

Commune de  
Granges-Paccot



Plan d'aménagement Local (PAL)

---

**Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC**  
**Règlement communal d'urbanisme**

Seules les modifications font l'objet de la procédure

Fribourg, le ~~28 août 2018~~

Supprimé: 25 octobre 2017

---

**artefact urbanisme** sàrl

avenue de la Gare, 14, 1700 Fribourg - Tél. 026 / 321 25 35  
artefact.urbanisme@bluewin.ch - www.artefact-urbanisme.ch



**Table des matières**

<b>I. Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. Prescriptions générales des zones .....</b>	<b>4</b>
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 .....	11
art. 25 Zone de protection des eaux souterraines.....	12
<b>III. Prescriptions spéciales des zones .....</b>	<b>13</b>
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

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

---

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
<b>IV. Prescriptions de police des constructions et autres dispositions .....</b>		<b>26</b>
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 .....	27
art. 47	Antennes.....	28
art. 48	Ordures.....	28
art. 49	Garantie .....	28
art. 50	Permis d'occuper .....	28
<b>V. Dispositions finales.....</b>		<b>29</b>
art. 51	Expertise et contrôle .....	29
art. 52	Contravention .....	29
art. 53	Abrogation .....	29
art. 54	Entrée en vigueur.....	29
<b>VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme.....</b>		<b>31</b>
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<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

**Supprimé:** , les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal

### art. 3 Nature juridique

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

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** Le plan directeur communal lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LATeC).

### art. 4 Champ d'application

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

### art. 5 Dérogation

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

### art. 6 Consultation préalable

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

### art. 7 Commission d'aménagement

Les plans d'aménagement de détail (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.

Supprimé: Secteurs

Supprimé: secteurs

### 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.

Supprimé: Secteurs à plan

Supprimé: secteurs

Les PAD ont notamment pour but :

- a) de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies.
- b) de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs.
- c) 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.
- d) de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager
- e) 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.

Supprimé: <#>de justifier l'impact de bâtiments dépassant la hauteur de base sur les quartiers alentours, pour autant que les règles applicables à la zone d'affectation prescrite le permettent.¶

Supprimé: es

Supprimé: <#>d'assurer la répartition équitable des droits à bâtir entre les différents propriétaires, si nécessaire par le biais d'un remaniement parcellaire, au sens des articles. 105 et 107 LATeC.¶

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

Supprimé: ¶  
Les objectifs de ces plans 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

Supprimé: Secteur soumis à des directives d'aménagement

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

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.

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

**Supprimé:** largeur

#### **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.

**Supprimé:** Tout permis de construire sur les art. RF situés dans le périmètre du Boulevard est subordonné à une convention passée avec le Conseil communal en vue de sa réalisation.

#### **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).

**Supprimé:** Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones. ¶ Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC, 138 et 72 à 76 et 75 LATeC sont applicables. ¶

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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

**Supprimé:**  
- l'organisation générale des espaces intérieurs; et

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.

**Supprimé:** mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés.

**Supprimé:** doivent être conservés et entretenus

**Supprimé:** ¶  
Aux abords des bâtiments protégés mentionnés comme tels au PAZ : ¶  
- toute implantation de nouvelle construction est interdite, hormis les dépendances de minime importance au sens de la réglementation cantonale ; ¶  
- les aménagements extérieurs (entre autres murs, revêtements de sols, arborisation) doivent être conservés ; ¶  
- les aménagements qui altèrent le caractère du site doivent être supprimés.

#### **art. 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.

**Supprimé:** <#>Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse) ... [1]

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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 <u>20.00</u> mètres.   |
| <u>3.</u> 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 <u>15.00</u> mètres en zone agricole et à <u>10.00</u> mètres en zone à bâtir, à moins que le <u>PAZ</u> ou un <u>PAD</u> ne fixe d'autres distances.                      |

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** plan d'aménagement de détail

**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 20.00 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 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).

**Supprimé: Espaces nécessaires aux cours d'eau**

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4.00 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 Réerves 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

**Supprimé:** Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces nécessaires aux cours d'eau. ¶  
Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces nécessaires aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

**Supprimé:** ¶  
**2 . Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** ... [2]

**Supprimé:** Constructions à proximité des cours d'eau ¶

**Supprimé:** Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire aux cours d'eau. ¶  
En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple). ¶  
Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteur.

**Supprimé:** <#>¶  
<#>art . 20¶  
<#>¶  
<#>Protection des éléments paysagersBoisements hors- ... [3]

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

**Supprimé:** zone

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

**Supprimé:** Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels (selon la Carte d'inventaire des dangers de glissements de terrain et de chutes pour le Plateau (DIAF / DAEC / CCDN, Fribourg 2007) et la carte indicative des dangers de crues.¶  
Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la commune, le SeCA ou la CCDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:¶  
- des expertises géologiques / géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)¶  
- des expertises géologiques / géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en oeuvre¶  
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.¶  
Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication d'études ponctuelles, les mesures à mettre en oeuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

**Supprimé:** zone

**Supprimé:** Zone

**Supprimé:** Zone

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:

Supprimé: Zone

- 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.~~

**Supprimé: Zone**

**Supprimé: zone**

#### **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'usager à celui d'une énergie conventionnelle.~~

**Supprimé: Energie de réseau**

**Supprimé:** Dans les périmètres à prescriptions particulières No 4, 5 et 6 mentionnés au plan d'affectation des zones, de même que dans les périmètres soumis à l'obligation d'établir un Plan d'équipement de détail ou un Plan d'aménagement de détail,

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **art. 23 Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale**

Dans une bande de 30.00 m 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 500.00 m<sup>2</sup>, places de jeux pour enfants, etc. ne sont pas autorisés. Des dérogations pourront être demandées auprès de l'autorité cantonale compétente, qui pourra alors exiger la réalisation d'une étude de risque pour statuer.

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

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

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

#### **art. 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.

**Supprimé:** cadastre cantonal des sites pollués

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** que dans les périmètres à prescriptions particulières mentionnés au plan d'affectation des zones

##### 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.~~

**Supprimé:** prescrit

**Supprimé:** pour les parkings

**Supprimé:** souterrains

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** à plan d'aménagement de détail obligatoire

**Supprimé:** de la manière suivante

Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

Périmètres	SP max hors parkings (m <sup>2</sup> )	SP max parking (m <sup>2</sup> )	SP max Logements (m <sup>2</sup> )	SP max Activités hors commerce (m <sup>2</sup> )	SP max Commerce (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>	<b>232793</b>	<b>48042</b>	<b>138298</b>	<b>87073</b>	<b>29529</b>

\* Un transfert de 8'000 m<sup>2</sup> 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<sub>z</sub>

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 :

Supprimé: secteurs

Supprimé: 228733

Supprimé: 4804

Supprimé: 1

Supprimé: 134385

Supprimé: 86749

Supprimé: 036

Supprimé: secteur

Supprimé: Des hauteurs supérieures pourront être admises ponctuellement sur la base des directives d'aménagement établies par le Conseil communal.

Supprimé: secteur

Supprimé: Plan d'aménagement de détail obligatoire

Supprimé: Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres

Supprimé: secteurs

Supprimé: dont l'élaboration devra respecter les directives d'aménagement. Les PAD

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

Supprimé:

... [4]



**10 Prescriptions particulières**

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

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

**Supprimé:** Secteurs

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.

**Supprimé:** Préalablement à l'établissement des PAD obligatoires, les bâtiments existants sont soumis aux règles de l'art. 69 LATeC

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.

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

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.

**Supprimé:** périmètres

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs

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

<b>1 Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .  Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
<b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 0.80  <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains
<b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4 Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min. 4.00 m.	
<b>5 Hauteur totale</b>	h max. 12.50 m.	
<b>6 Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7 Degré de sensibilité</b>	II	
<b>8 Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre n° 1 mentionné au <b>PAZ</b> , les prescriptions suivantes sont applicables : Hauteur totale h = 16.50 m. Hauteur de façade <u>à la gouttière</u> hf = 13.00 m.  Dans le périmètre n° 3 mentionné au <b>PAZ</b> : h = 10.00 m.  Préalablement à toute construction dans ce <u>périmètre</u> , 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 <b>PAZ</b> , 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 <b>ZRMD I</b> .	<b>Supprimé:</b> secteur  <b>Supprimé:</b> zone RMD

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

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
		Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20 <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
<b>5</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.	
<b>6</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II	

**art. 29** Zone résidentielle à faible densité (**ZRFD**)

1	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées (art. 55 et 56 ReLATEC). Des activités à faible nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent y être admises.
2	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	0, <del>85</del> pour l'habitation individuelle 0, <del>95</del> pour l'habitation individuelle groupée.
3	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40
4	<b>Distance aux limites</b>	min. h/2 mais au min. 4.00 m.
5	<b>Distance augmentée</b>	Applicable au sens de l'art. 83 ReLATEC
6	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.
7	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu
8	<b>Degré de sensibilité</b>	II
9	<b>Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre <u>à prescriptions particulières</u> n° 2 mentionné au <u>PAZ</u> , 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 <u>périmètre</u> . Les <u>annexes, cabanons de jardin, garages à voiture etc.</u> , de même que les clôtures sont interdits à l'intérieur de ce périmètre.

**Supprimé:** 60

**Supprimé:** 70

**Supprimé:** ¶  
Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** ¶  
Dans le périmètre no 6 mentionné au plan d'affectation des zones, seules des habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises et un permis pour l'équipement de détail est requis avant toute autorisation de construire. Dans le cadre de cette étude, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau sont applicables. ¶  
Les principes d'implantation perpendiculaires à la pente du terrain, figurant sur le plan d'affectation des zones devront être respectés.

**art. 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.~~

**Supprimé:** Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**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)

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| <b>1</b> | <b>Caractère</b>                        | Cette zone est destinée aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi qu'aux activités de loisirs et d'exposition. <u>Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.</u>   |
| <b>2</b> | <b>Indice de masse (IM)</b>             | 8.00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>  |
| <b>3</b> | <b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b> | 0.65  |
| <b>4</b> | <b>Distance aux limites</b>             | min. h / 2 mais au min 4.00 m.  |
| <b>5</b> | <b>Hauteur totale</b>                   | h. max. 15.00 m.  |
| <b>6</b> | <b>Ordre des constructions</b>          | non contigu   |
| <b>7</b> | <b>Degré de sensibilité</b>             | III<br>IV dans le périmètre à prescriptions particulières n° 10 mentionné au PAZ  |
| <b>8</b> | <b>Prescriptions particulières</b>      | 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.<br>Dans le périmètre n° 11 mentionné au PAZ, la hauteur maximale des constructions est de 20.00 m. |

**Supprimé:** Les habitations ne sont pas admises à l'exception des logements de gardiennage.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**art. 32** Zone spéciale Agy (ZS)

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

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

1	<b>Caractère</b>	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	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20  <del>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.</del>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains à condition qu'au moins 80% de places de stationnement pour voitures y soient réalisées en souterrain.
3	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.60	
4	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
5	<b>Hauteur totale</b>	h max. = 12.00 m.	
6	<b>Ordre des constructions</b>	non contigu	
7	<b>Degré de sensibilité</b>	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.

Supprimé: secteur

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

Supprimé: secteur

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: suivantes

### Périmètre dans son ensemble

Supprimé: Secteur

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.

Supprimé: secteur

Supprimé: secteur

### 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 6.00 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)**

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

**art. 35** Zone de gravière (ZG)

- |          |                                    |   |
|----------|------------------------------------|---|
| <b>1</b> | <b>Caractère</b>                   | Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux. <del>La présence d'installations et de constructions</del> liées à l'exploitation des gisements <del>est autorisée et soumise</del> à une obligation de permis de construire.<br><br><u>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.</u> |
| <b>2</b> | <b>Degré de sensibilité</b>        | IV  |
| <b>3</b> | <b>Prescriptions particulières</b> | Au terme de l'exploitation, toutes les installations et constructions devront disparaître.  |

Supprimé: Seules l

Supprimé: sont

Supprimé: sont

**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.

Supprimé: 1 . Caractère¶

**art. 37** Zone de jardins familiaux (ZJF)

- |          |                                    |   |
|----------|------------------------------------|---|
| <b>1</b> | <b>Caractère</b>                   | Cette zone est réservée aux jardins familiaux.  |
| <b>2</b> | <b>Degré de sensibilité</b>        | III   |
| <b>3</b> | <b>Prescriptions particulières</b> | 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.~~

Supprimé: 1 . Caractère¶

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

**art. 39 Zone Agricole (ZA)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>  | 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. |
| <b>2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole</b> | Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.   |
| <b>3 Procédure</b>  | 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.                              |
| <b>4 Degré de sensibilité</b>   | III   |

**art. 40 Aire forestière (AF)**

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

Supprimé: 1 . Caractère¶

## 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.

Supprimé: ¶  
art. . 42¶  
¶  
Champs d'application et réglementation complémentair... [5]

### 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 :

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 43¶  
<#>¶  
<#>Stationnement des véhic... [6]

	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	Exigences minimale	Exigences maximales	Exigences minimale	Exigences maximales
Proportion des valeurs indicatives à appliquer	50 %	60 %	70 %	85 %
<b>Voitures de tourisme</b>				
<b>Habitation Individuelle</b>	1 case par 100 m2 de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire.			
<b>Habitation collective</b>	Habitants	1 case par 100 m2 de SBP (surface brute de plancher selon norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) ou 1 case par appartement		
	Visiteurs	10 % du nombre de cases pour les habitants		
<b>Autres affectations</b>	Nombre de cases = (valeur indicatives de la norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) x (proportion)			
<b>Vélos</b>				
<b>Habitation</b>	1 case par pièce			
<b>Autres affectations</b>	Selon norme SN 640 065 valable dès le 1 <sup>er</sup> août 2011			

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: plan d'affectation des zones

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.

Supprimé: Lorsque

Supprimé: pour les habitations

Supprimé: qui

Supprimé: volumes

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.

Supprimé: Les autres places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des volumes ou 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

Supprimé: Cette disposition s'applique également aux habitations individuelles, y compris dans la zone résidentielle à faible densité, lorsque la réalisation coordonnée et simultanée de plusieurs habitations individuelles nécessite la réalisation d'un minimum de 8 places de stationnement. ¶

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.

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 44¶  
<#>¶  
<#>Entretien des parcelles non bâties ... [7]

Supprimé: ¶  
Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées. ... [8]

Supprimé: Pour autant que ce soit compatible avec la pose de panneaux solaires, l

Supprimé: qui ne sont pas

Supprimé: peu

Supprimé: , ou qui ne le sont

**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.

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** règlement communal d'urbanisme

Règlement communal d'urbanisme de la commune de Granges-Paccot

---

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.

**Supprimé:** mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 23 du 7 juin 2013.

**Supprimé:** 27 décembre 2013

**Supprimé:** .

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

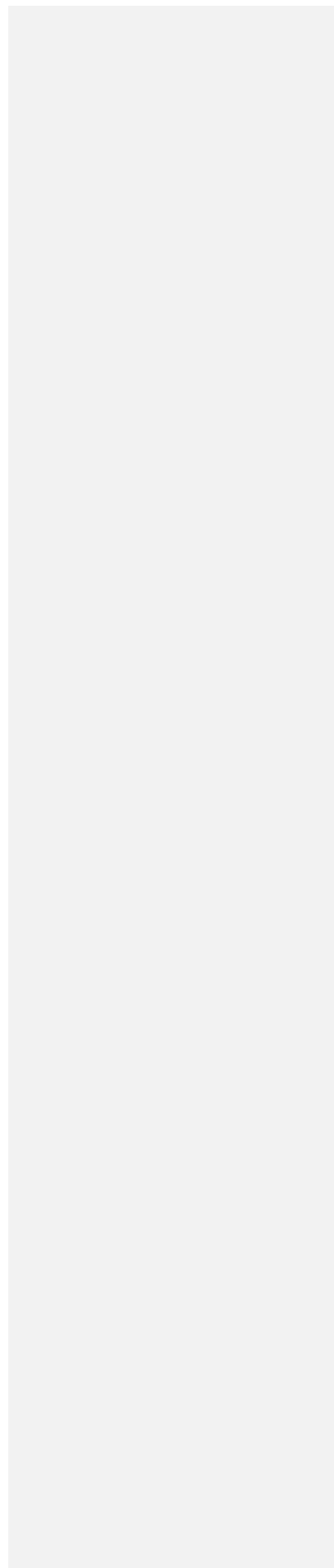
Le Syndic      Le Secrétaire

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**



Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

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
<del>Manoir de Reynold,</del>	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
<del>Maison de Montenach</del>	1A	Four	10	222	C	3
<del>Maison de Montenach,</del>	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. de	8	Maison	10	234	B	2
Morat, rte de	0 Cr 1	Croix commémorative d'Agy	10	543	C	3
<del>Château, rte du</del>	7b	Grenier	10	462	B	2
<del>Château, rte du</del>	7	Château	10	462	A	1
<del>Château, rte du</del>	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

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100A

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 114A

**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.

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

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.

Supprimé: secteurs

Supprimé: secteurs

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. Créatures	Étage végétation	Sol							Environnement	Érosion	Densité d'arbres	Adaptation aux vents	Maintenance des végétaux	Production essences	Préférence de la commune	
			Acide	Basique	Calcicole	Argileux	Frais	Sec	Supporte la fumure								
Chêne pédonculé	35 ↑	I (II)		+	+	+					P	R					
Quercus robur	40 *	I (III)	(++)								P	R					
Broussaille										S	RT						
Frêne	25 ↑	I (II)								P	RT						
Hêtre	30 ↑	I (II)								F	R						
Chêne sessile	30 ↑	I (II)								S	RT						
Erable à tige lisse	30 ↑	I (II)								S	RT						
... (many other species follow)																	

(+) supporte mal la fumure  
 (++) supporte mal la fumure  
 ST arbustes  
 P arbre  
 S supporte mal la fumure  
 RT arbre  
 F arbre  
 T arbre  
 R arbre  
 N arbre  
 O arbre

↑ rapide  
 \* lent

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

Production essence  
 + essence est adaptée à ce type de sol  
 Pas de symbole: l'essence supporte mal ce type de sol.

Environnement  
 P arbre  
 S supporte mal la fumure  
 RT arbre  
 F arbre  
 T arbre

Maintenance des végétaux  
 □ pas d'entretien  
 ⊗ entretien régulier  
 ⊗ entretien régulier

Préférence de la commune  
 + rapide  
 \* lent

Production essence  
 + essence est adaptée à ce type de sol  
 Pas de symbole: l'essence supporte mal ce type de sol.

<p><b>Chênes</b>  <i>Castanea sativa</i></p> <p><b>Aulxier noir</b>  <i>Alnus incana</i></p> <p><b>Aulxier blanc</b>  <i>Alnus alba</i></p> <p><b>Aulxier moyen</b>  <i>Alnus incana</i></p> <p><b>Maquis à genévres</b>  <i>Prunella spinosa</i></p> <p><b>Acacia</b>  <i>Robinia pseudo-acacia</i></p> <p><b>Sorba à aigle</b>  <i>Sorbus domestica</i></p> <p><b>Acer campestre</b></p> <p><b>Arbres</b></p> <p><b>Peuplier noir</b>  <i>Populus nigra</i></p> <p><b>Peuplier blanc</b>  <i>Populus alba</i></p> <p><b>Peuplier hybride</b>  <i>Populus hybrid</i></p> <p><b>Noyer</b>  <i>Juglans regia</i></p> <p><b>Chêne pédonculé</b>  <i>Quercus robur</i></p> <p><b>Chêne sessile</b>  <i>Quercus petraea</i></p> <p><b>Cornou</b>  <i>Ulmus campestris</i></p> <p><b>Carrière</b>  <i>Picea abies</i></p> <p><b>Spécialité des vallées</b>  <i>Sorbus aucuparia</i></p> <p><b>Erable à sucre ou érable</b>  <i>Acer sp.</i></p> <p><b>Tilleuls</b>  <i>Tilia sp.</i></p> <p><b>Frêne</b>  <i>Fraxinus excelsior</i></p>	
--	--

On peut représenter bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies. L'épave-chaite, en lieux isolés, présente notamment l'aspect d'un arbre car elle est l'unique représentant de la rouille du chêne, d'autres espèces d'érables, de leur cousin, l'Aspensier, sur les terres grasses des vallées; 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 Spalier souvent encadré; etc.

<p><b>Arbres, arbustes et buissons des haies</b></p> <p>Cette liste contient les espèces autorisées et leurs autres représentants sur leur répartition en Suisse.</p> <p><b>Buissons haies</b>  <i>Rosa canina</i>  <i>Rosa alba</i></p> <p><b>Spier</b>  <i>Rosa canina</i></p> <p><b>Prunellier</b>  <i>Prunella spinosa</i></p> <p><b>Alisier (2 espèces)</b>  <i>Malus sylvestris</i>  <i>Malus domestica</i></p> <p><b>Poirier</b>  <i>Eurostylis europaea</i></p> <p><b>Noyier</b>  <i>Juglans regia</i></p> <p><b>Chêne</b>  <i>Quercus robur</i>  <i>Quercus petraea</i></p> <p><b>Troène</b>  <i>Ulmus campestris</i></p> <p><b>Avouge</b>  <i>Alnus alba</i>  <i>Alnus incana</i></p> <p><b>Sureau</b>  <i>Sambucus racemosa</i></p> <p><b>Vernis</b>  <i>Viburnum lantana</i>  <i>Viburnum opulus</i></p> <p><b>Chèvrouille</b>  <i>Lonicera xylosteum</i></p> <p><b>Arbustes</b></p> <p><b>Saule pourpre</b>  <i>Salix purpurea</i></p> <p><b>Saule marsault</b>  <i>Salix caprea</i></p> <p><b>Nastier</b>  <i>Corylus avellana</i></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	
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	7 m	15 m		
			arbre	rdc	20 m		
	routes	pas de revêtement		haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	5 m	15 m	
				arbre	5 m	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)

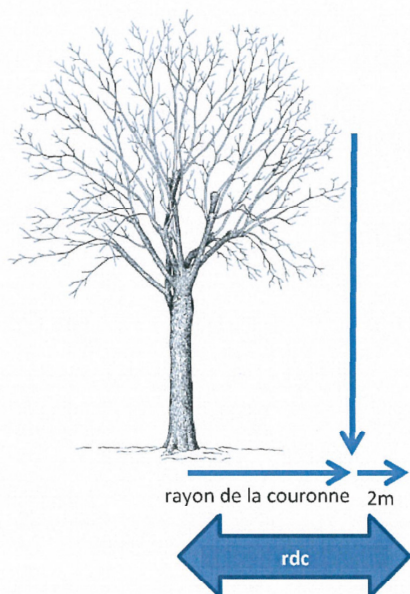
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

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)

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

### Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse)

Le mentionne un chemin IVS de catégorie 3.

