



Commune de Granges-Paccot

Adaptation du plan d'aménagement local aux conditions d'approbation du 13 janvier 2021

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'approbation

Approuvé avec conditions le 13 janvier 2021

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° du

Adopté par le Conseil communal de Granges-Paccot, le

La Secrétaire

Le Syndic

Approuvé par la Direction du développement territorial,
des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, le

Le Conseiller d'Etat , Directeur

13 mai 2022

2035_GPaccot_adcond_RCU_enq.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA
.....

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg
Téléphone 026 347 10 90
info@archam.ch, www.archam.ch

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 et alignements obligatoires	4
art. 11	<i>supprimé</i>	4
art. 12	Périmètres archéologiques	5
art. 13	Biens culturels, immeubles protégés	5
art. 14	Périmètres de protection du site construit	5
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	6
art. 18	Espaces nécessaires et distances aux cours d'eau	7
art. 19	Réserves aux distances minimales à la limite des fonds	7
art. 20	Boisements hors-forêt	7
art. 21	Dangers naturels	8
art. 22	Energie	9
art. 23	Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale	10
art. 24	Sites pollués	10
art. 25	Zone de protection des eaux souterraines	10
III.	Prescriptions spéciales des zones	11
art. 26	Zone de développement urbain (ZDU)	11
art. 27	Zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I)	15
art. 28	Zone résidentielle à moyenne densité II (ZRMD II)	16
art. 29	Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)	17
art. 30	Zone de centre (ZC)	18
art. 31	Zone d'activités (ZACT)	19
art. 32	Zone spéciale Agy (ZS)	20
art. 33	Zone d'intérêt général (ZIG I)	20
art. 34	Zone d'intérêt général (ZIG II)	22
art. 35	Zone de gravière (ZG)	22
art. 36	Zone libre (ZL)	22
art. 37	Zone de jardins familiaux (ZJF)	22
art. 38	Zone de Protection des eaux superficielles (ZP)	23

art. 39	Zone agricole (ZA)	23
art. 40	Aire forestière (AF)	23
IV.	Prescriptions de police des constructions et autres dispositions.....	24
art. 41	Champs d'application et réglementation complémentaire	24
art. 42	Stationnement des véhicules.....	24
art. 43	Entretien des parcelles non bâties.....	25
art. 44	Plantations	25
art. 45	Toitures plates	25
art. 46	Energies renouvelables.....	25
art. 47	Antennes.....	26
art. 48	Ordures	26
art. 49	Garantie	26
art. 50	Permis d'occuper	26
V.	Dispositions finales	27
art. 51	Expertise et contrôle	27
art. 52	Contravention	27
art. 53	Abrogation.....	27
art. 54	Entrée en vigueur	27
VI.	Annexes au règlement communal d'urbanisme	28
	Annexe 1 : Recensement des biens culturels immeubles	29
	Annexe 2 : Règles de constructions dans les périmètres de protection du site construit et aux abords de bâtiment protégés.....	30
	Annexe 3 : Liste des essences indigènes.....	32
	Annexe 4 : Distances de construction aux boisements hors-forêt.....	34
	Annexe 5 : Liste des périmètres archéologiques	36

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 alignements obligatoires 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 les plans d'aménagement de détail (PAD) obligatoires.

Les PAD ont notamment comme objectifs généraux :

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

art. 10 Alignements et alignements obligatoires

1. Pour certaines parties du territoire communal, le PAZ mentionne des alignements et des alignements obligatoires.
2. Une tolérance d'une profondeur de 2,00 m à l'intérieur des parcelles est admise par rapport aux alignements obligatoires pour l'implantation des façades des bâtiments.
3. Des saillies et des retraits au sens des art. 3.4 et 3.5 AIHC d'une profondeur et d'une largeur maximale de 2,00 m sont admis par rapport aux façades des bâtiments.

art. 11 *supprimé*

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, sauf ceux imposés par leur destination ;
 - 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. Ces distances peuvent être réglées au moyen d'alignement et d'alignements obligatoires dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail.
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 de construction à un boisement hors-forêt est définie par le tableau en annexe 4 du présent règlement. Conformément à l'art. 22 de la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat), la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.

