					ST	RT	●	☑	±	●
Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>	30 ↑	I (S) (S)	+	+	+	+	+			S	RT	○	☑	+	●
Tilleul <i>Tilia sp.</i>	30 ↑	I	+	+	+	+	+	(+)		P	RT	●	☐	±	●
Abricotier <i>Prunus avia</i>	18 +	I (S) (S)						+		P		●	☐	+	●
Amande douce <i>Prunus dulcis</i>	15 ↑	I (S) (S)								ST	R	●	☑	+	●
Amande amère <i>Prunus dulcis</i>	15 ↑	I (S)								P	R	●	☑	+	●
Amande naine <i>Prunus dulcis</i>	15 ↑	I (S)								P	R	●	☑	+	●
Malvaier <i>Prunus avium</i>	25 ↑	I	(+)	(+)	+	+	+			T	RT	○	☑	+	●
Noyer <i>Juglans regia</i>	20 ↑	I				(+)	+			P		●	☐	-	●
Poirier <i>Pyrus communis</i>	15 +	I (S)		+	+	(+)	+			P	T	●	☑	±	●
Sauze blanche <i>Salix alba</i>	30 ↑	I								S	R	○	☑	+	●
Sauze glauque <i>Salix glauca</i>	0 ↑	I (S) (S)								S	R	○	☑	-	●
Sauze naine <i>Salix repens</i>	10 +	I (S) (S)								P	R	○	☑	+	●
Sauze à feuilles d'aulx <i>Salix elaeagnifolia</i>	15 ↑	I (S) (S)	+	+	+	+	+			P	R	○	☐	+	●
Alisier <i>Corylus avellana</i>	4 +	I (S)						+		P	T	●	☑	+	●
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	4 ↑	I										●	☑	+	●
Comarostaphylis <i>Comarostaphylis ovata</i>	7 +	I									RT	●	☑	+	●
Cornouiller <i>Cornus mas</i>	4 +	I (S)									R	●	☑	+	●
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	4 +	I (S)									R	●	☑	+	●
Cornouiller commun <i>Cornus alba</i>	2	I	(+)	+								●	☐	-	●
Cyprès des Alpes <i>Cyprus alpinus</i>	4 ↑	I (S)									R	●	☑	+	●
Epine noire <i>Prunus spinosa</i>	3 +	I (S)								P	R	●	☑	+	●
Fouquier <i>Elaeagnus angustifolia</i>	3 +	I (S)								S	R	●	☑	+	●
Halestier <i>Ceanothus ladaniflorus</i>	6 ↑	I (S) (S)								S	RT	●	☑	+	●
Hamamelis <i>Hamamelis virginica</i>	7 ↑	I (S)								P	R	●	☑	+	●
Troène <i>Eleagnus oleoides</i>	5 +	I (S)									T	●	☑	+	●
Viburnum <i>Viburnum lantana</i>	4 ↑	I (S)								P	R	●	☐	+	●
Yucca <i>Yucca filamentosa</i>	3 ↑	I (S)								P		●	☐	+	●
Yucca <i>Yucca filamentosa</i>	6 +	I (S) (S)									T	●	☐	+	●
Yucca <i>Yucca filamentosa</i>	10 +	I (S)									T	●	☐	-	●
Yucca <i>Yucca filamentosa</i>	20 +	I (S)									T	●	☐	-	●
Yucca <i>Yucca filamentosa</i>	30 ↑	I								P		●	☐	-	●

Indicateurs de la classe
 ● très élevée
 ○ moyennement élevée
 ○ basse

Croissance
 ↑ rapide
 + lente

Etages de végétation
 I 200-700 m
 II 700-1400 m
 III 1400-1800 m

Sol
 + l'essence est adaptée à ce type de sol

Fonctionnement
 l'essence supporte mal ce type de sol

Exposition en bordure
 ○ très adaptée
 ○ peu adaptée
 ● adaptée
 ● adaptée mal la lumière

Exposition
 P plein
 S partiel
 T traçante

Entretien
 R nettoyage
 T taille

Maturité sur 10 ans
 ☐ pas adaptée
 ☑ adaptée
 ☒ adaptée

Maturité sur 20 ans
 + adaptée
 - pas adaptée

Productions essentielles
 ● fruit
 ○ feuilles pour les animaux
 ● fleurs
 ○ graines
 ● bois
 ○ racines
 ● autres