Son tracé est protégé et doit être conservé.

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

La procédure de permis de construire est réservée.

**2 Espace nécessaire** Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas  
**aux cours d'eau non** délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à la  
**délimité** limite du domaine public des eaux est, de 20.00 m au minimum.

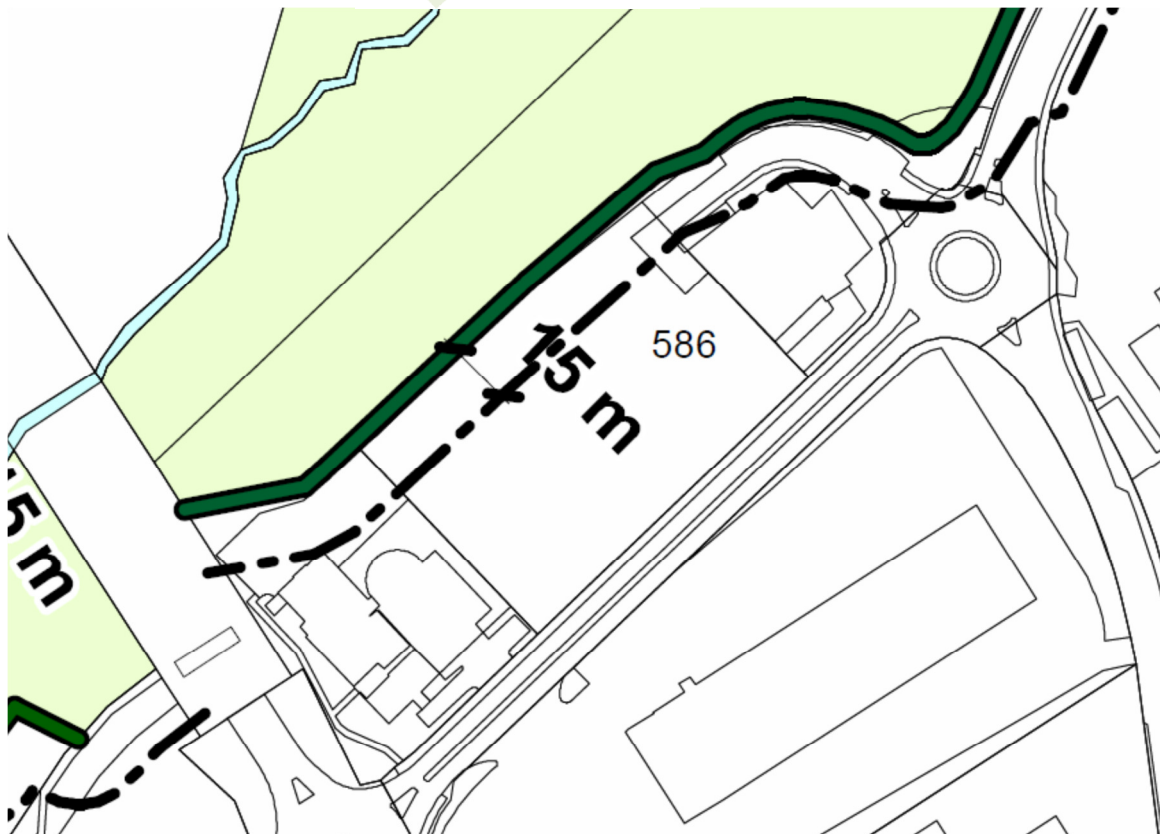
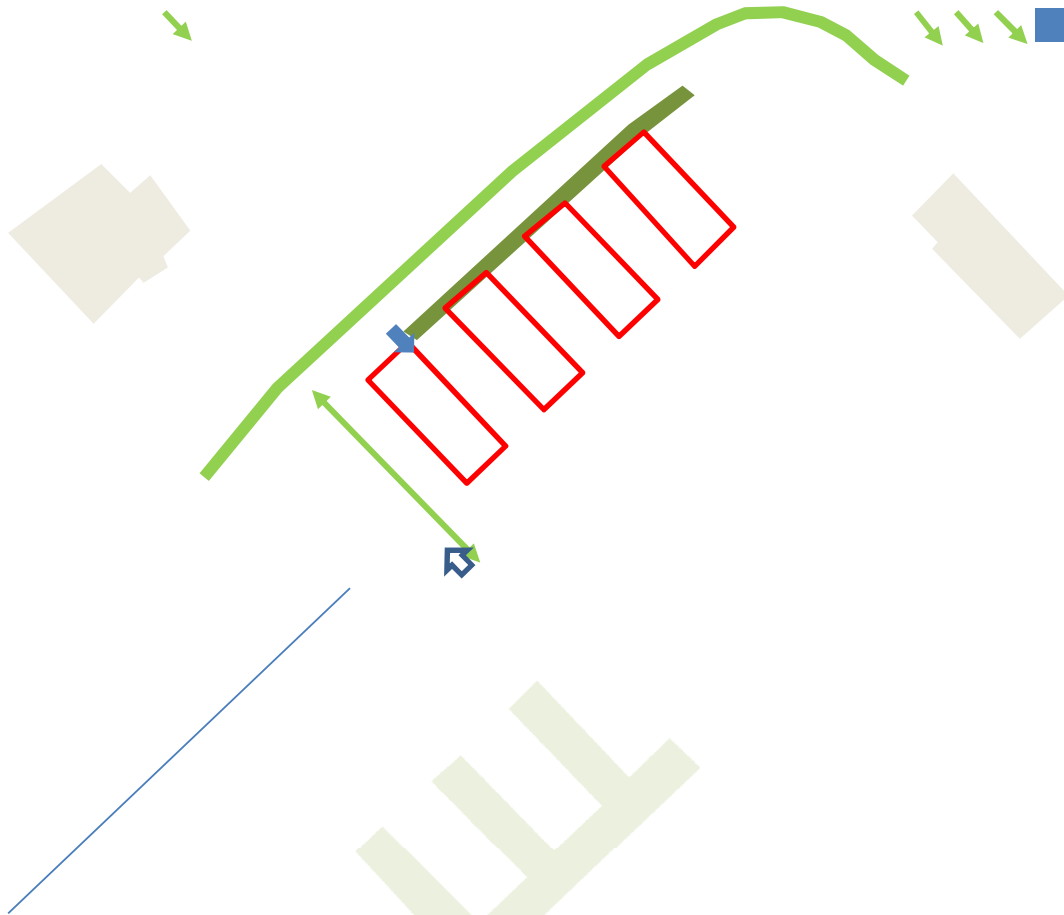
Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.








**3 Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le PAZ ou sur un plan d'aménagement de détail, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

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

art. 20

### Protection des éléments paysagers Boisements hors-forêt



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

<b>Page 26 : [5] Supprimé</b>	<b>User</b>	<b>21.06.2018 08:47:00</b>
-------------------------------	-------------	----------------------------

art. 42

#### Champs d'application et réglementation complémentaire

<b>Page 26 : [6] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 43

#### Stationnement des véhicules

<b>Page 27 : [7] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 44

#### Entretien des parcelles non bâties

<b>Page 27 : [8] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:13:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées.

Commune de  
Granges-Paccot



Plan d'aménagement Local (PAL)

---

**Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC**  
**Règlement communal d'urbanisme**

Seules les modifications font l'objet de la procédure

Fribourg, le ~~28 août 2018~~

Supprimé: 25 octobre 2017

---

**artefact urbanisme** sàrl

avenue de la Gare, 14, 1700 Fribourg - Tél. 026 / 321 25 35  
artefact.urbanisme@bluewin.ch - www.artefact-urbanisme.ch



**Table des matières**

<b>I. Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. Prescriptions générales des zones .....</b>	<b>4</b>
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 .....	11
art. 25 Zone de protection des eaux souterraines.....	12
<b>III. Prescriptions spéciales des zones .....</b>	<b>13</b>
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

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

---

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
<b>IV. Prescriptions de police des constructions et autres dispositions .....</b>		<b>26</b>
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 .....	27
art. 47	Antennes.....	28
art. 48	Ordures.....	28
art. 49	Garantie .....	28
art. 50	Permis d'occuper .....	28
<b>V. Dispositions finales.....</b>		<b>29</b>
art. 51	Expertise et contrôle .....	29
art. 52	Contravention .....	29
art. 53	Abrogation .....	29
art. 54	Entrée en vigueur.....	29
<b>VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme.....</b>		<b>31</b>
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<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

**Supprimé:** , les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal

### art. 3 Nature juridique

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

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** Le plan directeur communal lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LATeC).

### art. 4 Champ d'application

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

### art. 5 Dérogation

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

### art. 6 Consultation préalable

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

### art. 7 Commission d'aménagement

Les plans d'aménagement de détail (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.

Supprimé: Secteurs

Supprimé: secteurs

### 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.

Supprimé: Secteurs à plan

Supprimé: secteurs

Les PAD ont notamment pour but :

- a) de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies.
- b) de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs.
- c) 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.
- d) de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager
- e) 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.

Supprimé: <#>de justifier l'impact de bâtiments dépassant la hauteur de base sur les quartiers alentours, pour autant que les règles applicables à la zone d'affectation prescrite le permettent.¶

Supprimé: es

Supprimé: <#>d'assurer la répartition équitable des droits à bâtir entre les différents propriétaires, si nécessaire par le biais d'un remaniement parcellaire, au sens des articles. 105 et 107 LATeC.¶

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

Supprimé: ¶  
Les objectifs de ces plans 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

Supprimé: Secteur soumis à des directives d'aménagement

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

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.

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

**Supprimé:** largeur

#### **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.

**Supprimé:** Tout permis de construire sur les art. RF situés dans le périmètre du Boulevard est subordonné à une convention passée avec le Conseil communal en vue de sa réalisation.

#### **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).

**Supprimé:** Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones. ¶ Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC, 138 et 72 à 76 et 75 LATeC sont applicables. ¶

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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

**Supprimé:**  
- l'organisation générale des espaces intérieurs; et

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.

**Supprimé:** mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés.

**Supprimé:** doivent être conservés et entretenus

**Supprimé:** ¶  
Aux abords des bâtiments protégés mentionnés comme tels au PAZ : ¶  
- toute implantation de nouvelle construction est interdite, hormis les dépendances de minime importance au sens de la réglementation cantonale ; ¶  
- les aménagements extérieurs (entre autres murs, revêtements de sols, arborisation) doivent être conservés ; ¶  
- les aménagements qui altèrent le caractère du site doivent être supprimés.

#### **art. 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.

**Supprimé:** <#>Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse) ... [1]

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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 <u>20.00</u> mètres.   |
| <u>3.</u> 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 <u>15.00</u> mètres en zone agricole et à <u>10.00</u> mètres en zone à bâtir, à moins que le <u>PAZ</u> ou un <u>PAD</u> ne fixe d'autres distances.                      |

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** plan d'aménagement de détail

**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 20.00 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 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).

**Supprimé: Espaces nécessaires aux cours d'eau**

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4.00 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 Réerves 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

**Supprimé:** Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces nécessaires aux cours d'eau. ¶  
Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces nécessaires aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

**Supprimé:** ¶  
**2 . Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** ... [2]

**Supprimé:** Constructions à proximité des cours d'eau ¶

**Supprimé:** Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire aux cours d'eau. ¶  
En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple). ¶  
Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteur.

**Supprimé:** <#>¶  
<#>art . 20¶  
<#>¶  
<#>Protection des éléments paysagersBoisements hors- ... [3]

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

**Supprimé:** zone

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

**Supprimé:** Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels (selon la Carte d'inventaire des dangers de glissements de terrain et de chutes pour le Plateau (DIAF / DAEC / CCDN, Fribourg 2007) et la carte indicative des dangers de crues.¶  
Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la commune, le SeCA ou la CCDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:¶  
- des expertises géologiques / géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)¶  
- des expertises géologiques / géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en oeuvre¶  
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.¶  
Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication d'études ponctuelles, les mesures à mettre en oeuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

**Supprimé:** zone

**Supprimé:** Zone

**Supprimé:** Zone

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:

Supprimé: Zone

- 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.~~

**Supprimé: Zone**

**Supprimé: zone**

#### ~~**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'usager à celui d'une énergie conventionnelle.~~

**Supprimé: Energie de réseau**

**Supprimé:** Dans les périmètres à prescriptions particulières No 4, 5 et 6 mentionnés au plan d'affectation des zones, de même que dans les périmètres soumis à l'obligation d'établir un Plan d'équipement de détail ou un Plan d'aménagement de détail,

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### ~~**art. 23 Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale**~~

Dans une bande de 30.00 m 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 500.00 m<sup>2</sup>, places de jeux pour enfants, etc. ne sont pas autorisés. Des dérogations pourront être demandées auprès de l'autorité cantonale compétente, qui pourra alors exiger la réalisation d'une étude de risque pour statuer.

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

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

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

#### ~~**art. 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.

**Supprimé:** cadastre cantonal des sites pollués

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** que dans les périmètres à prescriptions particulières mentionnés au plan d'affectation des zones

##### 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.~~

**Supprimé:** prescrit

**Supprimé:** pour les parkings

**Supprimé:** souterrains

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** à plan d'aménagement de détail obligatoire

**Supprimé:** de la manière suivante

Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

Périmètres	SP max hors parkings (m <sup>2</sup> )	SP max parking (m <sup>2</sup> )	SP max Logements (m <sup>2</sup> )	SP max Activités hors commerce (m <sup>2</sup> )	SP max Commerce (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>	<b>232793</b>	<b>48042</b>	<b>138298</b>	<b>87073</b>	<b>29529</b>

\* Un transfert de 8'000 m<sup>2</sup> 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<sub>z</sub>

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 :

Supprimé: secteurs

Supprimé: 228733

Supprimé: 4804

Supprimé: 1

Supprimé: 134385

Supprimé: 86749

Supprimé: 036

Supprimé: secteur

Supprimé: Des hauteurs supérieures pourront être admises ponctuellement sur la base des directives d'aménagement établies par le Conseil communal.

Supprimé: secteur

Supprimé: Plan d'aménagement de détail obligatoire

Supprimé: Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres

Supprimé: secteurs

Supprimé: dont l'élaboration devra respecter les directives d'aménagement. Les PAD

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

Supprimé:

... [4]

**10 Prescriptions particulières**

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

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

**Supprimé:** Secteurs

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.

**Supprimé:** Préalablement à l'établissement des PAD obligatoires, les bâtiments existants sont soumis aux règles de l'art. 69 LATeC

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.

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

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.

**Supprimé:** périmètres

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs

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

<b>1 Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .  Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
<b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 0.80  <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains
<b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4 Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min. 4.00 m.	
<b>5 Hauteur totale</b>	h max. 12.50 m.	
<b>6 Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7 Degré de sensibilité</b>	II	
<b>8 Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre n° 1 mentionné au <b>PAZ</b> , les prescriptions suivantes sont applicables : Hauteur totale h = 16.50 m. Hauteur de façade <u>à la gouttière</u> hf = 13.00 m.  Dans le périmètre n° 3 mentionné au <b>PAZ</b> : h = 10.00 m.  Préalablement à toute construction dans ce <u>périmètre</u> , 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 <b>PAZ</b> , 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 <b>ZRMD I</b> .	<b>Supprimé:</b> secteur  <b>Supprimé:</b> zone RMD

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

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
		Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20 <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
<b>5</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.	
<b>6</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II	

**art. 29** Zone résidentielle à faible densité (**ZRFD**)

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées (art. 55 et 56 ReLATEC). Des activités à faible nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent y être admises.
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	0, <del>85</del> pour l'habitation individuelle 0, <del>95</del> pour l'habitation individuelle groupée.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h/2 mais au min. 4.00 m.
<b>5</b>	<b>Distance augmentée</b>	Applicable au sens de l'art. 83 ReLATEC
<b>6</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.
<b>7</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu
<b>8</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II
<b>9</b>	<b>Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre <u>à prescriptions particulières</u> n° 2 mentionné au <u>PAZ</u> , 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 <u>périmètre</u> . Les <u>annexes, cabanons de jardin, garages à voiture etc.</u> , de même que les clôtures sont interdits à l'intérieur de ce périmètre.

**Supprimé:** 60

**Supprimé:** 70

**Supprimé:** ¶  
Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** ¶  
Dans le périmètre no 6 mentionné au plan d'affectation des zones, seules des habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises et un permis pour l'équipement de détail est requis avant toute autorisation de construire. Dans le cadre de cette étude, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau sont applicables. ¶  
Les principes d'implantation perpendiculaires à la pente du terrain, figurant sur le plan d'affectation des zones devront être respectés.



**art. 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.~~

**Supprimé:** Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**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)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>                        | Cette zone est destinée aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi qu'aux activités de loisirs et d'exposition. <u>Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.</u>   |
| <b>2 Indice de masse (IM)</b>             | 8.00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b> | 0.65  |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | min. h / 2 mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                   | h. max. 15.00 m.  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>          | non contigu   |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>             | III<br>IV dans le périmètre à prescriptions particulières n° 10 mentionné au PAZ  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>      | 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.<br>Dans le périmètre n° 11 mentionné au PAZ, la hauteur maximale des constructions est de 20.00 m. |

**Supprimé:** Les habitations ne sont pas admises à l'exception des logements de gardiennage.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**art. 32** Zone spéciale Agy (ZS)

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

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

1	<b>Caractère</b>	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	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20  <del>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.</del>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains à condition qu'au moins 80% de places de stationnement pour voitures y soient réalisées en souterrain.
3	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.60	
4	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
5	<b>Hauteur totale</b>	h max. = 12.00 m.	
6	<b>Ordre des constructions</b>	non contigu	
7	<b>Degré de sensibilité</b>	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.

Supprimé: secteur

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

Supprimé: secteur

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: suivantes

### Périmètre dans son ensemble

Supprimé: Secteur

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.

Supprimé: secteur

Supprimé: secteur

### 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 6.00 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)**

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

**art. 35 Zone de gravière (ZG)**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux. <del>La présence d'installations et de constructions</del> liées à l'exploitation des gisements <del>est autorisée et soumise</del> à une obligation de permis de construire.<br><br><u>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.</u> |
| <b>2 Degré de sensibilité</b>        | IV  |
| <b>3 Prescriptions particulières</b> | Au terme de l'exploitation, toutes les installations et constructions devront disparaître.  |

Supprimé: Seules l

Supprimé: sont

Supprimé: sont

**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.

Supprimé: 1 . Caractère¶

**art. 37 Zone de jardins familiaux (ZJF)**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est réservée aux jardins familiaux.  |
| <b>2 Degré de sensibilité</b>        | III   |
| <b>3 Prescriptions particulières</b> | 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.~~

Supprimé: 1 . Caractère¶

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

**art. 39 Zone Agricole (ZA)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>  | 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. |
| <b>2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole</b> | Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.   |
| <b>3 Procédure</b>  | 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.                              |
| <b>4 Degré de sensibilité</b>   | III   |

**art. 40 Aire forestière (AF)**

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

Supprimé: 1 . Caractère¶

## 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.

Supprimé: ¶  
art. . 42¶  
¶  
Champs d'application et réglementation complémentair... [5]

### 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 :

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 43¶  
<#>¶  
<#>Stationnement des véhic... [6]

		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		Exigences minimale	Exigences maximales	Exigences minimale	Exigences maximales
Proportion des valeurs indicatives à appliquer		50 %	60 %	70 %	85 %
<b>Voitures de tourisme</b>					
<b>Habitation Individuelle</b>	1 case par 100 m2 de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire.				
<b>Habitation collective</b>	Habitants	1 case par 100 m2 de SBP (surface brute de plancher selon norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) ou 1 case par appartement			
	Visiteurs	10 % du nombre de cases pour les habitants			
<b>Autres affectations</b>	Nombre de cases = (valeur indicatives de la norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) x (proportion)				
<b>Vélos</b>					
<b>Habitation</b>	1 case par pièce				
<b>Autres affectations</b>	Selon norme SN 640 065 valable dès le 1 <sup>er</sup> août 2011				

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: plan d'affectation des zones

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.

Supprimé: Lorsque

Supprimé: pour les habitations

Supprimé: qui

Supprimé: volumes

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.

Supprimé: Les autres places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des volumes ou 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

Supprimé: Cette disposition s'applique également aux habitations individuelles, y compris dans la zone résidentielle à faible densité, lorsque la réalisation coordonnée et simultanée de plusieurs habitations individuelles nécessite la réalisation d'un minimum de 8 places de stationnement. ¶



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.

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 44¶  
<#>¶  
<#>Entretien des parcelles non bâties ... [7]

Supprimé: ¶  
Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées. ... [8]

Supprimé: Pour autant que ce soit compatible avec la pose de panneaux solaires, l

Supprimé: qui ne sont pas

Supprimé: peu

Supprimé: , ou qui ne le sont

**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.

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** règlement communal d'urbanisme

Règlement communal d'urbanisme de la commune de Granges-Paccot

---

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.

**Supprimé:** mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 23 du 7 juin 2013.

**Supprimé:** 27 décembre 2013

**Supprimé:** .

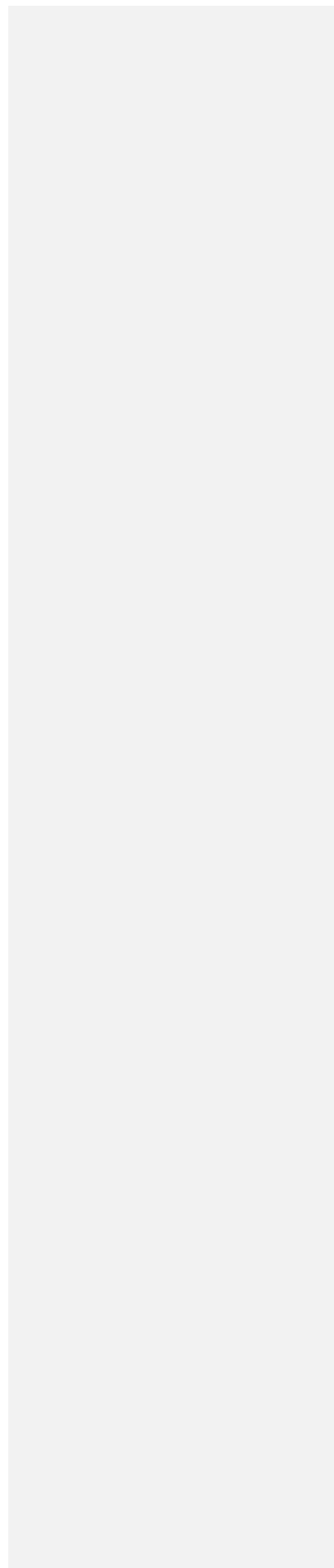
Adopté par le Conseil communal de Granges-Paccot le ....