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.

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 œuvre.

Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

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 Energie

1. 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'usager à celui d'une autre énergie renouvelable.
2. Les bâtiments à construire doivent pré-équiper au moins 80% de leurs places de parc prescrites à l'art. 42 afin de permettre la mise en place ultérieure de bornes de recharge électrique. Le pré-équipement est conçu et réalisé de manière que l'équipement ultérieur réponde aux dispositions du cahier technique SIA 2060.

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 à l'habitation collective (art. 57 ReLATEC) et aux activités qui caractérisent un centre urbain.
2. Indice brut d'utilisation IBUS : 1.75
du sol (IBUS)
3. Indice d'occupation 0.60
du sol (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 alignements obligatoires.
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 alignements obligatoires.
6. Hauteur totale h max. 20.00 m.
7. Ordre des constructions L'ordre des constructions est non contigu si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre d'un PAD.
8. Degré de sensibilité III
9. PAD obligatoires Les secteurs A, B, G-H et K sont soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD) qui, en plus du respect des objectifs fixés à l'art. 9 du présent RCU, ont les objectifs généraux et spécifiques suivants :
 - Cibler une densité minimale de 175 habitants et emplois par hectare ;
 - Tenir compte de la problématique du bruit dans la répartition des affectations et des futurs immeubles ;
 - Disposer toutes les places de stationnement pour les véhicules motorisés en souterrain.

PAD Agy Ruban Ouest (A)

- Développer une pièce urbaine en jouant avec les hauteurs des bâtiments et en préservant des échappées visuelles depuis la route de Morat afin d'éviter l'effet de barre ;
- Créer un large espace sous forme de parc arborisé entre les nouvelles constructions et le quartier de villas en prévoyant des surfaces de pleine terre généreuses ;
- Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier.

PAD Agy Porte Sud (B)

- Marquer le secteur par un bâtiment emblématique tout en tenant compte du site bâti protégé du "Château " ;
- Préserver un large espace ouvert permettant une échappée visuelle sur le "Château" sous forme de parc en prévoyant des surfaces de pleine terre généreuses ;
- Aménager l'interface entre les rez-de-chaussée et la route d'Agy en espace public de qualité qui doit favoriser la mobilité douce.

PAD Agy Ruban Est (G-H)

- Concevoir le quartier en prévoyant des lieux de rencontre attrayants en lien avec les centres commerciaux, le Forum et les quartiers d'habitations afin d'harmoniser globalement son développement (porosité des lieux de vie) ;
- Planter un front bâti à caractère urbain en lien avec la route de Morat ;
- Aménager l'interface entre les rez-de-chaussée et la route d'Agy en espace public de qualité qui doit favoriser la mobilité douce et l'utilisation des aménagements urbains ;
- Prévoir des surfaces vertes de pleine terre généreuses pour y aménager des volumes verts (plantation de grands arbres) au centre du secteur ;
- Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier.

PAD Agy Porte Nord (K)

- Marquer le secteur par un bâtiment emblématique tout en tenant compte du site paysager formé par le Lavapesson ;
- Créer des milieux naturels diversifiés en lien avec le cours d'eau ;
- Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier.

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. Les stations d'essence existantes sont admises. Toutefois, en cas de cessation de l'activité, respectivement à l'échéance des droits de superficie (DDP) accordés, elles doivent être remplacées par des constructions et des affectations conformes à la zone.
3. 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.
4. 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.

Périmètre à prescriptions particulières A

- Dans le périmètre, la part minimale de surface utile principale (SUP) destinée aux activités est de 35 % et la part minimale de SUP destinée aux logements est de 40 %.
- La surface de vente est de 6'500 m² maximum.
- L'indice de surface verte (I_{ver}) est fixé à 0.20.