Autres
 ● feuilles
 ○ racines
 ● autres

Autres
 ● feuilles
 ○ racines
 ● autres

Autres
 ● feuilles
 ○ racines
 ● autres

Autres
 ● feuilles
 ○ racines
 ● autres

Autres
 ● feuilles
 ○ racines
 ● autres

<p>Chêne Cedrus deodara Aulne noir Alnus subincana Autre aulne Alnus incana Malheur 3 espèces Fraxinus excelsior Acajou Sorbus aria Echale chrysolepis Acer campestre Aubépine Pyrus nivalis Populus nigra Populus tremula Noyer Juglans regia Celtis occidentalis Quercus robur Chêne pédonculé Quercus petraea Orme Ulmus scabra Cornouiller Prunus avium Sorbier des oiseleurs Sorbus aucuparia Echale syriacum ou plâtre Acer sp. Tilleul Tilia sp. Frêne Fraxinus excelsior</p>		<p>On peut reconnaître bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies. L'Espine-crête, en lieu éminent, protège notamment écopées en zone de culture car elle est l'arbre investisseur de la rouille du blé, d'autres espèces d'égoutier, en leur croissance, l'Angouper sur les terres grasseuses des fossés; le Cornouiller mâle qui fleurit déjà en mars; le Cornouiller sauvage bien caché dans la haie; une dizaine d'autres espèces de saule le long des cours d'eau; l'Aubépine dans les haies; le Spalier souvent ébranché, etc.</p>
--	--	--

<p>Arbres, arbustes et buissons des haies</p> <p>Cette liste contient les espèces autorisées et leurs quelques particularités sur leur répartition en Suisse.</p>	
<p>Buissons bas Rosa canina Rosa arvensis Egoutier Rosa canina Prunella Prunella spinosa Aubépine (épicéa) Cornouiller sp. Fusain Eucalyptus europaeus Nerprun verticillé Prunella vulgaris Cornouiller à fruit blanc Cornouiller mâle Tadine Myrtum vulgare Sureau vert Sambucus nigra Sureau rouge Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum tinus Viorne obier Viburnum opulus Chèvrefeuille des haies Lonicera xylosteum</p> <p>Arbustes Saule pectiné Saule purpure Saule marsault Saule caprea Nouetier Cornifolia ovata</p>	

Annexe 4 : Distances de construction aux boisements hors-forêt



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

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

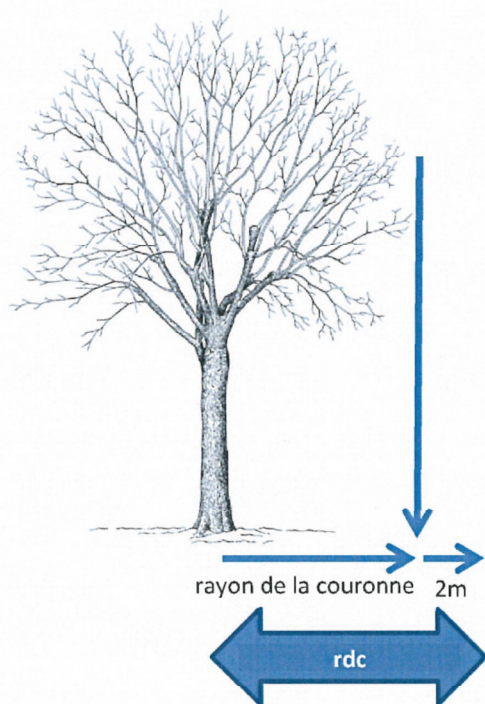
haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

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.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



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 : Liste des périmètres archéologiques

(Mise à jour le 7 mars 2018)

N°	NOM DE LIEU
01	Au Chavully
02	Agy
03	Château
04	Champ du Camp
05	Rives du lac de Schiffenen
06	Champ de la Croix
07	Fin des Bonnes Fontaines
08	La Rappettaz
09	A la Chapelle Rouge
10	Bois de Grandfey
12	Agy
13	Chapelle Rouge
14	Pré de la Fontaine
15	Grandfey