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**



Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

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
<del>Manoir de Reynold,</del>	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
<del>Maison de Montenach</del>	1A	Four	10	222	C	3
<del>Maison de Montenach,</del>	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. de	8	Maison	10	234	B	2
Morat, rte de	0 Cr 1	Croix commémorative d'Agy	10	543	C	3
<del>Château, rte du</del>	7b	Grenier	10	462	B	2
<del>Château, rte du</del>	7	Château	10	462	A	1
<del>Château, rte du</del>	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

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100A

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 114A

**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.

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

### 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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs



Annexe 3 : Liste des essences indigènes

**Les plantes des haies**

Essences à planter	Hauteur max. (en mètres)	Climat	Époque de plantation	Sol								Exposition	Densité (nb/m²)	Maturité (ans)	Maturité (ans)	Maturité (ans)	Production locale	Autres symboles	
				Acide	Basique	Calcaire	Argileux	Franc	Sec	Humide	Encombré								
Chêne pédonculé	35	+	I, III		+	+	+	+	+	+	○	P	R						
Quercus robur	40	+	I, III	(+)	+	+	+	+	+	+	○	P	R						
Bouleau blanc	30	↑	I, III		+	+	+	+	+	+	○	S	RT		☒	±	🌿	🌿	
Alêne pinnatifide	30	↑	I, III, IIIB		+	+	+	+	+	+	○	PT	RT		☒	±	🌿	🌿	
Frisan	25	↑	I, III		+	+	+	+	+	+	○	P	RT						
Hêtre	30	↑	I, III	+	+	+	+	(+)	+	+	●	P	R						
Peuplier blanc	30	↑	I		+	+	+	+	(+)	+	○	ST	T						
Peuplier nain	30	↑	I, III	(++)	+	(+)	+	+			○	ST	RT		☒	±	🌿	🌿	
Peuplier tremble	30	↑	I, III, IIIB	+	+	+	+	+	+	+	○	S	RT		☒	±	🌿	🌿	
Tilleul	30	↑	I		+	+	+	+	+	(+)	○	P	RT						
Alnus vert	15	↑	I, III, IIIB								○	P							
Alnus incana	15	↑	I, III, IIIB								○	ST	R		☒	±	🌿	🌿	
Alnus glutinosa	15	↑	I, III								○	P	R		☒	±	🌿	🌿	N
Sorbus	15	↑	I, III					(+)	+		○	S	R		☒	±	🌿	🌿	
Betula pendula	15	↑	I, III								○	S	R		☒	±	🌿	🌿	
Cornus	30	↑	I, III	+	+	+	+	+	(+)	+	○	P	RT						
Corylus avellana	30	↑	I	+	+						○	P	R						
Crataegus	15	↑	I, III								○	P	RT		☒	±	🌿	🌿	
Malus sylvestris	25	↑	I	(++)	(+)	+	+	+			○	T	RT		☒	±	🌿	🌿	
Prunus spinosa	20	↑	I					(+)	+		○	P							
Juniperus	15	↑	I, III, IIIB								○	P	T						
Sorbus alba	20	↑	I								○	S	R		☒	±	🌿	🌿	
Sorbus domestica	15	↑	I, III, IIIB	+	+	+	+	+	+		○	P	R		☒	±	🌿	🌿	
Astragalus	4	↑	I, III, IIIB								○	P	T		☒	±	🌿	🌿	
Chamaenerion	4	↑	I								○				☒	±	🌿	🌿	
Convolvulus	7	↑	I								○		RT		☒	±	🌿	🌿	
Cornus alba	4	↑	I, III, IIIB								○		R		☒	±	🌿	🌿	
Cornus alba	2	↑	I	(+)	+						○								N
Cydonia	4	↑	I, III, IIIB								○	P	R						N
Epilobium	3	↑	I, III, IIIB								○	P	R		☒	±	🌿	🌿	
Fusain	3	↑	I, III, IIIB								○	S	R		☒	±	🌿	🌿	
Malva	8	↑	I, III, IIIB								○	S	RT		☒	±	🌿	🌿	
Sambucus	7	↑	I, III								○	P	R		☒	±	🌿	🌿	
Troscane	5	↑	I, III, IIIB								○	T							N
Valeriana	4	↑	I, III, IIIB								○	P	R		☒	±	🌿	🌿	
Valeriana	3	↑	I, III, IIIB								○	P			☒	±	🌿	🌿	
Viola	6	↑	I, III, IIIB								○		T						●
Viola	10	↑	I, III								○								●
Viola	20	↑	I, III								○		T						●
Poa	30	↑	I								○	P							●

**Autres symboles**

● arbre exotique

○ arbre indigène

☒ arbre supportant la coupe

○ arbre

**Cratée**

↑ rapide

± lente

**Étages de végétation**

I 200 - 700 m

II 700 - 1400 m

III 1400 - 1800 m

**Sol**

○ l'essence est adaptée à ce type de sol

● l'essence ne supporte pas ce type de sol.

**Supporte en famille**

○ arbre supportant sa famille

● ne supporte pas sa famille

**Exposition**

P. soleil

S. semi-ombre

T. ombre

**Entretien**

RT - coupé

T - taillé

**Maturité**

☒ rapidement

☒ moyennement

☒ lentement

**Autres symboles**

⊕ - arbre exotique

○ - arbre indigène

☒ - arbre supportant la coupe

○ - arbre

**Production locale**

🌿 - production locale

○ - autre

🌿 - production locale

○ - autre

⊕ - arbre exotique

● - arbre indigène

☒ - arbre supportant la coupe

○ - arbre

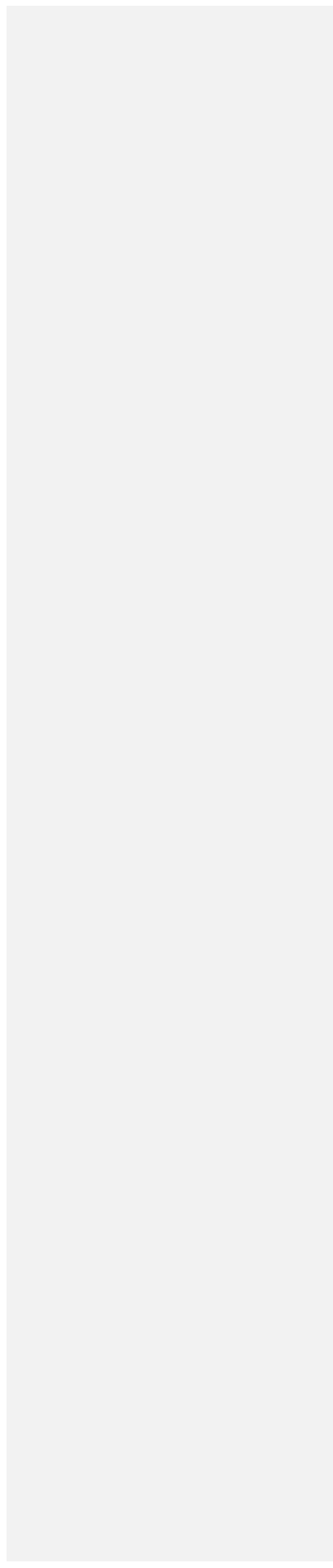
● - arbre exotique

○ - arbre indigène

<b>Chênes</b> Carpinus betulus		
Aulx noir Alnus incana		
Aulx blanc Alnus incana		
Mûrier à grappes Prunus spinosa		
Acazias Sorbus alba		
Erable charmé Acer campestre		
<b>Arbres</b>		
Peuplier noir Populus nigra		
Peuplier tremble Populus tremula		
Noyer Juglans regia		
Chêne pédonculé Quercus robur		
Chêne élaste Quercus petraea		
Orme Ulmus glabra		
Plantain Plantago lanceolata		
Sapin des Alpes Sedula sibirica		
Erable à grappes ou érable Acer sp.		
Tilleuls Tilia sp.		
Frêne Fraxinus excelsior		

On peut représenter bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies. Il s'agit de haies mixtes, en leur sein, on peut mélanger des arbres et des buissons. On peut aussi mélanger des arbres et des buissons, par exemple, dans une haie mixte, on peut mélanger des arbres et des buissons. L'objectif est de créer une haie résistante et attrayante. On peut également mélanger des arbres et des buissons de différentes hauteurs et couleurs.

<b>Arbres, arbuscules et buissons des haies</b>		
Cette liste contient les espèces autorisées et leurs hautes restrictions sur leur répartition et leur		
<b>Buissons haies</b> Rosa canina Rosa rugosa		
Espalier Rosa canina		
Prunella Prunella sp.		
Alisier (2 espèces) Celtis sp.		
Paquier Eucryphia europaea		
Néflier (3 espèces) Fraxinus excelsior		
Quercuilla sempervirens Celtis australis		
Troène Myrica verticillata		
Alisier nain Sambucus racemosa		
Sureau rouge Sambucus racemosa		
Sureau noir Sambucus racemosa		
Viorne Viburnum lantana		
Viorne houx Viburnum opulus		
Chèvrouille (3 espèces) Lonicera xylosteum		
<b>Arbuscules</b>		
Saule pourpre Salix purpurea		
Saule marsouin Salix caprea		
Nandina Corylus avellana		



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

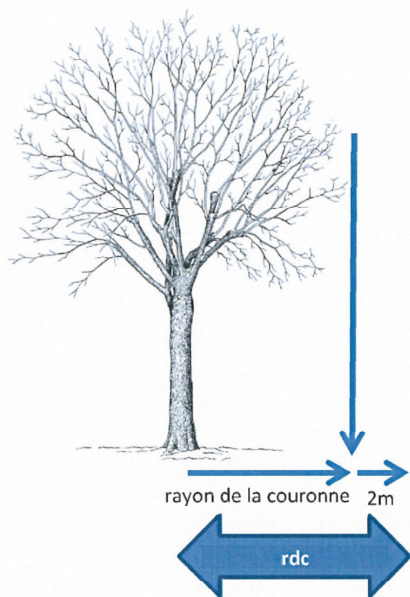
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

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)

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

**Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse)**

Le mentionne un chemin IVS de catégorie 3.

Son tracé est protégé et doit être conservé.

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

La procédure de permis de construire est réservée.

**2 Espace nécessaire** Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas  
**aux cours d'eau non** délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à la  
**délimité** limite du domaine public des eaux est, de 20.00 m au minimum.

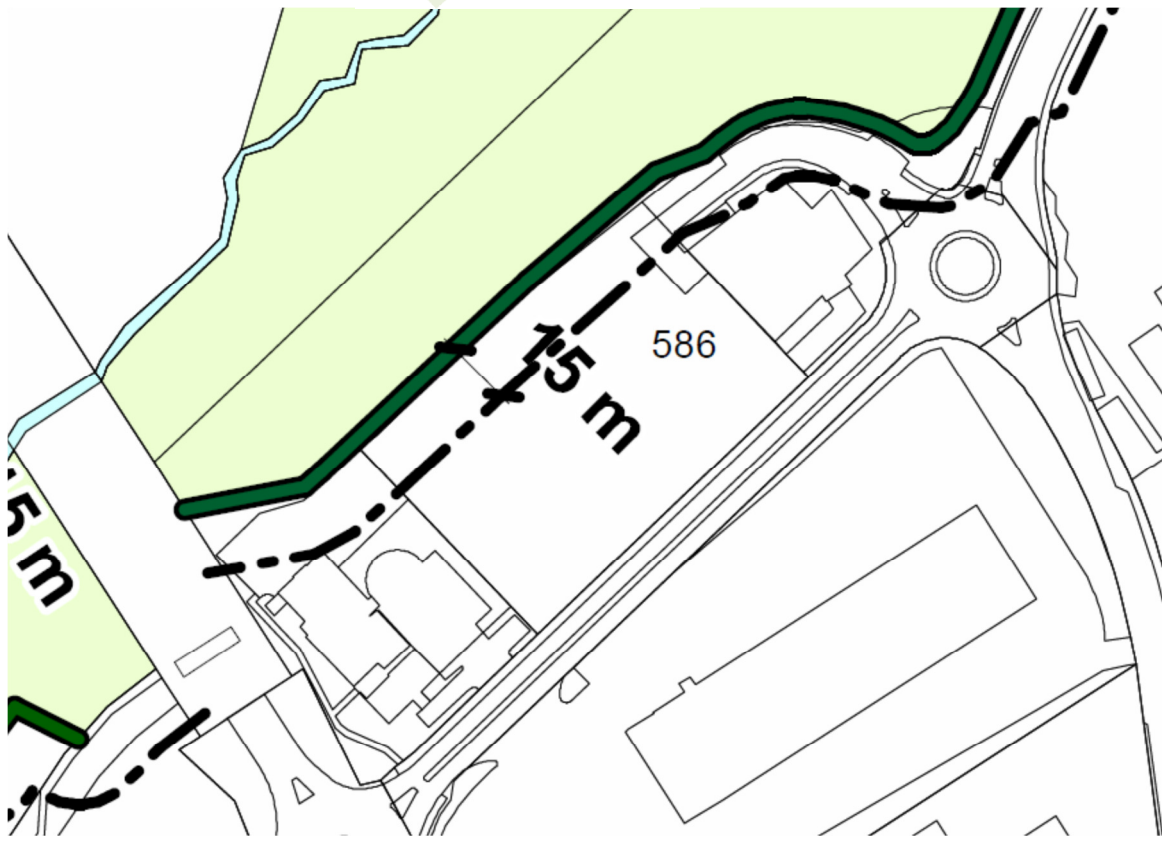
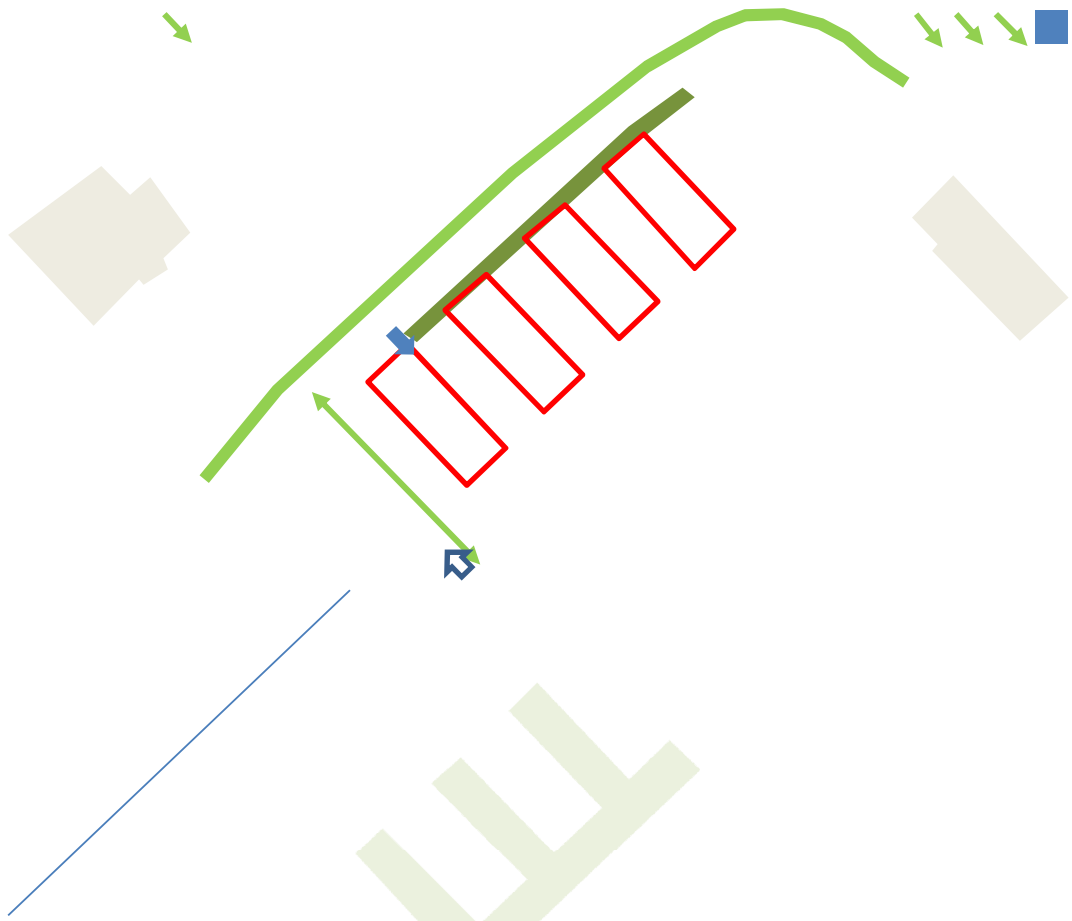
Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.







**3 Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le PAZ ou sur un plan d'aménagement de détail, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

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

art. 20

**Protection des éléments paysagers Boisements hors-forêt**



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

<b>Page 26 : [5] Supprimé</b>	<b>User</b>	<b>21.06.2018 08:47:00</b>
-------------------------------	-------------	----------------------------

art. 42

#### Champs d'application et réglementation complémentaire

<b>Page 26 : [6] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 43

#### Stationnement des véhicules

<b>Page 27 : [7] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 44

#### Entretien des parcelles non bâties

<b>Page 27 : [8] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:13:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées.



Commune de  
Granges-Paccot



Plan d'aménagement Local (PAL)

---

**Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC**  
**Règlement communal d'urbanisme**

Seules les modifications font l'objet de la procédure

Fribourg, le ~~28 août 2018~~

Supprimé: 25 octobre 2017

---

**artefact urbanisme** sàrl

avenue de la Gare, 14, 1700 Fribourg - Tél. 026 / 321 25 35  
artefact.urbanisme@bluewin.ch - www.artefact-urbanisme.ch



**Table des matières**

<b>I. Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. Prescriptions générales des zones .....</b>	<b>4</b>
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 .....	11
art. 25 Zone de protection des eaux souterraines.....	12
<b>III. Prescriptions spéciales des zones .....</b>	<b>13</b>
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

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

---

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
<b>IV. Prescriptions de police des constructions et autres dispositions .....</b>		<b>26</b>
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 .....	27
art. 47	Antennes.....	28
art. 48	Ordures.....	28
art. 49	Garantie .....	28
art. 50	Permis d'occuper .....	28
<b>V. Dispositions finales.....</b>		<b>29</b>
art. 51	Expertise et contrôle .....	29
art. 52	Contravention .....	29
art. 53	Abrogation .....	29
art. 54	Entrée en vigueur.....	29
<b>VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme.....</b>		<b>31</b>
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<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

**Supprimé:** , les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal

### art. 3 Nature juridique

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

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** Le plan directeur communal lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LATeC).

### art. 4 Champ d'application

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

### art. 5 Dérogation

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

### art. 6 Consultation préalable

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

### art. 7 Commission d'aménagement

Les plans d'aménagement de détail (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.

Supprimé: Secteurs

Supprimé: secteurs

### 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.

Supprimé: Secteurs à plan

Supprimé: secteurs

Les PAD ont notamment pour but :

- a) de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies.
- b) de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs.
- c) 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.
- d) de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager
- e) 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.

Supprimé: <#>de justifier l'impact de bâtiments dépassant la hauteur de base sur les quartiers alentours, pour autant que les règles applicables à la zone d'affectation prescrite le permettent.¶

Supprimé: es

Supprimé: <#>d'assurer la répartition équitable des droits à bâtir entre les différents propriétaires, si nécessaire par le biais d'un remaniement parcellaire, au sens des articles. 105 et 107 LATeC.¶

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

Supprimé: ¶  
Les objectifs de ces plans 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

Supprimé: Secteur soumis à des directives d'aménagement

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

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.

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

**Supprimé:** largeur

#### **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.

**Supprimé:** Tout permis de construire sur les art. RF situés dans le périmètre du Boulevard est subordonné à une convention passée avec le Conseil communal en vue de sa réalisation.

#### **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).

**Supprimé:** Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones. ¶ Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC, 138 et 72 à 76 et 75 LATeC sont applicables. ¶

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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

**Supprimé:**  
- l'organisation générale des espaces intérieurs; et

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.

**Supprimé:** mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés.

**Supprimé:** doivent être conservés et entretenus

**Supprimé:** ¶  
Aux abords des bâtiments protégés mentionnés comme tels au PAZ : ¶  
- toute implantation de nouvelle construction est interdite, hormis les dépendances de minime importance au sens de la réglementation cantonale ; ¶  
- les aménagements extérieurs (entre autres murs, revêtements de sols, arborisation) doivent être conservés ; ¶  
- les aménagements qui altèrent le caractère du site doivent être supprimés.

#### **art. 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.

**Supprimé:** <#>Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse) ... [1]

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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 <u>20.00</u> mètres.   |
| <u>3.</u> 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 <u>15.00</u> mètres en zone agricole et à <u>10.00</u> mètres en zone à bâtir, à moins que le <u>PAZ</u> ou un <u>PAD</u> ne fixe d'autres distances.                      |

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** plan d'aménagement de détail

**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 20.00 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 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).

**Supprimé: Espaces nécessaires aux cours d'eau**

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4.00 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 Réerves 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

**Supprimé:** Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces nécessaires aux cours d'eau. ¶  
Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces nécessaires aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

**Supprimé:** ¶  
**2 . Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** ... [2]

**Supprimé:** Constructions à proximité des cours d'eau ¶

**Supprimé:** Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire aux cours d'eau. ¶  
En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple). ¶  
Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteur.

**Supprimé:** <#>¶  
<#>art . 20¶  
<#>¶  
<#>Protection des éléments paysagersBoisements hors- ... [3]

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

**Supprimé:** zone

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

**Supprimé:** Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels (selon la Carte d'inventaire des dangers de glissements de terrain et de chutes pour le Plateau (DIAF / DAEC / CCDN, Fribourg 2007) et la carte indicative des dangers de crues.¶  
Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la commune, le SeCA ou la CCDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:¶  
- des expertises géologiques / géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)¶  
- des expertises géologiques / géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en oeuvre¶  
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.¶  
Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication d'études ponctuelles, les mesures à mettre en oeuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

**Supprimé:** zone

**Supprimé:** Zone

**Supprimé:** Zone

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:

Supprimé: Zone

- 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.~~

**Supprimé: Zone**

**Supprimé: zone**

#### ~~**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'usager à celui d'une énergie conventionnelle.~~

**Supprimé: Energie de réseau**

**Supprimé:** Dans les périmètres à prescriptions particulières No 4, 5 et 6 mentionnés au plan d'affectation des zones, de même que dans les périmètres soumis à l'obligation d'établir un Plan d'équipement de détail ou un Plan d'aménagement de détail,

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### ~~**art. 23 Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale**~~

Dans une bande de 30.00 m 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 500.00 m<sup>2</sup>, places de jeux pour enfants, etc. ne sont pas autorisés. Des dérogations pourront être demandées auprès de l'autorité cantonale compétente, qui pourra alors exiger la réalisation d'une étude de risque pour statuer.