Périmètre à prescriptions particulières B

- Dans le périmètre, la part minimale de surface utile principale (SUP) destinée aux activités est de 25 % et la part minimale de SUP destinée aux logements est de 50 %.
- La surface de vente est de 800 m² maximum.
- L'IBUS est fixé à 2.8.
- L'IOS n'est pas applicable.
- L'indice de surface verte (I_{ver}) est fixé à 0.40.
- Une seule tour d'une hauteur totale de 60.00 m maximum. est admise

Périmètre à prescriptions particulières C

- L'IBUS est fixé à 2.30 (hors surfaces des parkings souterrains existants).
- L'IOS n'est pas applicable.
- La hauteur maximale est de 24.00 m maximum

Périmètre à prescriptions particulières G-H

- Dans le périmètre, la part minimale de surface utile principale (SUP) destinée aux activités est de 40 % et la part minimale de SUP destinée aux logements est de 40 %.
- La surface de vente est de 2'000 m² maximum.
- L'indice de surface verte (Iver) est fixé à 0.20.

Périmètre à prescriptions particulières K

- Dans le périmètre, la part minimale de surface utile principale (SUP) destinée aux activités est de 20 % et la part minimale de SUP destinée aux logements est de 60 %. Aucune surface de vente n'est admise.
- L'indice de surface verte (Iver) est fixé à 0.40.
- Une seule tour d'une hauteur totale de 60.00 m maximum est admise

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

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 : 0.80
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. 12.50 m.
6. Ordre des constructions
Non contigu
7. Degré de sensibilité
II
8. Prescriptions particulières
Dans le périmètre n° 1 mentionné au PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :
Hauteur totale $h = 16.50$ m. Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 13.00$ m.
Dans le périmètre n° 3 mentionné au PAZ : $h = 10.00$ m.
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.
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.

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.

Périmètre à prescriptions particulières 12a

- Seules les activités sont admises. Les logements en rapport avec l'activité doivent être localisés uniquement dans l'étage de toiture.
- La hauteur totale est la hauteur actuelle du bâtiment existant.
- Les toitures sont plates.
- La distance à la limite d'un fonds voisin : min. hauteur totale / 2, mais au min 7.50 m.
- En cas de nouvelles constructions, un concept paysager doit être élaboré.

Périmètre à prescriptions particulières 12b

- La hauteur totale est la hauteur actuelle du bâtiment existant.
- Les toitures sont plates.
- La distance à la limite d'un fonds voisin : min. hauteur total / 2, mais au min 7.50 m.

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 | Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique au sens de l'art. 116 LATeC.

Les bâtiments ou installations privées destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public, tels centres culturels et sportifs, cliniques et instituts, sont admis.

Les logements nécessaires au gardiennage lié à ces activités sont autorisés. |
| 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) | 0.60 |
| 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 Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME). 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)	
La valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure à la fin de tous les calculs	Exigence minimale	Exigence maximale	Exigence minimale	Exigence maximale
Proportion des valeurs indicatives à appliquer	50 %	60 %	70 %	85 %
Voitures de tourisme				
Habitation Individuelle	1 case par 100 m² de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire.			
Habitation collective	Habitants	1 case par 100 m² 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 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 en souterrain.

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 ni les annexes 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 ;
- "Chamblioux-Parc", approuvé le 28 mars 2007

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 du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

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

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 :

- a. des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ;
- b. des photographies des bâtiments voisins situés dans la même zone.

Abords de bâtiments protégés mentionnés au PAZ

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.

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.
- d. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrète que celles du bâtiment protégé.
- e. 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.
- f. 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.

Transformation de bâtiments

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

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 du bâtiment protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction.