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

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

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

#### ~~**art. 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.

**Supprimé:** cadastre cantonal des sites pollués

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** que dans les périmètres à prescriptions particulières mentionnés au plan d'affectation des zones

##### 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.~~

**Supprimé:** prescrit

**Supprimé:** pour les parkings

**Supprimé:** souterrains

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** à plan d'aménagement de détail obligatoire

**Supprimé:** de la manière suivante

Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

Périmètres	SP max hors parkings (m <sup>2</sup> )	SP max parking (m <sup>2</sup> )	SP max Logements (m <sup>2</sup> )	SP max Activités hors commerce (m <sup>2</sup> )	SP max Commerce (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>	<b>232793</b>	<b>48042</b>	<b>138298</b>	<b>87073</b>	<b>29529</b>

\* Un transfert de 8'000 m<sup>2</sup> 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<sub>z</sub>

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 :

Supprimé: secteurs

Supprimé: 228733

Supprimé: 4804

Supprimé: 1

Supprimé: 134385

Supprimé: 86749

Supprimé: 036

Supprimé: secteur

Supprimé: Des hauteurs supérieures pourront être admises ponctuellement sur la base des directives d'aménagement établies par le Conseil communal.

Supprimé: secteur

Supprimé: Plan d'aménagement de détail obligatoire

Supprimé: Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres

Supprimé: secteurs

Supprimé: dont l'élaboration devra respecter les directives d'aménagement. Les PAD

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

Supprimé:

... [4]



**10 Prescriptions particulières**

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

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

**Supprimé:** Secteurs

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.

**Supprimé:** Préalablement à l'établissement des PAD obligatoires, les bâtiments existants sont soumis aux règles de l'art. 69 LATeC

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.

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

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.

**Supprimé:** périmètres

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs

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

<b>1 Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .  Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
<b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 0.80  <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains
<b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4 Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min. 4.00 m.	
<b>5 Hauteur totale</b>	h max. 12.50 m.	
<b>6 Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7 Degré de sensibilité</b>	II	
<b>8 Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre n° 1 mentionné au <b>PAZ</b> , les prescriptions suivantes sont applicables : Hauteur totale h = 16.50 m. Hauteur de façade <u>à la gouttière</u> hf = 13.00 m.  Dans le périmètre n° 3 mentionné au <b>PAZ</b> : h = 10.00 m.  Préalablement à toute construction dans ce <u>périmètre</u> , 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 <b>PAZ</b> , 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 <b>ZRMD I</b> .	<b>Supprimé:</b> secteur  <b>Supprimé:</b> zone RMD

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

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
		Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20 <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
<b>5</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.	
<b>6</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II	

**art. 29** Zone résidentielle à faible densité (**ZRFD**)

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées (art. 55 et 56 ReLATEC). Des activités à faible nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent y être admises.
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	0, <del>85</del> pour l'habitation individuelle 0, <del>95</del> pour l'habitation individuelle groupée.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h/2 mais au min. 4.00 m.
<b>5</b>	<b>Distance augmentée</b>	Applicable au sens de l'art. 83 ReLATEC
<b>6</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.
<b>7</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu
<b>8</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II
<b>9</b>	<b>Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre <u>à prescriptions particulières</u> n° 2 mentionné au <u>PAZ</u> , 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 <u>périmètre</u> . Les <u>annexes, cabanons de jardin, garages à voiture etc.</u> , de même que les clôtures sont interdits à l'intérieur de ce périmètre.

**Supprimé:** 60

**Supprimé:** 70

**Supprimé:** ¶  
Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** ¶  
Dans le périmètre no 6 mentionné au plan d'affectation des zones, seules des habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises et un permis pour l'équipement de détail est requis avant toute autorisation de construire. Dans le cadre de cette étude, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau sont applicables. ¶  
Les principes d'implantation perpendiculaires à la pente du terrain, figurant sur le plan d'affectation des zones devront être respectés.

**art. 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.~~

**Supprimé:** Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**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)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>                        | Cette zone est destinée aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi qu'aux activités de loisirs et d'exposition. <u>Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.</u>   |
| <b>2 Indice de masse (IM)</b>             | 8.00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b> | 0.65  |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | min. h / 2 mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                   | h. max. 15.00 m.  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>          | non contigu   |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>             | III<br>IV dans le périmètre à prescriptions particulières n° 10 mentionné au PAZ  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>      | 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.<br>Dans le périmètre n° 11 mentionné au PAZ, la hauteur maximale des constructions est de 20.00 m. |

**Supprimé:** Les habitations ne sont pas admises à l'exception des logements de gardiennage.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**art. 32** Zone spéciale Agy (ZS)

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

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

1	<b>Caractère</b>	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	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20  <del>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.</del>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains à condition qu'au moins 80% de places de stationnement pour voitures y soient réalisées en souterrain.
3	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.60	
4	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
5	<b>Hauteur totale</b>	h max. = 12.00 m.	
6	<b>Ordre des constructions</b>	non contigu	
7	<b>Degré de sensibilité</b>	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.

Supprimé: secteur

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

Supprimé: secteur

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: suivantes

### Périmètre dans son ensemble

Supprimé: Secteur

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.

Supprimé: secteur

Supprimé: secteur

### 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 6.00 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)**

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

**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.~~

Supprimé: Seules I

Supprimé: sont

Supprimé: sont

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.~~

Supprimé: 1 . Caractère¶

**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.~~

Supprimé: 1 . Caractère¶

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

**art. 39 Zone Agricole (ZA)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>  | 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. |
| <b>2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole</b> | Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.   |
| <b>3 Procédure</b>  | 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.                              |
| <b>4 Degré de sensibilité</b>   | III   |

**art. 40 Aire forestière (AF)**

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

Supprimé: 1. Caractère¶

## 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.

Supprimé: ¶  
art. . 42¶  
¶  
Champs d'application et réglementation complémentair... [5]

### 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 :

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 43¶  
<#>¶  
<#>Stationnement des véhic... [6]

		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		Exigences minimale	Exigences maximales	Exigences minimale	Exigences maximales
Proportion des valeurs indicatives à appliquer		50 %	60 %	70 %	85 %
<b>Voitures de tourisme</b>					
<b>Habitation Individuelle</b>	1 case par 100 m2 de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire.				
<b>Habitation collective</b>	Habitants	1 case par 100 m2 de SBP (surface brute de plancher selon norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) ou 1 case par appartement			
	Visiteurs	10 % du nombre de cases pour les habitants			
<b>Autres affectations</b>	Nombre de cases = (valeur indicatives de la norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) x (proportion)				
<b>Vélos</b>					
<b>Habitation</b>	1 case par pièce				
<b>Autres affectations</b>	Selon norme SN 640 065 valable dès le 1 <sup>er</sup> août 2011				

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: plan d'affectation des zones

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.

Supprimé: Lorsque

Supprimé: pour les habitations

Supprimé: qui

Supprimé: volumes

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.

Supprimé: Les autres places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des volumes ou 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

Supprimé: Cette disposition s'applique également aux habitations individuelles, y compris dans la zone résidentielle à faible densité, lorsque la réalisation coordonnée et simultanée de plusieurs habitations individuelles nécessite la réalisation d'un minimum de 8 places de stationnement. ¶

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.

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 44¶  
<#>¶  
<#>Entretien des parcelles non bâties ... [7]

Supprimé: ¶  
Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées. ... [8]

Supprimé: Pour autant que ce soit compatible avec la pose de panneaux solaires, l

Supprimé: qui ne sont pas

Supprimé: peu

Supprimé: , ou qui ne le sont

**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.

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** règlement communal d'urbanisme

Règlement communal d'urbanisme de la commune de Granges-Paccot

---

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.

**Supprimé:** mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 23 du 7 juin 2013.

**Supprimé:** 27 décembre 2013

**Supprimé:** .

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

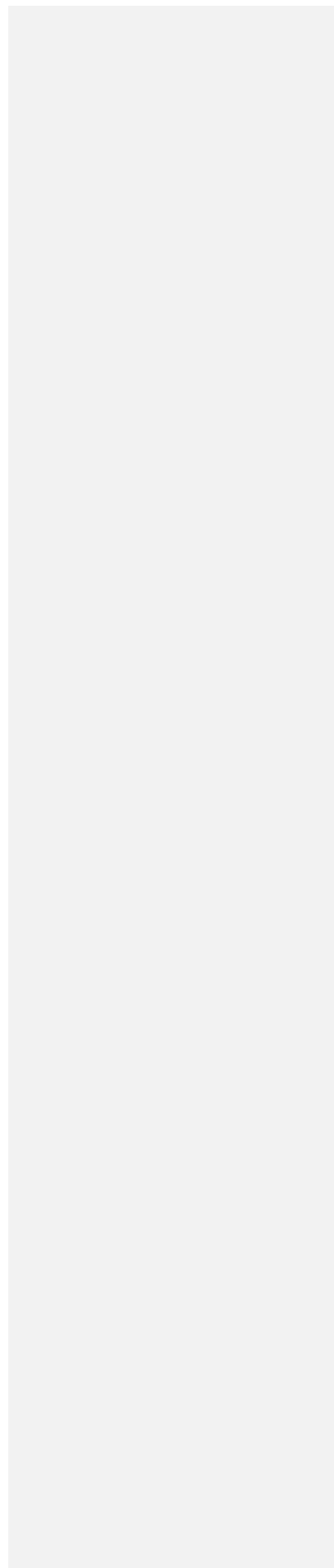
Le Syndic      Le Secrétaire

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**



Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

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
<del>Manoir de Reynold,</del>	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
<del>Maison de Montenach</del>	1A	Four	10	222	C	3
<del>Maison de Montenach,</del>	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. de	8	Maison	10	234	B	2
Morat, rte de	0 Cr 1	Croix commémorative d'Agy	10	543	C	3
<del>Château, rte du</del>	7b	Grenier	10	462	B	2
<del>Château, rte du</del>	7	Château	10	462	A	1
<del>Château, rte du</del>	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

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100A

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 114A

**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.

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs

Annexe 3 : Liste des essences indigènes

Les plantes des haies

Essences à planter	Hauteur max. (m)	Couleur fleurs	Époque de floraison	Sol										Éclaircissement	Érosion	Densité (tiges/m²)	Maturité (ans)	Maturité (m)	Production de bois
				Acide	Basse	Calcaire	Argileux	Frais	Sec	Humide en fond	Craie	Grès	Sable						
<b>◆</b> Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	30	+	I (SI)		+	+	+	+	+				○	P	R		±	±	±
Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>	40	+	I (SI)	(+)	+	+	+	+	+				○	P	R		±	±	±
Erable plane <i>Acer platanoides</i>	30	↑	I (S)		+	+	+	+	+				○	S	RT		±	±	±
Erable syriac <i>Acer syriacum</i>	30	↑	I (S) (SI)		+	+	+	+	+				○	PT	RT		±	±	±
Hêtre <i>Fagus sylvatica</i>	35	↑	I (H)										○	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 (H)	(++)	+	+	(+)	+	+				○	ST	RT		±	±	±
Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>	30	↑	I (H) (SI)		+	+	+	+	+				○	S	RT		±	±	±
Houblon <i>Humulus lupulus</i>	30	↑	I		+	+	+	+	+	(+)			○	P	RT		±	±	±
<b>●</b> Aubépine <i>Spiraea alba</i>	15	+	I (S) (SI)										○	P			±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	15	↑	I (S) (SI)										○	ST	R		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	15	↑	I (S)										○	P	R		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	15	↑	I (S)										○	S	R		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	15	↑	I (S)										○	S	R		±	±	±
Châtaigner <i>Castanea sativa</i>	30	↑	I (H)		+	+	+	+	+	(+)			○	P	RT		±	±	±
Châtaigner <i>Castanea sativa</i>	30	↑	I		+	+	+	+	+				○	P	R		±	±	±
Orme <i>Ulmus glabra</i>	25	↑	I	(++)	(+)	+	+	+	+				○	T	RT		±	±	±
Orme <i>Ulmus glabra</i>	25	↑	I	(++)	(+)	+	+	+	+				○	P			±	±	±
Orme <i>Ulmus glabra</i>	20	↑	I										○	P			±	±	±
Orme <i>Ulmus glabra</i>	15	+	I (S)		+	+	(+)	+	+				○	P	T		±	±	±
Orme <i>Ulmus glabra</i>	20	↑	I										○	S	R		±	±	±
Orme <i>Ulmus glabra</i>	10	↑	I (S) (SI)		+	+	+	+	+				○	S	R		±	±	±
Orme <i>Ulmus glabra</i>	10	↑	I (S) (SI)		+	+	+	+	+				○	S	R		±	±	±
Orme <i>Ulmus glabra</i>	15	↑	I (S) (SI)		+	+	+	+	+				○	P	R		±	±	±
<b>*</b> Aubépine <i>Spiraea alba</i>	4	+	I (S)										○	P	T		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	4	↑	I										○				±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	7	+	I										○	RT			±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	4	+	I (S)										○	R			±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	2	↑	I	(+)									○				±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	4	↑	I (SI)										○	P	R		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	3	+	I (S)										○	P	R		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	3	+	I (S)										○	S	R		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	8	↑	I (S) (SI)		+	+							○	S	RT		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	7	↑	I (S)										○	P	R		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	5	+	I (SI)										○	T			±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	4	↑	I (S)										○	P	R		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	3	↑	I (S)										○	P			±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	6	+	I (S) (SI)		+	+							○		T		±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	10	+	I (S)		+	+	(+)						○				±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	20	+	I (S)		+	+	+	(+)					○	T			±	±	±
Aubépine <i>Spiraea alba</i>	30	↑	I		+	+	+	+	+				○	P			±	±	±

<p><b>Chêne:</b>  <i>Quercus robur</i>  <i>Quercus ilex</i>  <i>Quercus petraea</i>  <i>Quercus pubescens</i>  <i>Quercus agrifolia</i>  <i>Quercus robur</i>  <i>Quercus ilex</i>  <i>Quercus petraea</i>  <i>Quercus pubescens</i>  <i>Quercus agrifolia</i>  <i>Quercus robur</i>  <i>Quercus ilex</i>  <i>Quercus petraea</i>  <i>Quercus pubescens</i>  <i>Quercus agrifolia</i></p>	<p><b>Chêne:</b>  <i>Quercus robur</i>  <i>Quercus ilex</i>  <i>Quercus petraea</i>  <i>Quercus pubescens</i>  <i>Quercus agrifolia</i>  <i>Quercus robur</i>  <i>Quercus ilex</i>  <i>Quercus petraea</i>  <i>Quercus pubescens</i>  <i>Quercus agrifolia</i>  <i>Quercus robur</i>  <i>Quercus ilex</i>  <i>Quercus petraea</i>  <i>Quercus pubescens</i>  <i>Quercus agrifolia</i></p>
---	---

On peut représenter bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies. L'épave-chaite, en lieux isolés, puisque totalement éradiquée en 2014 car elle est l'unique représentant de la rouille du hêtre, d'autres espèces d'érables, de leur collineuse, l'Asperula sur les bords, grasseuses des haies; le Cornouiller mâle qui fleurit déjà en mai; le Grosellier sauvage bien caché dans la haie; une dizaine d'autres espèces de rosiers le long des cours d'eau; l'Aubier en lisière de forêt; le Spalier souvent encadré; etc.

<p><b>Arbres, arbustes et buissons des haies</b></p> <p>Cette liste contient les espèces autorisées et leurs sous-espèces habituelles sur leur répartition en Suisse.</p> <p><b>Buissons haie:</b>  <i>Rubus fruticosus</i>  <i>Rubus idaeus</i>  <i>Rubus alpinus</i>  <i>Rubus saxatilis</i>  <i>Rubus cuneifolius</i>  <i>Rubus fruticosus</i>  <i>Rubus idaeus</i>  <i>Rubus alpinus</i>  <i>Rubus saxatilis</i>  <i>Rubus cuneifolius</i>  <i>Rubus fruticosus</i>  <i>Rubus idaeus</i>  <i>Rubus alpinus</i>  <i>Rubus saxatilis</i>  <i>Rubus cuneifolius</i></p>	<p><b>Arbres, arbustes et buissons des haies</b></p> <p>Cette liste contient les espèces autorisées et leurs sous-espèces habituelles sur leur répartition en Suisse.</p> <p><b>Buissons haie:</b>  <i>Rubus fruticosus</i>  <i>Rubus idaeus</i>  <i>Rubus alpinus</i>  <i>Rubus saxatilis</i>  <i>Rubus cuneifolius</i>  <i>Rubus fruticosus</i>  <i>Rubus idaeus</i>  <i>Rubus alpinus</i>  <i>Rubus saxatilis</i>  <i>Rubus cuneifolius</i>  <i>Rubus fruticosus</i>  <i>Rubus idaeus</i>  <i>Rubus alpinus</i>  <i>Rubus saxatilis</i>  <i>Rubus cuneifolius</i></p>
--	--

On peut représenter bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies. L'épave-chaite, en lieux isolés, puisque totalement éradiquée en 2014 car elle est l'unique représentant de la rouille du hêtre, d'autres espèces d'érables, de leur collineuse, l'Asperula sur les bords, grasseuses des haies; le Cornouiller mâle qui fleurit déjà en mai; le Grosellier sauvage bien caché dans la haie; une dizaine d'autres espèces de rosiers le long des cours d'eau; l'Aubier en lisière de forêt; le Spalier souvent encadré; 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	
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	7 m	15 m		
			arbre	rdc	20 m		
	routes	pas de revêtement		haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	5 m	15 m	
				arbre	5 m	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)

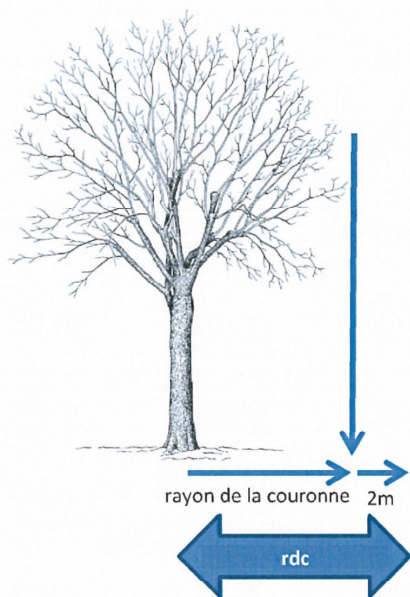
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

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)

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

### Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse)

Le mentionne un chemin IVS de catégorie 3.

Son tracé est protégé et doit être conservé.

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

La procédure de permis de construire est réservée.

**2 Espace nécessaire** Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas  
**aux cours d'eau non** délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à la  
**délimité** limite du domaine public des eaux est, de 20.00 m au minimum.

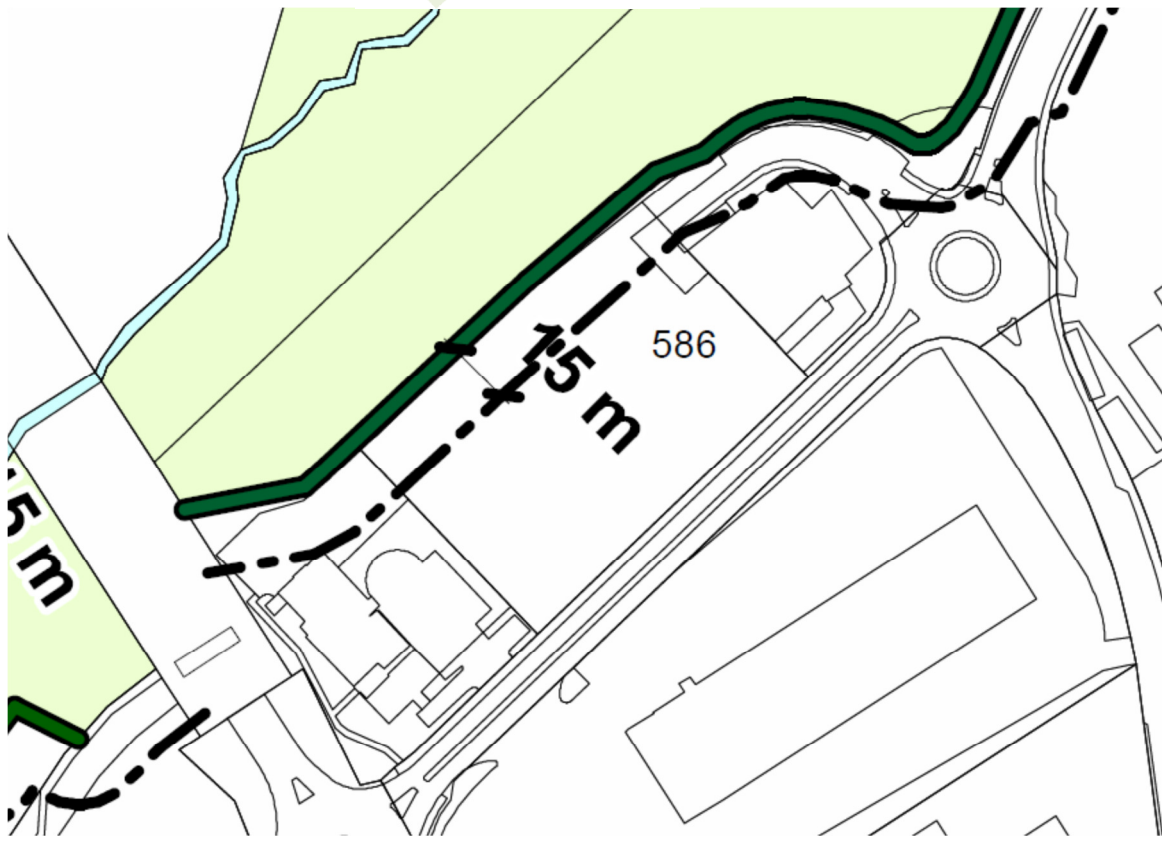
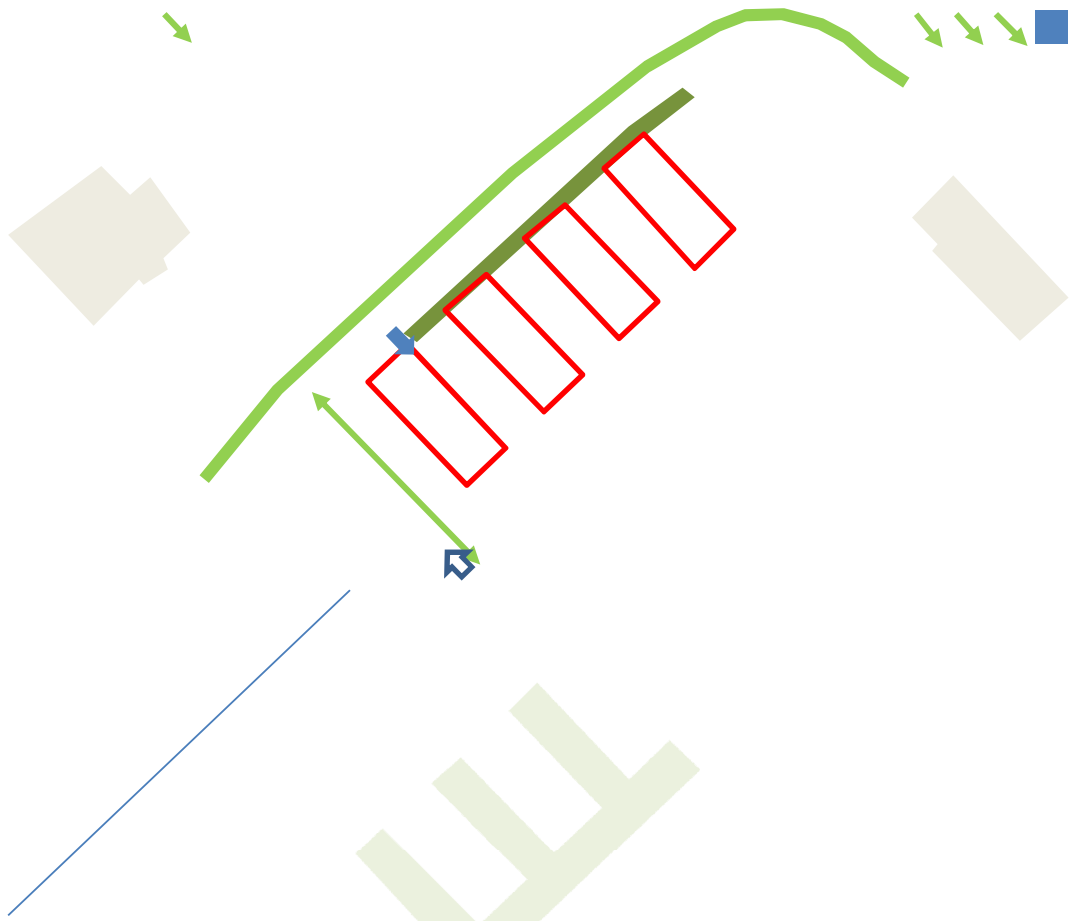
Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.








**3 Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le PAZ ou sur un plan d'aménagement de détail, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

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

art. 20

### Protection des éléments paysagers Boisements hors-forêt



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

<b>Page 26 : [5] Supprimé</b>	<b>User</b>	<b>21.06.2018 08:47:00</b>
-------------------------------	-------------	----------------------------

art. 42

#### Champs d'application et réglementation complémentaire

<b>Page 26 : [6] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 43

#### Stationnement des véhicules

<b>Page 27 : [7] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 44

#### Entretien des parcelles non bâties

<b>Page 27 : [8] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:13:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées.

Commune de  
Granges-Paccot



Plan d'aménagement Local (PAL)

---

**Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC**  
**Règlement communal d'urbanisme**

Seules les modifications font l'objet de la procédure

Fribourg, le ~~28 août 2018~~

Supprimé: 25 octobre 2017

---

**artefact urbanisme** sàrl

avenue de la Gare, 14, 1700 Fribourg - Tél. 026 / 321 25 35  
artefact.urbanisme@bluewin.ch - www.artefact-urbanisme.ch



**Table des matières**

<b>I. Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. Prescriptions générales des zones .....</b>	<b>4</b>
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 .....	11
art. 25 Zone de protection des eaux souterraines.....	12
<b>III. Prescriptions spéciales des zones .....</b>	<b>13</b>
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

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

---

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
<b>IV. Prescriptions de police des constructions et autres dispositions .....</b>		<b>26</b>
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 .....	27
art. 47	Antennes.....	28
art. 48	Ordures.....	28
art. 49	Garantie .....	28
art. 50	Permis d'occuper .....	28
<b>V. Dispositions finales.....</b>		<b>29</b>
art. 51	Expertise et contrôle .....	29
art. 52	Contravention .....	29
art. 53	Abrogation .....	29
art. 54	Entrée en vigueur.....	29
<b>VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme.....</b>		<b>31</b>
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<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

**Supprimé:** , les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal

### art. 3 Nature juridique

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

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** Le plan directeur communal lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LATeC).

### art. 4 Champ d'application

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

### art. 5 Dérogation

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

### art. 6 Consultation préalable

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

### art. 7 Commission d'aménagement

Les plans d'aménagement de détail (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.

Supprimé: Secteurs

Supprimé: secteurs

### 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.

Supprimé: Secteurs à plan

Supprimé: secteurs

Les PAD ont notamment pour but :

- a) de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies.
- b) de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs.
- c) 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.
- d) de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager
- e) 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.

Supprimé: <#>de justifier l'impact de bâtiments dépassant la hauteur de base sur les quartiers alentours, pour autant que les règles applicables à la zone d'affectation prescrite le permettent.¶

Supprimé: es

Supprimé: <#>d'assurer la répartition équitable des droits à bâtir entre les différents propriétaires, si nécessaire par le biais d'un remaniement parcellaire, au sens des articles. 105 et 107 LATeC.¶

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

Supprimé: ¶  
Les objectifs de ces plans 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

Supprimé: Secteur soumis à des directives d'aménagement

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

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.

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

**Supprimé:** largeur

#### **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.

**Supprimé:** Tout permis de construire sur les art. RF situés dans le périmètre du Boulevard est subordonné à une convention passée avec le Conseil communal en vue de sa réalisation.

#### **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).

**Supprimé:** Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones. ¶ Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC, 138 et 72 à 76 et 75 LATeC sont applicables. ¶

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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

**Supprimé:**  
- l'organisation générale des espaces intérieurs; et

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.

**Supprimé:** mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés.

**Supprimé:** doivent être conservés et entretenus

**Supprimé:** ¶  
Aux abords des bâtiments protégés mentionnés comme tels au PAZ : ¶  
- toute implantation de nouvelle construction est interdite, hormis les dépendances de minime importance au sens de la réglementation cantonale ; ¶  
- les aménagements extérieurs (entre autres murs, revêtements de sols, arborisation) doivent être conservés ; ¶  
- les aménagements qui altèrent le caractère du site doivent être supprimés.

#### **art. 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.

**Supprimé:** <#>Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse) ... [1]

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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 <u>20.00</u> mètres.   |
| <u>3.</u> 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 <u>15.00</u> mètres en zone agricole et à <u>10.00</u> mètres en zone à bâtir, à moins que le <u>PAZ</u> ou un <u>PAD</u> ne fixe d'autres distances.                      |

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** plan d'aménagement de détail

**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 20.00 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 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).

**Supprimé: Espaces nécessaires aux cours d'eau**

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4.00 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 Réerves 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

**Supprimé:** Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces nécessaires aux cours d'eau. ¶  
Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces nécessaires aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

**Supprimé:** ¶  
**2 . Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** ... [2]

**Supprimé:** Constructions à proximité des cours d'eau ¶

**Supprimé:** Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire aux cours d'eau. ¶  
En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple). ¶  
Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteur.

**Supprimé:** <#>¶  
<#>art . 20¶  
<#>¶  
<#>Protection des éléments paysagersBoisements hors- ... [3]

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

**Supprimé:** zone

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

**Supprimé:** Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels (selon la Carte d'inventaire des dangers de glissements de terrain et de chutes pour le Plateau (DIAF / DAEC / CCDN, Fribourg 2007) et la carte indicative des dangers de crues.¶ Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la commune, le SeCA ou la CCDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:¶ - des expertises géologiques / géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)¶ - des expertises géologiques / géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en oeuvre¶ - des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.¶ Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication d'études ponctuelles, les mesures à mettre en oeuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

**Supprimé:** zone

**Supprimé:** Zone

**Supprimé:** Zone

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:

Supprimé: Zone

- 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.~~

**Supprimé: Zone**

**Supprimé: zone**

#### ~~**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'usager à celui d'une énergie conventionnelle.~~

**Supprimé: Energie de réseau**

**Supprimé:** Dans les périmètres à prescriptions particulières No 4, 5 et 6 mentionnés au plan d'affectation des zones, de même que dans les périmètres soumis à l'obligation d'établir un Plan d'équipement de détail ou un Plan d'aménagement de détail,

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### ~~**art. 23 Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale**~~

Dans une bande de 30.00 m 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 500.00 m<sup>2</sup>, places de jeux pour enfants, etc. ne sont pas autorisés. Des dérogations pourront être demandées auprès de l'autorité cantonale compétente, qui pourra alors exiger la réalisation d'une étude de risque pour statuer.

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

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

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

#### ~~**art. 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.

**Supprimé:** cadastre cantonal des sites pollués

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** que dans les périmètres à prescriptions particulières mentionnés au plan d'affectation des zones

##### 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.~~

**Supprimé:** prescrit

**Supprimé:** pour les parkings

**Supprimé:** souterrains

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** à plan d'aménagement de détail obligatoire

**Supprimé:** de la manière suivante

Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

Périmètres	SP max hors parkings (m <sup>2</sup> )	SP max parking (m <sup>2</sup> )	SP max Logements (m <sup>2</sup> )	SP max Activités hors commerce (m <sup>2</sup> )	SP max Commerce (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>	<b>232793</b>	<b>48042</b>	<b>138298</b>	<b>87073</b>	<b>29529</b>

\* Un transfert de 8'000 m<sup>2</sup> 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<sub>z</sub>

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 :

Supprimé: secteurs

Supprimé: 228733

Supprimé: 4804

Supprimé: 1

Supprimé: 134385

Supprimé: 86749

Supprimé: 036

Supprimé: secteur

Supprimé: Des hauteurs supérieures pourront être admises ponctuellement sur la base des directives d'aménagement établies par le Conseil communal.

Supprimé: secteur

Supprimé: Plan d'aménagement de détail obligatoire

Supprimé: Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres

Supprimé: secteurs

Supprimé: dont l'élaboration devra respecter les directives d'aménagement. Les PAD

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

Supprimé:

... [4]

**10 Prescriptions particulières**

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

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

**Supprimé:** Secteurs

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.

**Supprimé:** Préalablement à l'établissement des PAD obligatoires, les bâtiments existants sont soumis aux règles de l'art. 69 LATeC

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.

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

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.

**Supprimé:** périmètres

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs

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

<b>1 Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .  Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
<b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 0.80  <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains
<b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4 Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min. 4.00 m.	
<b>5 Hauteur totale</b>	h max. 12.50 m.	
<b>6 Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7 Degré de sensibilité</b>	II	
<b>8 Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre n° 1 mentionné au <b>PAZ</b> , les prescriptions suivantes sont applicables : Hauteur totale h = 16.50 m. Hauteur de façade <u>à la gouttière</u> hf = 13.00 m.  Dans le périmètre n° 3 mentionné au <b>PAZ</b> : h = 10.00 m.  Préalablement à toute construction dans ce <u>périmètre</u> , 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 <b>PAZ</b> , 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 <b>ZRMD I</b> .	<b>Supprimé:</b> secteur  <b>Supprimé:</b> zone RMD

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

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
		Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20 <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
<b>5</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.	
<b>6</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II	

**art. 29** Zone résidentielle à faible densité (**ZRFD**)

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées (art. 55 et 56 ReLATEC). Des activités à faible nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent y être admises.
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	0, <del>85</del> pour l'habitation individuelle 0, <del>95</del> pour l'habitation individuelle groupée.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h/2 mais au min. 4.00 m.
<b>5</b>	<b>Distance augmentée</b>	Applicable au sens de l'art. 83 ReLATEC
<b>6</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.
<b>7</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu
<b>8</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II
<b>9</b>	<b>Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre <u>à prescriptions particulières</u> n° 2 mentionné au <u>PAZ</u> , 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 <u>périmètre</u> . Les <u>annexes, cabanons de jardin, garages à voiture etc.</u> , de même que les clôtures sont interdits à l'intérieur de ce périmètre.

**Supprimé:** 60

**Supprimé:** 70

**Supprimé:** ¶  
Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** ¶  
Dans le périmètre no 6 mentionné au plan d'affectation des zones, seules des habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises et un permis pour l'équipement de détail est requis avant toute autorisation de construire. Dans le cadre de cette étude, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau sont applicables. ¶  
Les principes d'implantation perpendiculaires à la pente du terrain, figurant sur le plan d'affectation des zones devront être respectés.



**art. 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.~~

**Supprimé:** Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**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)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>                        | Cette zone est destinée aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi qu'aux activités de loisirs et d'exposition. <u>Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.</u>   |
| <b>2 Indice de masse (IM)</b>             | 8.00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b> | 0.65  |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | min. h / 2 mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                   | h. max. 15.00 m.  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>          | non contigu   |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>             | III<br>IV dans le périmètre à prescriptions particulières n° 10 mentionné au PAZ  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>      | 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.<br>Dans le périmètre n° 11 mentionné au PAZ, la hauteur maximale des constructions est de 20.00 m. |

**Supprimé:** Les habitations ne sont pas admises à l'exception des logements de gardiennage.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**art. 32** Zone spéciale Agy (ZS)

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

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

1	<b>Caractère</b>	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	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20  <del>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.</del>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains à condition qu'au moins 80% de places de stationnement pour voitures y soient réalisées en souterrain.
3	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.60	
4	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
5	<b>Hauteur totale</b>	h max. = 12.00 m.	
6	<b>Ordre des constructions</b>	non contigu	
7	<b>Degré de sensibilité</b>	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.

Supprimé: secteur

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

Supprimé: secteur

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: suivantes

### Périmètre dans son ensemble

Supprimé: Secteur

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.

Supprimé: secteur

Supprimé: secteur

### 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 6.00 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)**

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

**art. 35** Zone de gravière (ZG)

- |          |                                    |   |
|----------|------------------------------------|---|
| <b>1</b> | <b>Caractère</b>                   | Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux. <del>La présence d'installations et de constructions</del> liées à l'exploitation des gisements <del>est autorisée et soumise</del> à une obligation de permis de construire.<br><br><u>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.</u> |
| <b>2</b> | <b>Degré de sensibilité</b>        | IV  |
| <b>3</b> | <b>Prescriptions particulières</b> | Au terme de l'exploitation, toutes les installations et constructions devront disparaître.  |

Supprimé: Seules l

Supprimé: sont

Supprimé: sont

**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.

Supprimé: 1 . Caractère¶

**art. 37** Zone de jardins familiaux (ZJF)

- |          |                                    |   |
|----------|------------------------------------|---|
| <b>1</b> | <b>Caractère</b>                   | Cette zone est réservée aux jardins familiaux.  |
| <b>2</b> | <b>Degré de sensibilité</b>        | III   |
| <b>3</b> | <b>Prescriptions particulières</b> | 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.~~

Supprimé: 1 . Caractère¶

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

**art. 39 Zone Agricole (ZA)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>  | 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. |
| <b>2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole</b> | Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.   |
| <b>3 Procédure</b>  | 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.                              |
| <b>4 Degré de sensibilité</b>   | III   |

**art. 40 Aire forestière (AF)**

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

Supprimé: 1 . Caractère¶

## 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.

Supprimé: ¶  
art. . 42¶  
¶  
Champs d'application et réglementation complémentair... [5]

### 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 :

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 43¶  
<#>¶  
<#>Stationnement des véhic... [6]

	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	Exigences minimale	Exigences maximales	Exigences minimale	Exigences maximales
Proportion des valeurs indicatives à appliquer	50 %	60 %	70 %	85 %
<b>Voitures de tourisme</b>				
<b>Habitation Individuelle</b>	1 case par 100 m2 de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire.			
<b>Habitation collective</b>	Habitants	1 case par 100 m2 de SBP (surface brute de plancher selon norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) ou 1 case par appartement		
	Visiteurs	10 % du nombre de cases pour les habitants		
<b>Autres affectations</b>	Nombre de cases = (valeur indicatives de la norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) x (proportion)			
<b>Vélos</b>				
<b>Habitation</b>	1 case par pièce			
<b>Autres affectations</b>	Selon norme SN 640 065 valable dès le 1 <sup>er</sup> août 2011			

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: plan d'affectation des zones

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.

Supprimé: Lorsque

Supprimé: pour les habitations

Supprimé: qui

Supprimé: volumes

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.

Supprimé: Les autres places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des volumes ou 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

Supprimé: Cette disposition s'applique également aux habitations individuelles, y compris dans la zone résidentielle à faible densité, lorsque la réalisation coordonnée et simultanée de plusieurs habitations individuelles nécessite la réalisation d'un minimum de 8 places de stationnement. ¶



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.

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 44¶  
<#>¶  
<#>Entretien des parcelles non bâties ... [7]

Supprimé: ¶  
Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées. ... [8]

Supprimé: Pour autant que ce soit compatible avec la pose de panneaux solaires, l

Supprimé: qui ne sont pas

Supprimé: peu

Supprimé: , ou qui ne le sont

**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.

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** règlement communal d'urbanisme

Règlement communal d'urbanisme de la commune de Granges-Paccot

---

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.

**Supprimé:** mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 23 du 7 juin 2013.

**Supprimé:** 27 décembre 2013

**Supprimé:** .

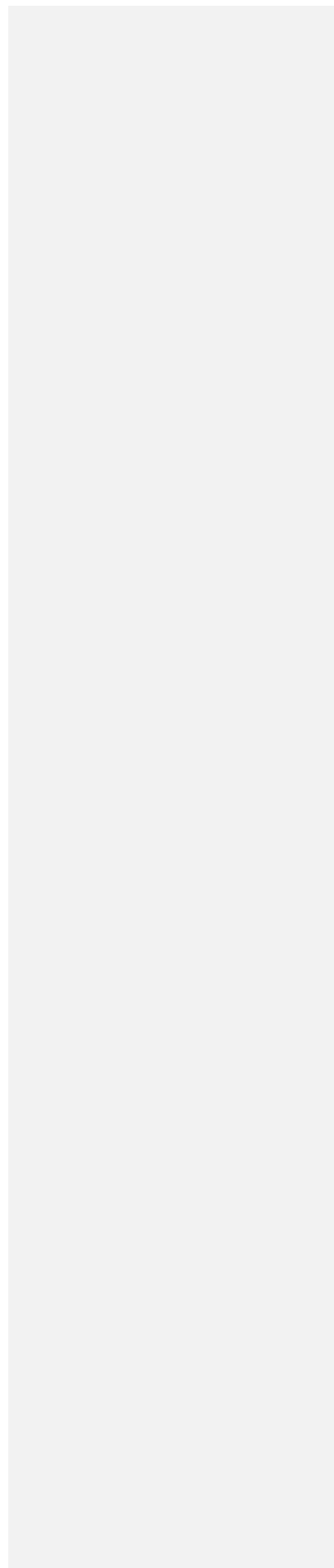
Adopté par le Conseil communal de Granges-Paccot le ....