Annexe 3 : Liste des essences indigènes

Essences à planter		Hauteur max. Croissance	Etage Végétation	Sol						Exigence en lumière	Enracinement	Entretien	Densité cime	Résistance aux gaz	Résistance gels tardifs	Productions annexes	Densité de la cime ● très dense ● moyennement dense ○ claire
				Acide	Siliceux	Calcaire	Argileux	Frais	Sec								
◆	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	35 ↑	I (II)		+	+	+	+		○	P	R	●	□	-	🍌 🍌	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 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 recépage T taille Résistance aux gaz □ peu résistant □ moyennement résistant □ très résistant Résistance aux gels tardifs + résistant - peu résistant Productions annexes 🍌 fleurs mellifères 🍌 fruits 🍌 nourriture pour les animaux (oiseaux) N plante décorative N enrichit le sol 🍌 fourrage 🍌 bois de feu 🍌 autres usages du bois ◆ arbres de haut jet ● arbres bas * arbustes
	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>	40 ↑	I (II)	(+)	+	+	+		+	○	P	R	●	□	-	🍌 🍌	
	Erable plane <i>Acer platanoides</i>	30 ↑	I II		+	+	+	+		●	S	RT	●	□	±	🍌 🍌	
	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	30 ↑	I II (III)		+	+	+	+		●	PT	RT	●	□	±	🍌 🍌	
	Frêne <i>Fraxinus excelsior</i>	35 ↑	I II			+	+	+		○	P	RT	○	□	-	🍌 🍌	
	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i>	30 ↑	I II	+	+	+	(+)	+		●	P	R	●	□	-	🍌 🍌 🍌	
	Peuplier blanc <i>Populus alba</i>	30 ↑	I		+	+			(+)	●	ST	T	●	□	+	🍌	
	Peuplier noir <i>Populus nigra</i>	30 ↑	I II	(+)	+	(+)	+			○	ST	RT	●	□	±	🍌	
	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>	30 ↑	I II (III)	+	+	+	+	+	+	○	S	RT	○	□	+	🍌 🍌	
	Tilleuls <i>Tilia sp.</i>	30 ↑	I	+	+	+	+	+	(+)	●	P	RT	●	□	±	🍌	
●	Alouquier <i>Sorbus aria</i>	15 ↑	I II III			+			+	○	P		●		+	🍌 🍌	
	Aulne blanc <i>Alnus incana</i>	15 ↑	I II III			+			+	●	ST	R	●	□	+	🍌 🍌	
	Aulne noir <i>Alnus glutinosa</i>	15 ↑	I II						+	●	P	R	●	□	+	🍌 🍌 N	
	Bouleau <i>Betula pendula</i>	15 ↑	I II		+		(+)	+		○	S	R	○	□	+	🍌 🍌	
	Charme <i>Carpinus betulus</i>	20 ↑	I II	+	+	+	+	+	(+)	●	P	RT	●	□	±	🍌 🍌	
	Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	20 ↑	I	+	+			+		●	P	R	●		-	🍌 🍌	
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	15 ↑	I II			+		+	+	●	P	RT	●	□	±	🍌 🍌	
	Merisier <i>Prunus avium</i>	25 ↑	I	(+)	(+)	+	+	+		●	T	RT	○	□	+	🍌 🍌 🍌	
	Noyer <i>Juglans regia</i>	20 ↑	I			+	(+)	+		○	P		●		-	🍌 🍌	
	Poirier <i>Pyrus communis</i>	15 ↑	I II		+	+	(+)	+		○	P	T	●	□	±	🍌 🍌	
	Saule blanc <i>Salix alba</i>	20 ↑	I			+		+		○	S	R	○	□	+	🍌 🍌	
	Saule marsault <i>Salix caprea</i>	9 ↑	I II III			+	+	+	+	○	S	R	○	□	-	🍌 🍌	
	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i>	10 ↑	I II III			+		+	+	○		R	●	□	+	🍌	
	Sorrier des oiseaux <i>Sorbus aucuparia</i>	15 ↑	I II III	+	+	+		+	+	●	P	R	○	□	+	🍌 🍌	
*	Aubépine <i>Crataegus sp.</i>	4 ↑	I II						+	●	P	T	●	□	+	🍌 🍌	
	Chèvrefeuille des haies <i>Lonicera xylosteum</i>	4 ↑	I			+			+	●				□	+	🍌	
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>	7 ↑	I			+		+	+	●		RT	●	□	+	🍌 🍌 🍌	
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	4 ↑	I II	+		+		+	+	●		R	●	□	+	🍌	
	Coronille <i>Coronilla emerus</i>	2	I	(+)	+				+	○					-	🍌 N	
	Cytise des Alpes <i>Laburnum alpinum</i>	4 ↑	II III			+			+	●		R				🍌 N	
	Epine noire <i>Prunus spinosa</i>	3 ↑	I II			+			+	○	P	R	●	□	+	🍌 🍌 🍌	
	Fusain <i>Evonymus europaeus</i>	3 ↑	I II		+	+		+		●	S	R	●	□	+	🍌 🍌	
	Noisetier <i>Corylus avellana</i>	6 ↑	I II III		+	+		+		●	S	RT	●	□	+	🍌 🍌	
	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	7 ↑	I II					+		●	P	R	●	□	+	🍌 🍌	
	Troène <i>Ligustrum vulgare</i>	5 ↑	I (II)			+		+	+	●		T	●	□	+	🍌	
	Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i>	4 ↑	I II			+			+	○	P	R	●	□	+	🍌	
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	3 ↑	I II				+	+		●	P		●	□	+	🍌 🍌	
Feuillage persistant	Genévrier <i>Juniperus communis</i>	6 ↑	I II III	+	+	+			+	○		T			+	🍌	
	Houx <i>Ilex aquifolium</i>	10 ↑	I II	+	+	+	(+)	+		●			●		-	🍌	
	If <i>Taxus baccata</i>	20 ↑	I II			+		+	(+)	●		T	●	□	-	🍌	
	Pin sylvestre <i>Pinus sylvestris</i>	30 ↑			+	+		+	+	○	P					🍌	