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**



Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

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
<del>Manoir de Reynold,</del>	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
<del>Maison de Montenach</del>	1A	Four	10	222	C	3
<del>Maison de Montenach,</del>	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. de	8	Maison	10	234	B	2
Morat, rte de	0 Cr 1	Croix commémorative d'Agy	10	543	C	3
<del>Château, rte du</del>	7b	Grenier	10	462	B	2
<del>Château, rte du</del>	7	Château	10	462	A	1
<del>Château, rte du</del>	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

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100A

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 114A

**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.

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

### 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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs



Annexe 3 : Liste des essences indigènes

Essences à planter	Hauteur max. Croissance	Espace végétation	Sol							Exposition	Exposition	Densité arbre	Maturité (en ans)	Maturité (en ans)	Productions locales
			Acide	Basique	Calcaire	Argileux	Frais	Sec	Supporte en l'ombre						
<b>◆</b> Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	35 ↑	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 syriacum</i>	20 ↑	I (S) (S)							●	PT	RT	●	☑	±	●
Hêtre <i>Fagus sylvatica</i>	35 ↑	I (H)							○	P	RT	○	☑	-	●
Hêtre <i>Fagus sylvatica</i>	30 ↑	I (S)							●	F	R	○	☑	-	●
Peuplier blanc <i>Populus alba</i>	30 ↑	I							○	ST	T	●	☑	±	●
Peuplier noir <i>Populus nigra</i>	30 ↑	I (H)	(++)						○	ST	RT	●	☑	±	●
Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>	30 ↑	I (H) (S)							○	S	RT	○	☑	±	●
Tilleul <i>Tilia sp.</i>	30 ↑	I							○	P	RT	●	☑	±	●
<b>●</b> Alnus <i>Alnus arb.</i>	15 ↑	I (S) (S)							○	P	R	●	☑	±	●
Alnus blanche <i>Alnus incana</i>	15 ↑	I (S) (S)							●	ST	R	○	☑	±	●
Alnus vert <i>Alnus glutinosa</i>	15 ↑	I (S)							○	P	R	●	☑	±	●
Ulm <i>Ulmus</i>	15 ↑	I (S)							○	S	R	○	☑	±	●
Ulm <i>Ulmus pendula</i>	15 ↑	I (S)							○	S	R	○	☑	±	●
Clématite <i>Clematis flammula</i>	35 ↑	I (H)							○	P	RT	●	☑	±	●
Crataegus <i>Crataegus</i>	30 ↑	I							○	P	R	●	☑	±	●
Crataegus <i>Crataegus</i>	30 ↑	I							○	P	R	●	☑	±	●
Gratier chamois <i>Acer campestre</i>	15 ↑	I (S)							○	P	RT	●	☑	±	●
Merisier <i>Prunus avium</i>	25 ↑	I	(++)						○	T	RT	○	☑	±	●
Noyer <i>Juglans regia</i>	20 ↑	I							○	P	R	●	☑	±	●
Palme <i>Pinus sylvestris</i>	15 ↑	I (S)							○	P	T	●	☑	±	●
Pin <i>Pinus</i>	20 ↑	I							○	S	R	○	☑	±	●
Sapin <i>Abies</i>	30 ↑	I (S) (S)							○	S	R	○	☑	±	●
Épicéa <i>Picea</i>	30 ↑	I (S) (S)							○	P	R	○	☑	±	●
Épicéa <i>Picea</i>	15 ↑	I (S) (S)							○	P	R	○	☑	±	●
<b>*</b> Sorbier <i>Sorbus</i>	4 ↑	I (S)							○	P	T	●	☑	±	●
Chèvrefeuille <i>Lonicera xylosteum</i>	4 ↑	I							○			●	☑	±	●
Coronilla <i>Coronilla</i>	7 ↑	I							○		RT	●	☑	±	●
Cornouaille <i>Coronilla</i>	4 ↑	I (S)							○		R	●	☑	±	●
Coronille <i>Coronilla</i>	2 ↑	I	(+)						○			○	☑	±	●
Cydon des Alpes <i>Laburnum alpinum</i>	4 ↑	I (S)							○	P	R	○	☑	±	●
Épine blanche <i>Prunus spinosa</i>	3 ↑	I (S)							○	P	R	●	☑	±	●
Fusain <i>Elaeagnus europaeus</i>	3 ↑	I (S)							○	S	R	●	☑	±	●
Hamamelid <i>Cornus canadensis</i>	8 ↑	I (S) (S)							○	S	RT	●	☑	±	●
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	7 ↑	I (S)							○	P	R	●	☑	±	●
Troène <i>Ligustrum vulgare</i>	5 ↑	I (S)							○		T	●	☑	±	●
Viburnum <i>Viburnum</i>	4 ↑	I (S)							○	P	R	●	☑	±	●
Viburnum <i>Viburnum</i>	3 ↑	I (S)							○	P	R	●	☑	±	●
Yucca <i>Yucca</i>	6 ↑	I (S) (S)							○		T	○	☑	±	●
Yucca <i>Yucca</i>	10 ↑	I (S)							○			○	☑	±	●
Yucca <i>Yucca</i>	20 ↑	I (S)							○		T	○	☑	±	●
Yucca <i>Yucca</i>	30 ↑	I (S)							○	P		○	☑	±	●

**Indicateur de la classe**  
 ● forte densité  
 ○ espacement élevé  
 ○ faible

**Croissance**  
 ↑ rapide  
 + lente

**Étages de végétation**  
 I 200-700 m  
 R 700-1400 m  
 H 1400-1800 m

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

**Supporte en l'ombre**  
 ○ elle tolère en l'ombre  
 ● elle ne tolère pas l'ombre

**Exposition**  
 P. plein soleil  
 S. semi-ombre  
 T. à l'ombre

**Productions locales**  
 ☑ production locale  
 ☐ pas de production locale

**Indicateur des sites sensibles**  
 + rivières  
 - pour rivières

**Productions locales**  
 ● production locale  
 ○ pas de production locale

**Indicateur pour les milieux humides**  
 ● pour milieux humides  
 ○ pas de milieux humides

**Indicateur de la classe**  
 ● forte densité  
 ○ espacement élevé  
 ○ faible

<p><b>Chênes</b>  <i>Castanea sativa</i></p> <p><b>Aulxer rot</b>  <i>Alnus rotundifolia</i></p> <p><b>Aulxer blanc</b>  <i>Alnus incana</i></p> <p><b>Maquis à myrtille</b>  <i>Prunella spinosa</i></p> <p><b>Acacia</b>  <i>Robinia pseudo-acacia</i></p> <p><b>Sorba à aigle</b>  <i>Sorbus domestica</i></p> <p><b>Acer campestre</b></p> <p><b>Arbres</b>  <i>Populus nigra</i>  <i>Populus alba</i>  <i>Populus tremula</i>  <i>Populus euphratica</i></p> <p><b>Noyer</b>  <i>Juglans regia</i></p> <p><b>Chêne pédonculé</b>  <i>Quercus robur</i></p> <p><b>Chêne sessile</b>  <i>Quercus petraea</i></p> <p><b>Orme</b>  <i>Ulmus campestris</i></p> <p><b>Carrière</b>  <i>Picea abies</i></p> <p><b>Sapin des Vosges</b>  <i>Abies balsamea</i></p> <p><b>Erable à sucre ou érable</b>  <i>Acer sp.</i></p> <p><b>Tilleul</b>  <i>Tilia sp.</i></p> <p><b>Frêne</b>  <i>Fraxinus excelsior</i></p>	<p>On peut représenter bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies. L'épave-chaite, en lieux isolés, présente également des espèces de buissons car elle est l'habitat privilégié de la rouille du hêtre, d'autres espèces d'espèces, de leur collection, l'aspensier sur les bords, les haies, les haies, le Cornouiller mais qui fleurit déjà en mai, le Grand hêtre sauvage bien caché dans la haie, une dizaine d'autres espèces de buissons le long des cours d'eau, l'Alisier en lisière de forêt, le Spalier souvent encadré, etc.</p>
---	--

<p><b>Arbres, arbustes et buissons des haies</b></p> <p>Cette liste contient les espèces autorisées et leurs sous-espèces présentes sur leur répartition en Suisse.</p> <p><b>Buissons haies</b>  <i>Rosa canina</i>  <i>Rosa rugosa</i></p> <p><b>Épineux</b>  <i>Rosa canina</i></p> <p><b>Prunellier</b>  <i>Prunella spinosa</i></p> <p><b>Alisier (2 espèces)</b>  <i>Alnus sp.</i></p> <p><b>Poirier</b>  <i>Eucryphia europaea</i></p> <p><b>Noyer</b>  <i>Juglans regia</i></p> <p><b>Quercuier</b>  <i>Quercus robur</i>  <i>Quercus petraea</i></p> <p><b>Troène</b>  <i>Ulmus campestris</i></p> <p><b>Avouge</b>  <i>Alnus sp.</i></p> <p><b>Sorba à aigle</b>  <i>Sorbus domestica</i></p> <p><b>Sureau</b>  <i>Sambucus racemosa</i></p> <p><b>Vernisier</b>  <i>Viburnum lantana</i></p> <p><b>Vernisier</b>  <i>Viburnum opulus</i></p> <p><b>Chèvrefeuille</b>  <i>Lonicera xylosteum</i></p> <p><b>Arbustes</b>  <i>Saxifraga</i>  <i>Saxifraga</i>  <i>Saxifraga</i>  <i>Saxifraga</i></p> <p><b>Nastier</b>  <i>Corylus avellana</i></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	
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m		
			haie haute	7 m	15 m		
			arbre	rdc	20 m		
	routes	pas de revêtement		haie basse	4 m	15 m	
				haie haute	5 m	15 m	
				arbre	5 m	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)

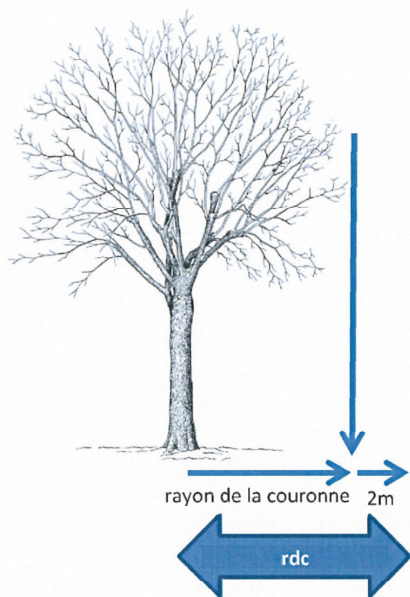
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

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)

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

**Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse)**

Le mentionne un chemin IVS de catégorie 3.

Son tracé est protégé et doit être conservé.

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

La procédure de permis de construire est réservée.

**2 Espace nécessaire** Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas  
**aux cours d'eau non** délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à la  
**délimité** limite du domaine public des eaux est, de 20.00 m au minimum.

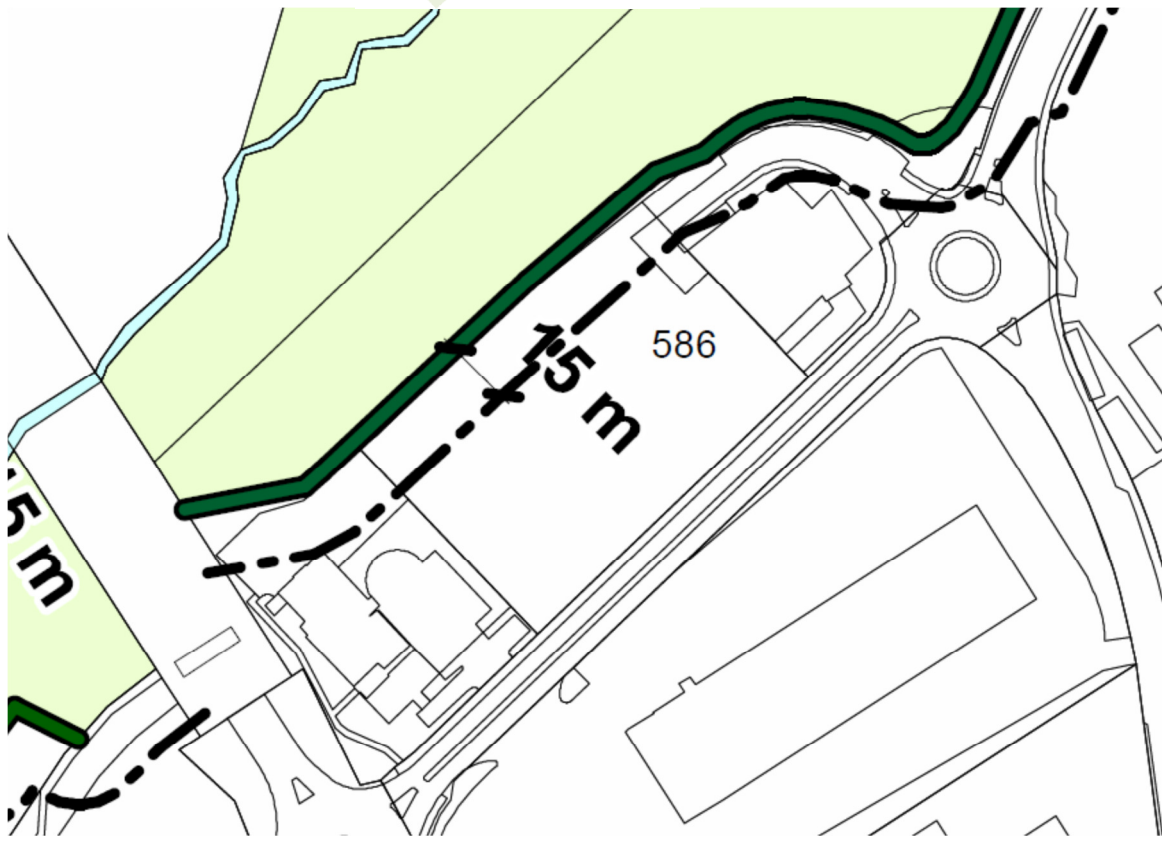
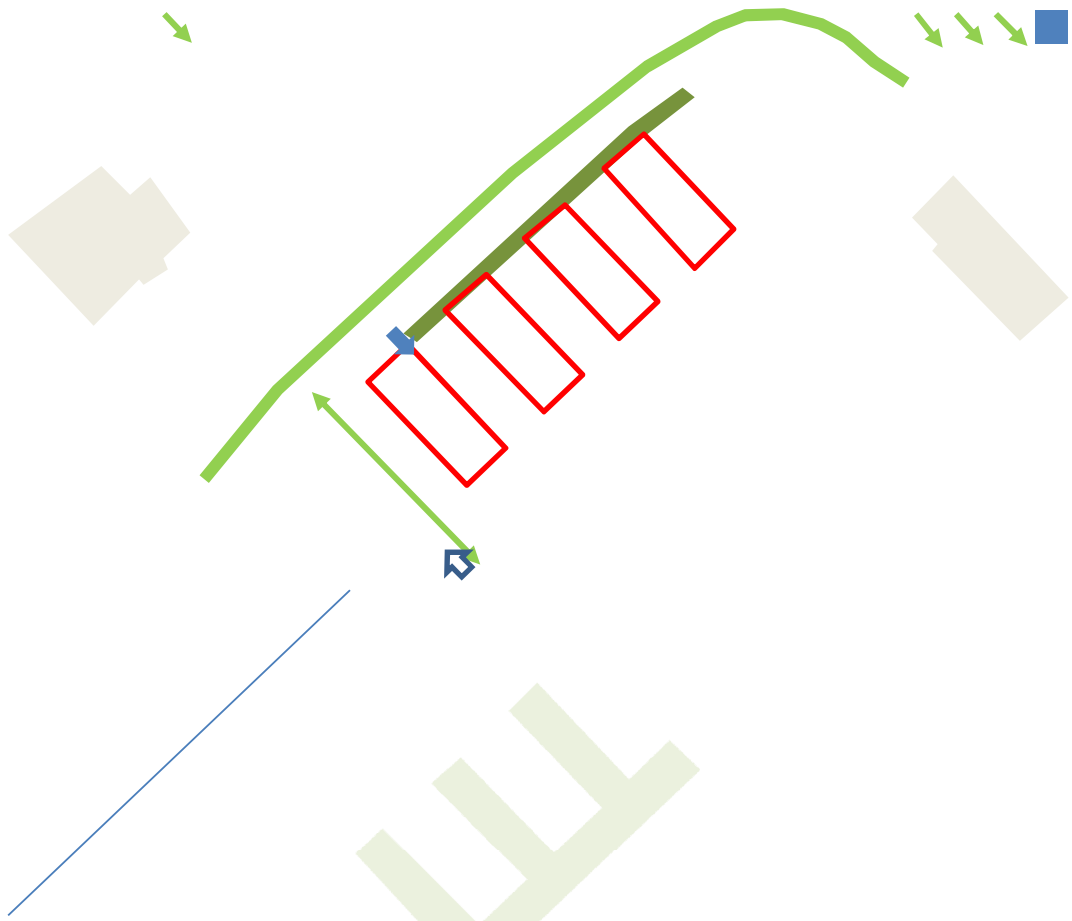
Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.







**3 Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le PAZ ou sur un plan d'aménagement de détail, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

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

art. 20

**Protection des éléments paysagers Boisements hors-forêt**



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

<b>Page 26 : [5] Supprimé</b>	<b>User</b>	<b>21.06.2018 08:47:00</b>
-------------------------------	-------------	----------------------------

art. 42

#### Champs d'application et réglementation complémentaire

<b>Page 26 : [6] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 43

#### Stationnement des véhicules

<b>Page 27 : [7] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 44

#### Entretien des parcelles non bâties

<b>Page 27 : [8] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:13:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées.



Commune de  
Granges-Paccot



Plan d'aménagement Local (PAL)

---

**Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC**  
**Règlement communal d'urbanisme**

Seules les modifications font l'objet de la procédure

Fribourg, le ~~28 août 2018~~

Supprimé: 25 octobre 2017

---

**artefact urbanisme** sàrl

avenue de la Gare, 14, 1700 Fribourg - Tél. 026 / 321 25 35  
artefact.urbanisme@bluewin.ch - www.artefact-urbanisme.ch



**Table des matières**

<b>I. Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. Prescriptions générales des zones .....</b>	<b>4</b>
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 .....	11
art. 25 Zone de protection des eaux souterraines.....	12
<b>III. Prescriptions spéciales des zones .....</b>	<b>13</b>
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

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

---

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
<b>IV. Prescriptions de police des constructions et autres dispositions .....</b>		<b>26</b>
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 .....	27
art. 47	Antennes.....	28
art. 48	Ordures.....	28
art. 49	Garantie .....	28
art. 50	Permis d'occuper .....	28
<b>V. Dispositions finales.....</b>		<b>29</b>
art. 51	Expertise et contrôle .....	29
art. 52	Contravention .....	29
art. 53	Abrogation .....	29
art. 54	Entrée en vigueur.....	29
<b>VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme.....</b>		<b>31</b>
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<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

**Supprimé:** , les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal

### art. 3 Nature juridique

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

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** Le plan directeur communal lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LATeC).

### art. 4 Champ d'application

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

### art. 5 Dérogation

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

### art. 6 Consultation préalable

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

### art. 7 Commission d'aménagement

Les plans d'aménagement de détail (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.

Supprimé: Secteurs

Supprimé: secteurs

### 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.

Supprimé: Secteurs à plan

Supprimé: secteurs

Les PAD ont notamment pour but :

- a) de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies.
- b) de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs.
- c) 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.
- d) de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager
- e) 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.

Supprimé: <#>de justifier l'impact de bâtiments dépassant la hauteur de base sur les quartiers alentours, pour autant que les règles applicables à la zone d'affectation prescrite le permettent.¶

Supprimé: es

Supprimé: <#>d'assurer la répartition équitable des droits à bâtir entre les différents propriétaires, si nécessaire par le biais d'un remaniement parcellaire, au sens des articles. 105 et 107 LATeC.¶

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

Supprimé: ¶  
Les objectifs de ces plans 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

Supprimé: Secteur soumis à des directives d'aménagement

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

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.

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

**Supprimé:** largeur

#### **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.

**Supprimé:** Tout permis de construire sur les art. RF situés dans le périmètre du Boulevard est subordonné à une convention passée avec le Conseil communal en vue de sa réalisation.

#### **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).

**Supprimé:** Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones. ¶ Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC, 138 et 72 à 76 et 75 LATeC sont applicables. ¶

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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

**Supprimé:**  
- l'organisation générale des espaces intérieurs; et

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.

**Supprimé:** mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés.

**Supprimé:** doivent être conservés et entretenus

**Supprimé:** ¶  
Aux abords des bâtiments protégés mentionnés comme tels au PAZ : ¶  
- toute implantation de nouvelle construction est interdite, hormis les dépendances de minime importance au sens de la réglementation cantonale ; ¶  
- les aménagements extérieurs (entre autres murs, revêtements de sols, arborisation) doivent être conservés ; ¶  
- les aménagements qui altèrent le caractère du site doivent être supprimés.

#### **art. 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.

**Supprimé:** <#>Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse) ... [1]

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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 <u>20.00</u> mètres.   |
| <u>3.</u> 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 <u>15.00</u> mètres en zone agricole et à <u>10.00</u> mètres en zone à bâtir, à moins que le <u>PAZ</u> ou un <u>PAD</u> ne fixe d'autres distances.                      |

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** plan d'aménagement de détail

**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 20.00 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 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).

**Supprimé: Espaces nécessaires aux cours d'eau**

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4.00 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 Réerves 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

**Supprimé:** Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces nécessaires aux cours d'eau. ¶  
Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces nécessaires aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

**Supprimé:** ¶  
**2 . Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** ... [2]

**Supprimé:** Constructions à proximité des cours d'eau ¶

**Supprimé:** Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire aux cours d'eau. ¶  
En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple). ¶  
Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteur.

**Supprimé:** <#>¶  
<#>art . 20¶  
<#>¶  
<#>Protection des éléments paysagersBoisements hors- ... [3]

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

**Supprimé:** zone

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

**Supprimé:** Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels (selon la Carte d'inventaire des dangers de glissements de terrain et de chutes pour le Plateau (DIAF / DAEC / CCDN, Fribourg 2007) et la carte indicative des dangers de crues.¶ Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la commune, le SeCA ou la CCDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:¶ - des expertises géologiques / géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)¶ - des expertises géologiques / géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en oeuvre¶ - des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.¶ Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication d'études ponctuelles, les mesures à mettre en oeuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

**Supprimé:** zone

**Supprimé:** Zone

**Supprimé:** Zone

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:

Supprimé: Zone

- 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.~~

**Supprimé: Zone**

**Supprimé: zone**

#### ~~**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'usager à celui d'une énergie conventionnelle.~~

**Supprimé: Energie de réseau**

**Supprimé:** Dans les périmètres à prescriptions particulières No 4, 5 et 6 mentionnés au plan d'affectation des zones, de même que dans les périmètres soumis à l'obligation d'établir un Plan d'équipement de détail ou un Plan d'aménagement de détail,

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### ~~**art. 23 Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale**~~

Dans une bande de 30.00 m 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 500.00 m<sup>2</sup>, places de jeux pour enfants, etc. ne sont pas autorisés. Des dérogations pourront être demandées auprès de l'autorité cantonale compétente, qui pourra alors exiger la réalisation d'une étude de risque pour statuer.

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

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

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

#### ~~**art. 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.

**Supprimé:** cadastre cantonal des sites pollués

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** que dans les périmètres à prescriptions particulières mentionnés au plan d'affectation des zones

##### 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.~~

**Supprimé:** prescrit

**Supprimé:** pour les parkings

**Supprimé:** souterrains

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** à plan d'aménagement de détail obligatoire

**Supprimé:** de la manière suivante

Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

Périmètres	SP max hors parkings (m <sup>2</sup> )	SP max parking (m <sup>2</sup> )	SP max Logements (m <sup>2</sup> )	SP max Activités hors commerce (m <sup>2</sup> )	SP max Commerce (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>	<b>232793</b>	<b>48042</b>	<b>138298</b>	<b>87073</b>	<b>29529</b>

\* Un transfert de 8'000 m<sup>2</sup> 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<sub>z</sub>

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 :

Supprimé: secteurs

Supprimé: 228733

Supprimé: 4804

Supprimé: 1

Supprimé: 134385

Supprimé: 86749

Supprimé: 036

Supprimé: secteur

Supprimé: Des hauteurs supérieures pourront être admises ponctuellement sur la base des directives d'aménagement établies par le Conseil communal.

Supprimé: secteur

Supprimé: Plan d'aménagement de détail obligatoire

Supprimé: Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres

Supprimé: secteurs

Supprimé: dont l'élaboration devra respecter les directives d'aménagement. Les PAD

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

Supprimé:

... [4]



**10 Prescriptions particulières**

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

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

**Supprimé:** Secteurs

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.

**Supprimé:** Préalablement à l'établissement des PAD obligatoires, les bâtiments existants sont soumis aux règles de l'art. 69 LATeC

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.

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

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.

**Supprimé:** périmètres

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs

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

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <b>1 Caractère</b>                               | Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .<br><br>Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.   | <b>Supprimé:</b> sans nuisances et   |
| <b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | <b>IBUS principal:</b> 0.80<br><br><u>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.</u>   | <b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains |
| <b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | 0.40   |  |
| <b>4 Distance aux limites</b>                    | min. h / 2 mais au min. 4.00 m.  |  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                          | h max. 12.50 m.  |  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>                 | Non contigu  |  |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>                    | II   |  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>             | Dans le périmètre n° 1 mentionné au <b>PAZ</b> , les prescriptions suivantes sont applicables :<br>Hauteur totale h = 16.50 m.<br>Hauteur de façade <u>à la gouttière</u> hf = 13.00 m.<br><br>Dans le périmètre n° 3 mentionné au <b>PAZ</b> : h = 10.00 m.<br><br>Préalablement à toute construction dans ce <u>périmètre</u> , 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.<br><br>Dans le périmètre n° 7 mentionné au <b>PAZ</b> , 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 <b>ZRMD I</b> . | <b>Supprimé:</b> secteur<br><br><b>Supprimé:</b> zone RMD                                  |

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

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
		Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20 <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
<b>5</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.	
<b>6</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II	

**art. 29** Zone résidentielle à faible densité (**ZRFD**)

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées (art. 55 et 56 ReLATEC). Des activités à faible nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent y être admises.
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	0,85 pour l'habitation individuelle 0,95 pour l'habitation individuelle groupée.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h/2 mais au min. 4.00 m.
<b>5</b>	<b>Distance augmentée</b>	Applicable au sens de l'art. 83 ReLATEC
<b>6</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.
<b>7</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu
<b>8</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II
<b>9</b>	<b>Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre 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.

Supprimé: 60

Supprimé: 70

Supprimé: ¶  
Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

Supprimé: secteur

Supprimé: ¶  
Dans le périmètre no 6 mentionné au plan d'affectation des zones, seules des habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises et un permis pour l'équipement de détail est requis avant toute autorisation de construire. Dans le cadre de cette étude, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau sont applicables. ¶  
Les principes d'implantation perpendiculaires à la pente du terrain, figurant sur le plan d'affectation des zones devront être respectés.

**art. 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.~~

**Supprimé:** Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**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)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>                        | Cette zone est destinée aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi qu'aux activités de loisirs et d'exposition. <u>Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.</u>   |
| <b>2 Indice de masse (IM)</b>             | 8.00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b> | 0.65  |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | min. h / 2 mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                   | h. max. 15.00 m.  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>          | non contigu   |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>             | III<br>IV dans le périmètre à prescriptions particulières n° 10 mentionné au PAZ  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>      | 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.<br>Dans le périmètre n° 11 mentionné au PAZ, la hauteur maximale des constructions est de 20.00 m. |

**Supprimé:** Les habitations ne sont pas admises à l'exception des logements de gardiennage.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**art. 32** Zone spéciale Agy (ZS)

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

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

1	<b>Caractère</b>	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	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20  <del>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.</del>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains à condition qu'au moins 80% de places de stationnement pour voitures y soient réalisées en souterrain.
3	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.60	
4	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
5	<b>Hauteur totale</b>	h max. = 12.00 m.	
6	<b>Ordre des constructions</b>	non contigu	
7	<b>Degré de sensibilité</b>	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.

Supprimé: secteur

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

Supprimé: secteur

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: suivantes

### Périmètre dans son ensemble

Supprimé: Secteur

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.

Supprimé: secteur

Supprimé: secteur

### 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 6.00 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)**

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

**art. 35 Zone de gravière (ZG)**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux. <del>La présence d'installations et de constructions</del> liées à l'exploitation des gisements <del>est autorisée et soumise</del> à une obligation de permis de construire.<br><br><u>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.</u> |
| <b>2 Degré de sensibilité</b>        | IV  |
| <b>3 Prescriptions particulières</b> | Au terme de l'exploitation, toutes les installations et constructions devront disparaître.  |

Supprimé: Seules l

Supprimé: sont

Supprimé: sont

**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.

Supprimé: 1 . Caractère¶

**art. 37 Zone de jardins familiaux (ZJF)**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est réservée aux jardins familiaux.  |
| <b>2 Degré de sensibilité</b>        | III   |
| <b>3 Prescriptions particulières</b> | 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.~~

Supprimé: 1 . Caractère¶

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

**art. 39 Zone Agricole (ZA)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>  | 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. |
| <b>2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole</b> | Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.   |
| <b>3 Procédure</b>  | 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.                              |
| <b>4 Degré de sensibilité</b>   | III   |

**art. 40 Aire forestière (AF)**

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

Supprimé: 1 . Caractère¶

## 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.

Supprimé: ¶  
art. . 42¶  
¶  
Champs d'application et réglementation complémentair... [5]

### 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 :

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 43¶  
<#>¶  
<#>Stationnement des véhic... [6]

		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		Exigences minimale	Exigences maximales	Exigences minimale	Exigences maximales
Proportion des valeurs indicatives à appliquer		50 %	60 %	70 %	85 %
<b>Voitures de tourisme</b>					
<b>Habitation Individuelle</b>	1 case par 100 m2 de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire.				
<b>Habitation collective</b>	Habitants	1 case par 100 m2 de SBP (surface brute de plancher selon norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) ou 1 case par appartement			
	Visiteurs	10 % du nombre de cases pour les habitants			
<b>Autres affectations</b>	Nombre de cases = (valeur indicatives de la norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) x (proportion)				
<b>Vélos</b>					
<b>Habitation</b>	1 case par pièce				
<b>Autres affectations</b>	Selon norme SN 640 065 valable dès le 1 <sup>er</sup> août 2011				

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: plan d'affectation des zones

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.

Supprimé: Lorsque

Supprimé: pour les habitations

Supprimé: qui

Supprimé: volumes

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.

Supprimé: Les autres places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des volumes ou 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

Supprimé: Cette disposition s'applique également aux habitations individuelles, y compris dans la zone résidentielle à faible densité, lorsque la réalisation coordonnée et simultanée de plusieurs habitations individuelles nécessite la réalisation d'un minimum de 8 places de stationnement. ¶

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.

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 44¶  
<#>¶  
<#>Entretien des parcelles non bâties ... [7]

Supprimé: ¶  
Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées. ... [8]

Supprimé: Pour autant que ce soit compatible avec la pose de panneaux solaires, l

Supprimé: qui ne sont pas

Supprimé: peu

Supprimé: , ou qui ne le sont

**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.

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** règlement communal d'urbanisme

Règlement communal d'urbanisme de la commune de Granges-Paccot

---

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.

**Supprimé:** mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 23 du 7 juin 2013.

**Supprimé:** 27 décembre 2013

**Supprimé:** .

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

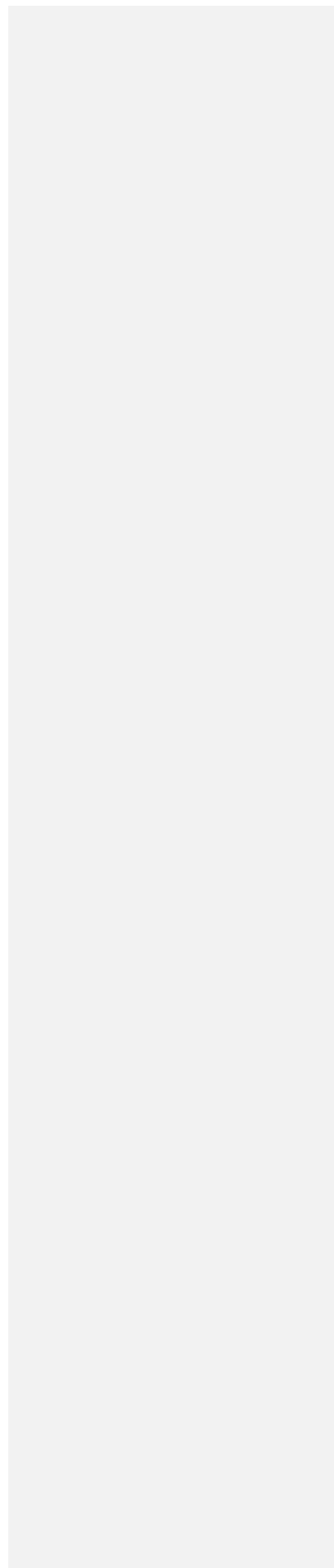
Le Syndic      Le Secrétaire

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**



Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

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
<del>Manoir de Reynold,</del>	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
<del>Maison de Montenach</del>	1A	Four	10	222	C	3
<del>Maison de Montenach,</del>	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. de	8	Maison	10	234	B	2
Morat, rte de	0 Cr 1	Croix commémorative d'Agy	10	543	C	3
<del>Château, rte du</del>	7b	Grenier	10	462	B	2
<del>Château, rte du</del>	7	Château	10	462	A	1
<del>Château, rte du</del>	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

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100A

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 114A

**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.

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

### 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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs

Annexe 3 : Liste des essences indigènes

Essences à planter	Hauteur max. (m)	Craie	Sols humides	Sols							Ensoleillement	Exposition	Densité élevée	Médiane	Médiane	Médiane	Production
				Acide	Basique	Calcaire	Argileux	Frail	Sols	Sols							
<b>◆</b> Chêne pédonculé	35 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Chêne sessile	40 ↑	I (S)	(+)														
<b>◆</b> Quercus prinus	40 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Erable platanifère	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Aune glutineuse	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Alnus pedunculata	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Hêtre	35 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Fagus sylvatica	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Peuplier blanc	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Populus alba	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Populus nigra	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Peuplier tremble	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Populus tremula	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Saule	30 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Salix sp.	30 ↑	I (S)															
<b>●</b> Alnus incana	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Alnus bipinnata	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Alnus glutinosa	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Alnus pendula	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Clématite	35 ↑	I (S)															
<b>●</b> Clematis flammula	35 ↑	I (S)															
<b>●</b> Châtaignier	30 ↑	I (S)															
<b>●</b> Castanea sativa	30 ↑	I (S)															
<b>●</b> Graine de chêne	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Acer campestre	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Merisier	25 ↑	I (S)															
<b>●</b> Prunus avium	25 ↑	I (S)															
<b>●</b> Noyer	20 ↑	I (S)															
<b>●</b> Juglans regia	20 ↑	I (S)															
<b>●</b> Pommier	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Pirus domestica	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Saule blanc	20 ↑	I (S)															
<b>●</b> Saule nain	20 ↑	I (S)															
<b>●</b> Saule marsault	10 ↑	I (S)															
<b>●</b> Saule glabre	10 ↑	I (S)															
<b>●</b> Saule commun	10 ↑	I (S)															
<b>●</b> Saule de l'Europe	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Saule de l'Asie	15 ↑	I (S)															
<b>●</b> Saule de l'Australie	15 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Châtaignier	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Châtaignier de l'Asie	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Châtaignier de l'Australie	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Cornouiller blanc	7 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Cornouiller noir	7 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Cornouiller vert	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Cornouiller rouge	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Cornouiller vert	2 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Cyprès des Alpes	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Laburnum alpinum	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Epine blanche	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Prunus spinosa	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Fusain	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Evonymus europaeus	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Haubertier	8 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Cercis canadensis	8 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Saurier noir	7 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Sambucus nigra	7 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Troène	5 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Chèvrefeuille	5 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vigne	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis rotundifolia	4 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis vulpina	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis rotundifolia	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis vulpina	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis rotundifolia	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis vulpina	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis rotundifolia	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis vulpina	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis rotundifolia	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis vulpina	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis rotundifolia	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis vulpina	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis rotundifolia	3 ↑	I (S)															
<b>◆</b> Vitis vulpina	3 ↑	I (S)															

**Indicateur de la classe**

- essence
- essence
- essence

**Craie**

- ↑ craie
- ↑ craie

**Étages de végétation**

- I 200-700 m
- R 700-1400 m
- HI 1400-1800 m

**Sol**

- essence est adaptée à ce type de sol
- essence supporte mal ce type de sol

**Supporte mal le fût**

- essence supporte mal le fût
- essence supporte mal le fût

**Éclaircissement**

- P. profond
- S. superficiel
- T. très profond

**Essence**

- R. rougeâtre
- T. terre

**Production**

- essence
- essence
- essence

**Produit de la classe**

- essence
- essence
- essence

**Produit de la classe**

- essence
- essence
- essence

**Produit de la classe**

- essence
- essence
- essence

**Produit de la classe**

- essence
- essence
- essence



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

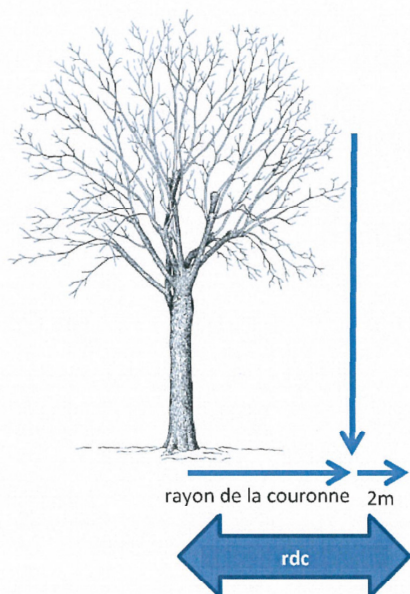
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

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)

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

**Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse)**

Le mentionne un chemin IVS de catégorie 3.

Son tracé est protégé et doit être conservé.

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

La procédure de permis de construire est réservée.

**2 Espace nécessaire** Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas  
**aux cours d'eau non** délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à la  
**délimité** limite du domaine public des eaux est, de 20.00 m au minimum.

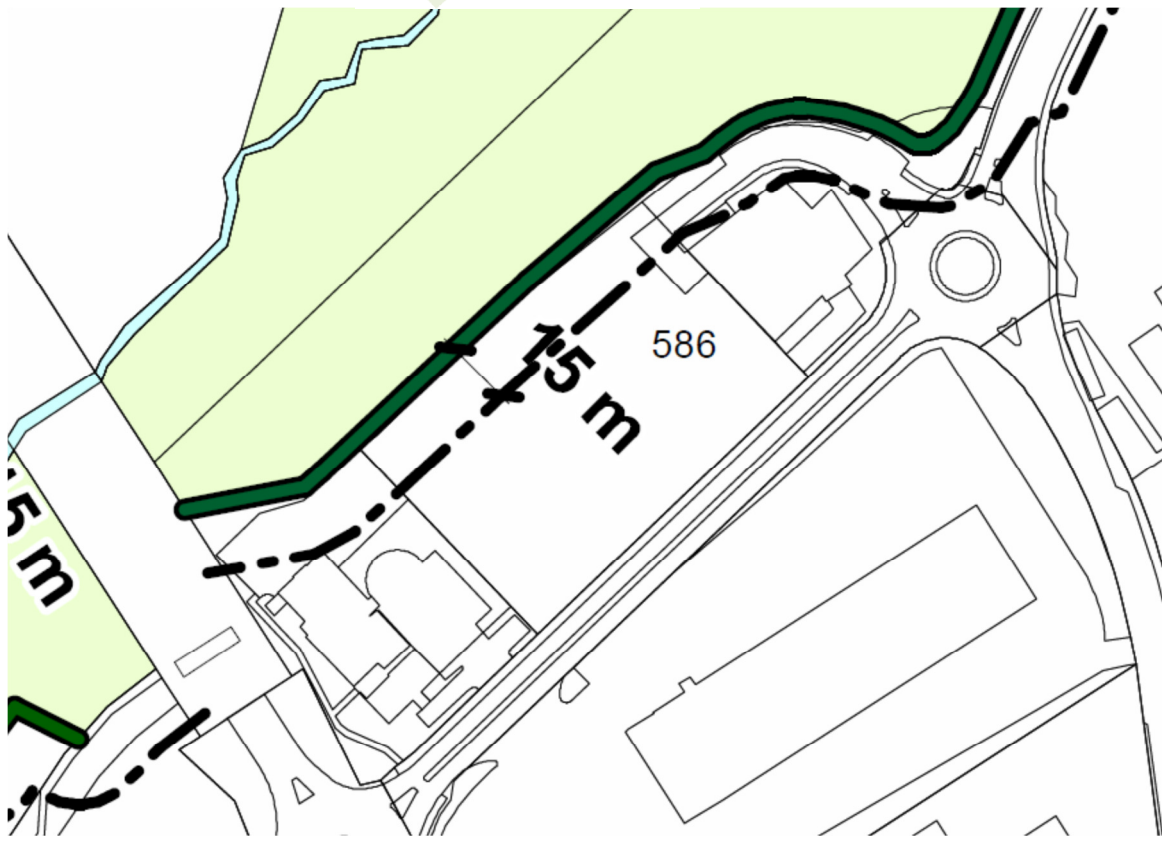
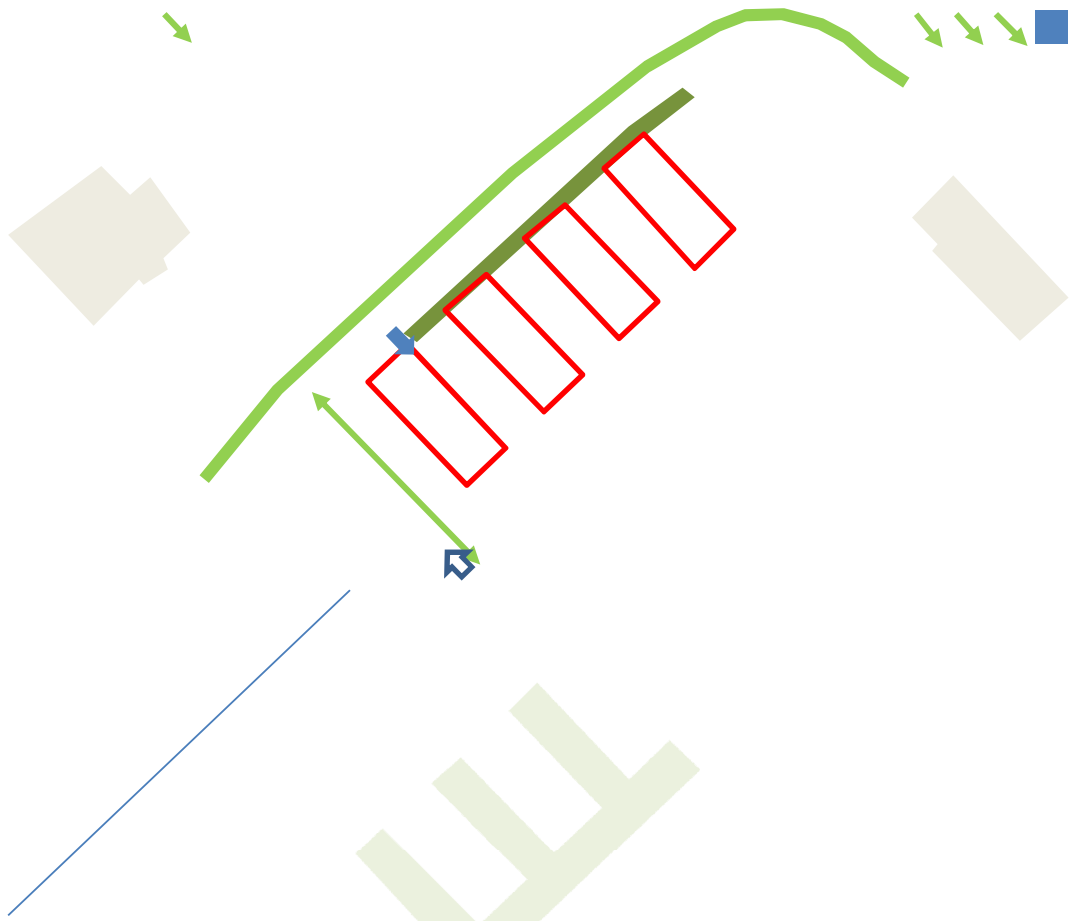
Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.







**3 Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le PAZ ou sur un plan d'aménagement de détail, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

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

art. 20

**Protection des éléments paysagers Boisements hors-forêt**



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

<b>Page 26 : [5] Supprimé</b>	<b>User</b>	<b>21.06.2018 08:47:00</b>
-------------------------------	-------------	----------------------------

art. 42

#### Champs d'application et réglementation complémentaire

<b>Page 26 : [6] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 43

#### Stationnement des véhicules

<b>Page 27 : [7] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 44

#### Entretien des parcelles non bâties

<b>Page 27 : [8] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:13:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées.

Commune de  
Granges-Paccot



Plan d'aménagement Local (PAL)

---

**Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC**  
**Règlement communal d'urbanisme**

Seules les modifications font l'objet de la procédure

Fribourg, le ~~28 août 2018~~

Supprimé: 25 octobre 2017

---

**artefact urbanisme** sàrl

avenue de la Gare, 14, 1700 Fribourg - Tél. 026 / 321 25 35  
artefact.urbanisme@bluewin.ch - www.artefact-urbanisme.ch



**Table des matières**

<b>I. Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. Prescriptions générales des zones .....</b>	<b>4</b>
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 .....	11
art. 25 Zone de protection des eaux souterraines.....	12
<b>III. Prescriptions spéciales des zones .....</b>	<b>13</b>
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

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

---

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
<b>IV. Prescriptions de police des constructions et autres dispositions .....</b>		<b>26</b>
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 .....	27
art. 47	Antennes.....	28
art. 48	Ordures.....	28
art. 49	Garantie .....	28
art. 50	Permis d'occuper .....	28
<b>V. Dispositions finales.....</b>		<b>29</b>
art. 51	Expertise et contrôle .....	29
art. 52	Contravention .....	29
art. 53	Abrogation .....	29
art. 54	Entrée en vigueur.....	29
<b>VI. Annexes au règlement communal d'urbanisme.....</b>		<b>31</b>
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<sup>er</sup> décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

**Supprimé:** , les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal

### art. 3 Nature juridique

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

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** Le plan directeur communal lient les autorités communales et cantonales (art. 81 LATEC).

### art. 4 Champ d'application

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

### art. 5 Dérogation

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

### art. 6 Consultation préalable

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

### art. 7 Commission d'aménagement

Les plans d'aménagement de détail (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.

Supprimé: Secteurs

Supprimé: secteurs

### 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.

Supprimé: Secteurs à plan

Supprimé: secteurs

Les PAD ont notamment pour but :

- a) de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies.
- b) de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs.
- c) 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.
- d) de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager
- e) 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.

Supprimé: <#>de justifier l'impact de bâtiments dépassant la hauteur de base sur les quartiers alentours, pour autant que les règles applicables à la zone d'affectation prescrite le permettent.¶

Supprimé: es

Supprimé: <#>d'assurer la répartition équitable des droits à bâtir entre les différents propriétaires, si nécessaire par le biais d'un remaniement parcellaire, au sens des articles. 105 et 107 LATeC.¶

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

Supprimé: ¶  
Les objectifs de ces plans 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

Supprimé: Secteur soumis à des directives d'aménagement

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

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.

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

**Supprimé:** largeur

#### **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.

**Supprimé:** Tout permis de construire sur les art. RF situés dans le périmètre du Boulevard est subordonné à une convention passée avec le Conseil communal en vue de sa réalisation.