Charme			
Carpinus betulus			
Aulne noir			
Alnus glutinosa			
Aulne blanc			
Alnus incana			
Merisier à grappes			
Prunus padus			
Alouquier			
Sorbus aria			
Erable champêtre			
Acer campestre			
Arbres			
Peuplier noir			
Populus nigra			
Peuplier tremble			
Populus tremula			
Noyer			
Juglans regia			
Chêne pédonculé			
Quercus robur			
Chêne sessile			
Quercus petraea			
Orme			
Ulmus scabra			
Cerisier			
Prunus avium			
Sorbier des oiseaux			
Sorbus aucuparia			
Erable sycomore ou plane			
Acer sp.			
Tilleuls			
Tilia sp.			
Frêne			
Fraxinus excelsior			

On peut rencontrer bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies: l'Epine-vinette, en lieux sèches, presque totalement éradiquée en zone de culture car elle est l'hôte intermédiaire de la rouille du blé; d'autres espèces d'Eglantier, en lieux caillouteux; l'Argousier sur les berges graveleuses des fleuves; le Cornouiller mâle qui fleurit déjà en mars; le Grosellier 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.

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
			arbre	5 m	5 m
infrastructures	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
			arbre	5 m	20 m
	routes		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
	canalisations		haie basse	4 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rdc	rdc

rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

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

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

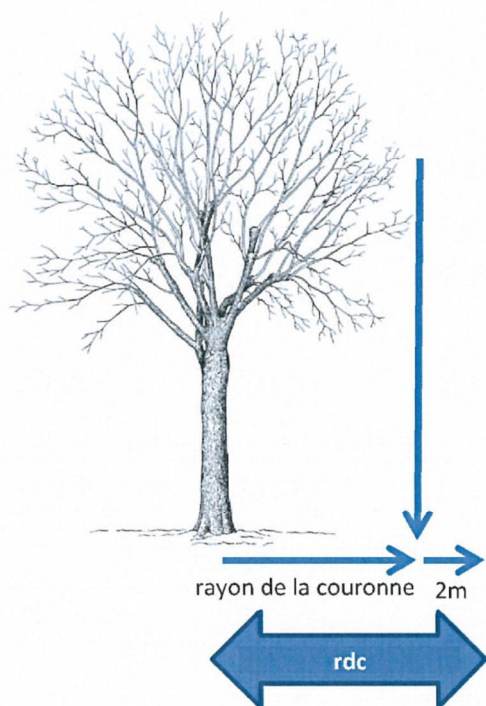
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

Février 2014



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