#### **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).

**Supprimé:** Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones. ¶ Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC, 138 et 72 à 76 et 75 LATeC sont applicables. ¶

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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

**Supprimé:**  
- l'organisation générale des espaces intérieurs; et

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.

**Supprimé:** mentionnés au Plan d'affectation des zones, sont protégés.

**Supprimé:** doivent être conservés et entretenus

**Supprimé:** ¶  
Aux abords des bâtiments protégés mentionnés comme tels au PAZ : ¶  
- toute implantation de nouvelle construction est interdite, hormis les dépendances de minime importance au sens de la réglementation cantonale ; ¶  
- les aménagements extérieurs (entre autres murs, revêtements de sols, arborisation) doivent être conservés ; ¶  
- les aménagements qui altèrent le caractère du site doivent être supprimés.

#### **art. 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.

**Supprimé:** <#>Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse) ... [1]

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### **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 <u>20.00</u> mètres.   |
| <u>3.</u> 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 <u>15.00</u> mètres en zone agricole et à <u>10.00</u> mètres en zone à bâtir, à moins que le <u>PAZ</u> ou un <u>PAD</u> ne fixe d'autres distances.                      |

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** plan d'aménagement de détail

**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 20.00 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 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).

**Supprimé: Espaces nécessaires aux cours d'eau**

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4.00 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 Réerves 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

**Supprimé:** Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces nécessaires aux cours d'eau. ¶  
Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces nécessaires aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

**Supprimé:** ¶  
**2 . Espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** ... [2]

**Supprimé:** Constructions à proximité des cours d'eau ¶

**Supprimé:** Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace nécessaire aux cours d'eau. ¶  
En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple). ¶  
Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteur.

**Supprimé:** <#>¶  
<#>art . 20¶  
<#>¶  
<#>Protection des éléments paysagersBoisements hors- ... [3]

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

**Supprimé:** zone

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

**Supprimé:** Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels (selon la Carte d'inventaire des dangers de glissements de terrain et de chutes pour le Plateau (DIAF / DAEC / CCDN, Fribourg 2007) et la carte indicative des dangers de crues.¶ Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la commune, le SeCA ou la CCDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:¶ - des expertises géologiques / géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)¶ - des expertises géologiques / géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en oeuvre¶ - des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.¶ Selon les circonstances (état du bâti, nature du danger), et afin d'éviter la multiplication d'études ponctuelles, les mesures à mettre en oeuvre pour chaque bâtiment pourront être fixées dans une étude de portée générale, coordonnée par la commune.

**Supprimé:** zone

**Supprimé:** Zone

**Supprimé:** Zone

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:

Supprimé: Zone

- 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.~~

**Supprimé: Zone**

**Supprimé: zone**

#### ~~**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'usager à celui d'une énergie conventionnelle.~~

**Supprimé: Energie de réseau**

**Supprimé:** Dans les périmètres à prescriptions particulières No 4, 5 et 6 mentionnés au plan d'affectation des zones, de même que dans les périmètres soumis à l'obligation d'établir un Plan d'équipement de détail ou un Plan d'aménagement de détail,

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

#### ~~**art. 23 Risques chimiques liés à la proximité d'une route nationale**~~

Dans une bande de 30.00 m 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 500.00 m<sup>2</sup>, places de jeux pour enfants, etc. ne sont pas autorisés. Des dérogations pourront être demandées auprès de l'autorité cantonale compétente, qui pourra alors exiger la réalisation d'une étude de risque pour statuer.

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

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

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

#### ~~**art. 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.

**Supprimé:** cadastre cantonal des sites pollués

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** que dans les périmètres à prescriptions particulières mentionnés au plan d'affectation des zones

##### 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.~~

**Supprimé:** prescrit

**Supprimé:** pour les parkings

**Supprimé:** souterrains

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** à plan d'aménagement de détail obligatoire

**Supprimé:** de la manière suivante

Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

Périmètres	SP max hors parkings (m <sup>2</sup> )	SP max parking (m <sup>2</sup> )	SP max Logements (m <sup>2</sup> )	SP max Activités hors commerce (m <sup>2</sup> )	SP max Commerce (m <sup>2</sup> )
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
<b>Total</b>	<b>232793</b>	<b>48042</b>	<b>138298</b>	<b>87073</b>	<b>29529</b>

\* Un transfert de 8'000 m<sup>2</sup> 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<sub>z</sub>

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 :

Supprimé: secteurs

Supprimé: 228733

Supprimé: 4804

Supprimé: 1

Supprimé: 134385

Supprimé: 86749

Supprimé: 036

Supprimé: secteur

Supprimé: Des hauteurs supérieures pourront être admises ponctuellement sur la base des directives d'aménagement établies par le Conseil communal.

Supprimé: secteur

Supprimé: Plan d'aménagement de détail obligatoire

Supprimé: Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres

Supprimé: secteurs

Supprimé: dont l'élaboration devra respecter les directives d'aménagement. Les PAD

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

Supprimé:

... [4]

**10 Prescriptions particulières**

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

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

**Supprimé:** Secteurs

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.

**Supprimé:** Préalablement à l'établissement des PAD obligatoires, les bâtiments existants sont soumis aux règles de l'art. 69 LATeC

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.

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

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.

**Supprimé:** périmètres

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs

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

<b>1 Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .  Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
<b>2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 0.80  <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains
<b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4 Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min. 4.00 m.	
<b>5 Hauteur totale</b>	h max. 12.50 m.	
<b>6 Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7 Degré de sensibilité</b>	II	
<b>8 Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre n° 1 mentionné au <b>PAZ</b> , les prescriptions suivantes sont applicables : Hauteur totale h = 16.50 m. Hauteur de façade <u>à la gouttière</u> hf = 13.00 m.  Dans le périmètre n° 3 mentionné au <b>PAZ</b> : h = 10.00 m.  Préalablement à toute construction dans ce <u>périmètre</u> , 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 <b>PAZ</b> , 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 <b>ZRMD I</b> .	<b>Supprimé:</b> secteur  <b>Supprimé:</b> zone RMD

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

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations collectives (art 57 ReLATEC). Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises <u>à l'intérieur des bâtiments d'habitation</u> .	<b>Supprimé:</b> sans nuisances et
		Les habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises là où elles existent.	
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20 <u>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.</u>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40	
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
<b>5</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.	
<b>6</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu	
<b>7</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II	

**art. 29** Zone résidentielle à faible densité (**ZRFD**)

<b>1</b>	<b>Caractère</b>	Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées (art. 55 et 56 ReLATEC). Des activités à faible nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent y être admises.
<b>2</b>	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	0, <del>85</del> pour l'habitation individuelle 0, <del>95</del> pour l'habitation individuelle groupée.
<b>3</b>	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.40
<b>4</b>	<b>Distance aux limites</b>	min. h/2 mais au min. 4.00 m.
<b>5</b>	<b>Distance augmentée</b>	Applicable au sens de l'art. 83 ReLATEC
<b>6</b>	<b>Hauteur totale</b>	h max. 10.00 m.
<b>7</b>	<b>Ordre des constructions</b>	Non contigu
<b>8</b>	<b>Degré de sensibilité</b>	II
<b>9</b>	<b>Prescriptions particulières</b>	Dans le périmètre <u>à prescriptions particulières</u> n° 2 mentionné au <u>PAZ</u> , 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 <u>périmètre</u> . Les annexes, cabanons de jardin, garages à voiture etc., de même que les clôtures sont interdits à l'intérieur de ce périmètre.

**Supprimé:** 60

**Supprimé:** 70

**Supprimé:** ¶  
Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** ¶  
Dans le périmètre no 6 mentionné au plan d'affectation des zones, seules des habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC) sont admises et un permis pour l'équipement de détail est requis avant toute autorisation de construire. Dans le cadre de cette étude, les dispositions du présent règlement relatives aux énergies de réseau sont applicables. ¶  
Les principes d'implantation perpendiculaires à la pente du terrain, figurant sur le plan d'affectation des zones devront être respectés.



**art. 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.~~

**Supprimé:** Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains.

**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)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>                        | Cette zone est destinée aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi qu'aux activités de loisirs et d'exposition. <u>Un seul logement de gardiennage nécessaire à ces activités peut être admis à l'intérieur des volumes bâtis.</u>   |
| <b>2 Indice de masse (IM)</b>             | 8.00 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>  |
| <b>3 Indice d'occupation du sol (IOS)</b> | 0.65  |
| <b>4 Distance aux limites</b>             | min. h / 2 mais au min 4.00 m.  |
| <b>5 Hauteur totale</b>                   | h. max. 15.00 m.  |
| <b>6 Ordre des constructions</b>          | non contigu   |
| <b>7 Degré de sensibilité</b>             | III<br>IV dans le périmètre à prescriptions particulières n° 10 mentionné au PAZ  |
| <b>8 Prescriptions particulières</b>      | 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.<br>Dans le périmètre n° 11 mentionné au PAZ, la hauteur maximale des constructions est de 20.00 m. |

**Supprimé:** Les habitations ne sont pas admises à l'exception des logements de gardiennage.

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**Supprimé:** secteur

**art. 32** Zone spéciale Agy (ZS)

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

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

1	<b>Caractère</b>	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	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	<b>IBUS principal:</b> 1.20  <del>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.</del>	<b>Supprimé:</b> Un IBUS complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings souterrains à condition qu'au moins 80% de places de stationnement pour voitures y soient réalisées en souterrain.
3	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	0.60	
4	<b>Distance aux limites</b>	min. h / 2 mais au min 4.00 m.	
5	<b>Hauteur totale</b>	h max. = 12.00 m.	
6	<b>Ordre des constructions</b>	non contigu	
7	<b>Degré de sensibilité</b>	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.

Supprimé: secteur

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

Supprimé: secteur

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: suivantes

### Périmètre dans son ensemble

Supprimé: Secteur

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.

Supprimé: secteur

Supprimé: secteur

### 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 6.00 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)**

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

**art. 35 Zone de gravière (ZG)**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux. <del>La présence d'installations et de constructions</del> liées à l'exploitation des gisements <del>est autorisée et soumise</del> à une obligation de permis de construire.<br><br><u>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.</u> |
| <b>2 Degré de sensibilité</b>        | IV  |
| <b>3 Prescriptions particulières</b> | Au terme de l'exploitation, toutes les installations et constructions devront disparaître.  |

Supprimé: Seules l

Supprimé: sont

Supprimé: sont

**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.

Supprimé: 1 . Caractère¶

**art. 37 Zone de jardins familiaux (ZJF)**

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>1 Caractère</b>                   | Cette zone est réservée aux jardins familiaux.  |
| <b>2 Degré de sensibilité</b>        | III   |
| <b>3 Prescriptions particulières</b> | 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.~~

Supprimé: 1 . Caractère¶

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

**art. 39 Zone Agricole (ZA)**

- |   |   |
|---|---|
| <b>1 Caractère</b>  | 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. |
| <b>2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole</b> | Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.   |
| <b>3 Procédure</b>  | 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.                              |
| <b>4 Degré de sensibilité</b>   | III   |

**art. 40 Aire forestière (AF)**

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

Supprimé: 1 . Caractère¶

## 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.

Supprimé: ¶  
art. . 42¶  
¶  
Champs d'application et réglementation complémentair... [5]

### 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 :

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 43¶  
<#>¶  
<#>Stationnement des véhic... [6]

	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	Exigences minimale	Exigences maximales	Exigences minimale	Exigences maximales
Proportion des valeurs indicatives à appliquer	50 %	60 %	70 %	85 %
<b>Voitures de tourisme</b>				
<b>Habitation Individuelle</b>	1 case par 100 m2 de SBP, mais au minimum 2 cases par logement principal + 1 case par unité de logement supplémentaire.			
<b>Habitation collective</b>	Habitants	1 case par 100 m2 de SBP (surface brute de plancher selon norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) ou 1 case par appartement		
	Visiteurs	10 % du nombre de cases pour les habitants		
<b>Autres affectations</b>	Nombre de cases = (valeur indicatives de la norme SN 640 281 valable dès le 1 <sup>er</sup> février 2006) x (proportion)			
<b>Vélos</b>				
<b>Habitation</b>	1 case par pièce			
<b>Autres affectations</b>	Selon norme SN 640 065 valable dès le 1 <sup>er</sup> août 2011			

Supprimé: plan d'affectation des zones

Supprimé: plan d'affectation des zones

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.

Supprimé: Lorsque

Supprimé: pour les habitations

Supprimé: qui

Supprimé: volumes

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.

Supprimé: Les autres places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des volumes ou 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

Supprimé: Cette disposition s'applique également aux habitations individuelles, y compris dans la zone résidentielle à faible densité, lorsque la réalisation coordonnée et simultanée de plusieurs habitations individuelles nécessite la réalisation d'un minimum de 8 places de stationnement. ¶



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.

Supprimé: <#>¶  
<#>art. . 44¶  
<#>¶  
<#>Entretien des parcelles non bâties ... [7]

Supprimé: ¶  
Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées. ... [8]

Supprimé: Pour autant que ce soit compatible avec la pose de panneaux solaires, l

Supprimé: qui ne sont pas

Supprimé: peu

Supprimé: , ou qui ne le sont

**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.

**Supprimé:** plan d'affectation des zones

**Supprimé:** règlement communal d'urbanisme

Règlement communal d'urbanisme de la commune de Granges-Paccot

---

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.

**Supprimé:** mis à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no 23 du 7 juin 2013.

**Supprimé:** 27 décembre 2013

**Supprimé:** .

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**

Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

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
<del>Manoir de Reynold,</del>	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
<del>Maison de Montenach</del>	1A	Four	10	222	C	3
<del>Maison de Montenach,</del>	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. de	8	Maison	10	234	B	2
Morat, rte de	0 Cr 1	Croix commémorative d'Agy	10	543	C	3
<del>Château, rte du</del>	7b	Grenier	10	462	B	2
<del>Château, rte du</del>	7	Château	10	462	A	1
<del>Château, rte du</del>	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

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Chantemerle, rte de

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100A

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 100

Supprimé: Morat, rte de

Supprimé: 114A

**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.

## Règlement communal d'urbanisme de Granges-Paccot

### 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.

**Supprimé:** secteurs

**Supprimé:** secteurs







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

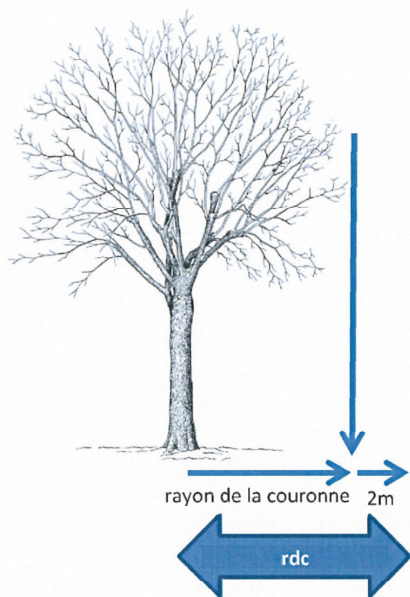
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

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)

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

**Objets IVS (Inventaire des voies historiques de Suisse)**

Le mentionne un chemin IVS de catégorie 3.

Son tracé est protégé et doit être conservé.

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

La procédure de permis de construire est réservée.

**2 Espace nécessaire** Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas  
**aux cours d'eau non** délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à la  
**délimité** limite du domaine public des eaux est, de 20.00 m au minimum.

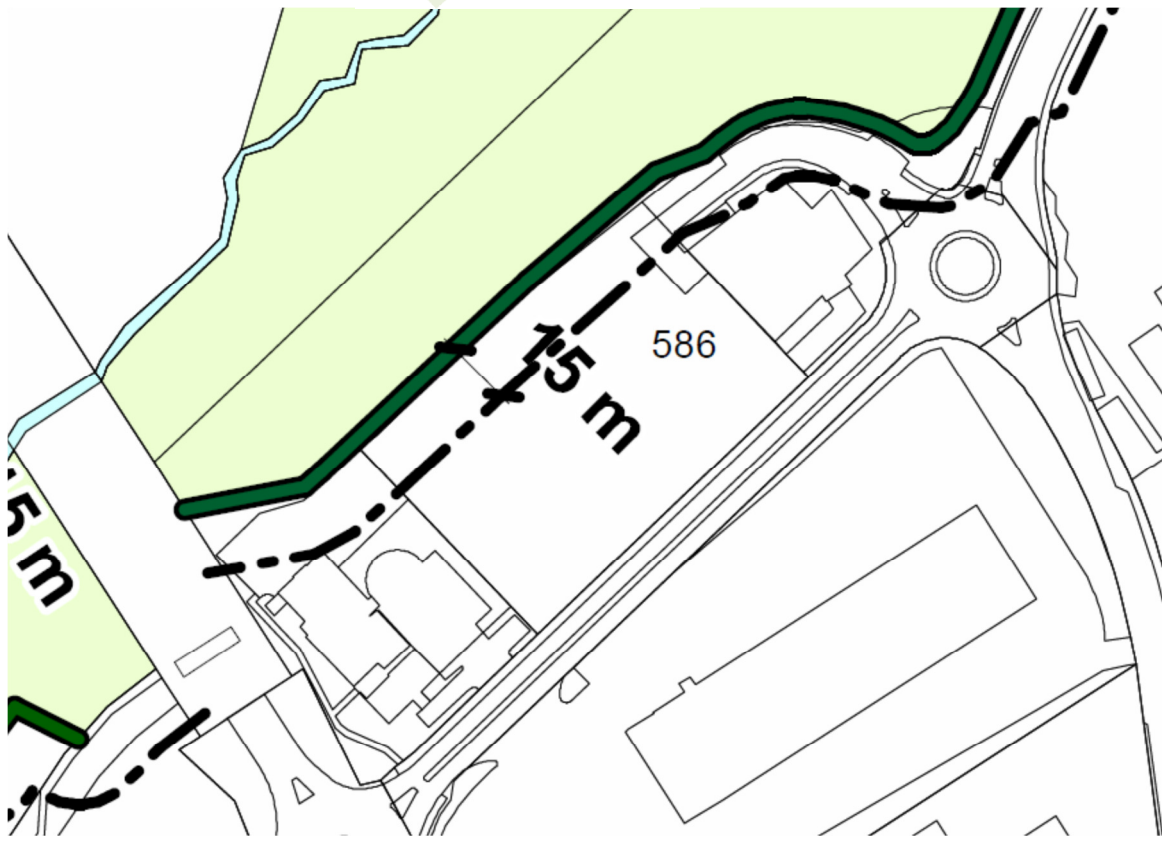
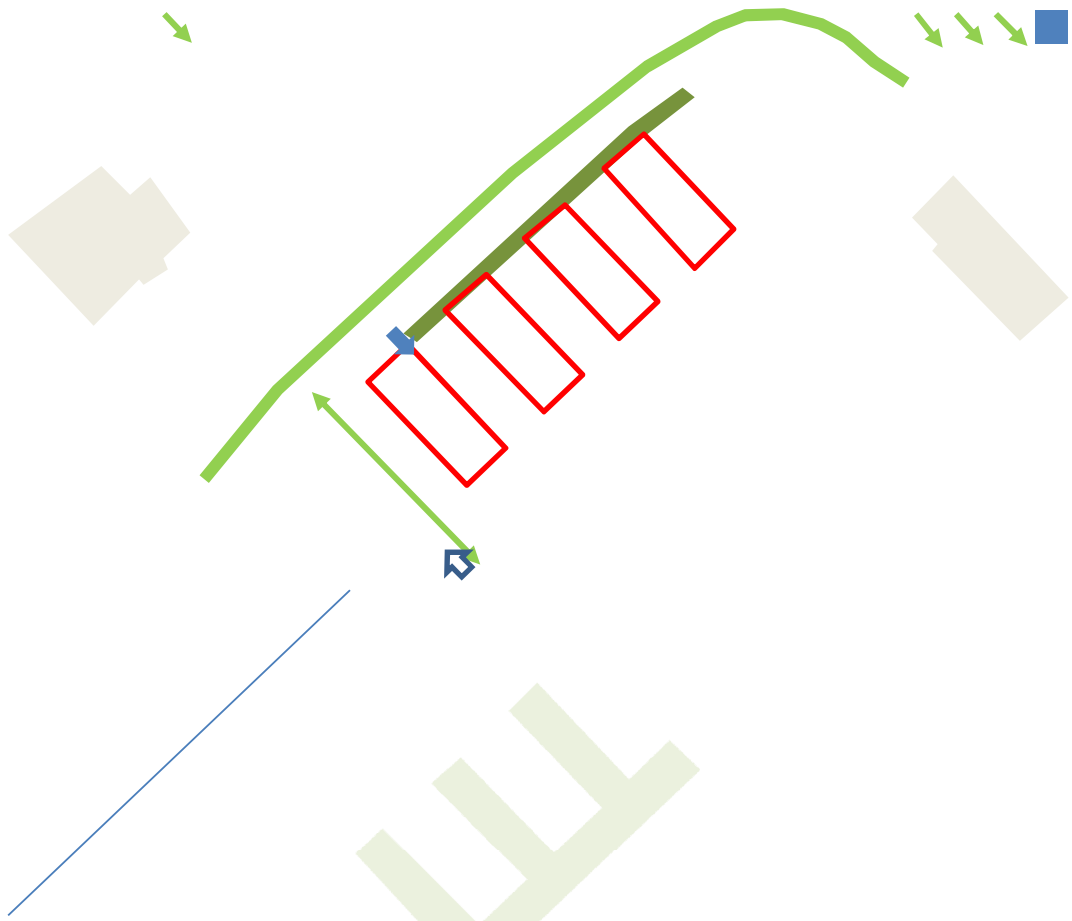
Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification du terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.







**3 Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace nécessaire aux cours d'eau non délimité** Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le PAZ ou sur un plan d'aménagement de détail, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

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

art. 20

**Protection des éléments paysagers Boisements hors-forêt**



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

<b>Page 26 : [5] Supprimé</b>	<b>User</b>	<b>21.06.2018 08:47:00</b>
-------------------------------	-------------	----------------------------

art. 42

#### Champs d'application et réglementation complémentaire

<b>Page 26 : [6] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 43

#### Stationnement des véhicules

<b>Page 27 : [7] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:12:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

art. 44

#### Entretien des parcelles non bâties

<b>Page 27 : [8] Supprimé</b>	<b>Florence</b>	<b>07.06.2018 10:13:00</b>
-------------------------------	-----------------	----------------------------

Seules les essences indigènes selon l'annexe 3 sont autorisées.