



Service d'urbanisme et d'architecture

PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL

RÈGLEMENT COMMUNAL

RELATIF AU PLAN D'AFFECTION DES ZONES

ET À LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE 4 JUILLET 1989

APPROUVÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT LE 23 DÉCEMBRE 1991

MIS À JOUR LE 31 DÉCEMBRE 2016

Table des matières

RÈGLEMENT	- 1 -
PREMIÈRE PARTIE – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	- 3 -
<i>Chapitre premier – Règles de base</i>	<i>- 5 -</i>
Article premier Plan d’aménagement local	- 5 -
Art. 2 Dossier de légalisation.....	- 5 -
Art. 3	- 6 -
Art. 4 But des plans d’affectation des zones et de leur réglementation	- 6 -
Art. 5 Composantes du plan d’affectation des zones	- 6 -
Art. 6 Types de zones	- 6 -
Art. 7 Champ d’application	- 8 -
Art. 8 Effets juridiques	- 8 -
Art. 9	- 8 -
Art. 10 Commission d’aménagement	- 8 -
Art. 11 Commission consultative pour la conservation du patrimoine.....	- 8 -
Art. 12	- 9 -
<i>Chapitre 2 – Description des plans</i>	<i>- 11 -</i>
Art. 13 Plan des zones	- 11 -
Art. 14 Plan du dosage des fonctions.....	- 11 -
Art. 15 Plan du site	- 11 -
Art. 16 Plan des limites de construction et des alignements.....	- 12 -
Art. 16bis Plan d’attribution des degrés de sensibilité au bruit	- 12 -
<i>Chapitre 3 – Définitions générales</i>	<i>- 13 -</i>
1. <i>Règles générales.....</i>	<i>- 13 -</i>
Art. 17 État de référence.....	- 13 -
Art. 18 Limite de zone ne correspondant pas à une limite de fonds	- 13 -
Art. 19 Dispositions réglementaires en cas de droit de superficie ...	- 13 -
Art. 20 Hôtellerie.....	- 13 -

Art. 21 Attique.....	- 14 -
Art. 22 Bâtiment nouveau.....	- 14 -
Art. 23 Fonds libre de construction	- 14 -
Art. 24 Reconstruction.....	- 14 -
Art. 25 Bâtiment de remplacement.....	- 15 -
Art. 26 Agrandissement d'un bâtiment existant	- 15 -
Art. 26 bis Exceptions relatives à l'indice d'utilisation maximal admis dans la zone à bâtir.....	- 15 -

DEUXIÈME PARTIE – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES- 17 -

SECTION UNE – ZONES- 19 -

<i>Chapitre 4 – Zone de ville I (ZV I).....</i>	<i>- 21 -</i>
Art. 27 Protection	- 21 -
Art. 28 Destination	- 21 -
Art. 29 Indice d'utilisation et taux d'occupation du sol.....	- 22 -
Art. 30 Bâtiments.....	- 22 -
Art. 30bis Matériaux.....	- 22 -
Art. 31 Façades	- 22 -
Art. 32 Éléments architecturaux et ornementaux des façades	- 23 -
Art. 33 Niveaux et hauteurs d'étage	- 23 -
Art. 34 Murs mitoyens et murs de séparation	- 23 -
Art. 35 Toitures	- 24 -
Art. 36 Superstructures	- 25 -
Art. 37 Agrandissement de bâtiments.....	- 25 -
Art. 38 Empiètement sur le domaine public	- 26 -
Art. 39 Cours intérieures	- 26 -
Art. 40 Structures intérieures	- 26 -
Art. 41 Unité fonctionnelle des bâtiments	- 26 -
Art. 42	- 26 -
Art. 43 Espaces libres privés	- 27 -
Art. 44 Aménagements extérieurs	- 27 -
Art. 45 Aménagements extérieurs à maintenir	- 27 -
Art. 46 Façonnage des rues.....	- 27 -

Art. 47 Aménagements extérieurs et éléments architecturaux de valeur	- 27 -
Art. 48 Ouvrages d'art	- 28 -
Art. 49 Enseignes en général	- 28 -
Art. 50 Enseignes anciennes ou artistiques	- 28 -
Art. 51	- 28 -
Art. 52 Exception pour non-conformité de style d'un bâtiment	- 28 -
Art. 53 Rénovation contemporaine d'un bâtiment	- 29 -
Art. 54 Élimination d'ajouts malencontreux	- 29 -
Art. 55 Listes d'objets protégés	- 29 -
Art. 56 Directives architecturales	- 30 -
Art. 57 Plans-fiches par rue	- 30 -
Art. 58 Demande préalable	- 30 -
Art. 59 Sondages d'intérêt culturel	- 31 -
Art. 60 Entretien des bâtiments	- 31 -
Art. 61 Aide financière	- 31 -
<i>Chapitre 5 – Zone de ville II (ZV II)</i>	- 33 -
Art. 62 Protection	- 33 -
Art. 63 Destination	- 33 -
Art. 64 Bâtiments	- 33 -
Art. 65 Transformation de façade de bâtiments en ordre contigu	- 34 -
Art. 66 Transformation de façade de bâtiments en ordre non contigu	- 34 -
Art. 67 Agrandissement de bâtiments	- 34 -
Art. 68 Dispositions de la zone de ville I (ZV I) applicables	- 35 -
Art. 68 bis Rénovation contemporaine d'un bâtiment	- 36 -
<i>Chapitre 6 – Zone de ville III (ZV III)</i>	- 37 -
Art. 69 Destination	- 37 -
Art. 70 Ordres de construction	- 37 -
Art. 71 Indice d'utilisation et taux d'occupation du sol	- 37 -
Art. 72	- 37 -
Art. 73 Nombre de niveaux d'un bâtiment nouveau	- 38 -
Art. 74 Nombre de niveaux d'un bâtiment reconstruit	- 38 -
Art. 75 Nombre de niveaux d'un bâtiment de remplacement	- 38 -
Art. 76 Nombre de niveaux d'un bâtiment surélevé	- 39 -

Art. 77 Hauteur des bâtiments	- 39 -
Art. 78 Façade sur alignement	- 40 -
Art. 79 Profondeur des bâtiments	- 40 -
Art. 80 Implantation des bâtiments.....	- 40 -
Art. 81 Distance à observer	- 41 -
Art. 82 Combles.....	- 41 -
Art. 83 Toitures et superstructures.....	- 42 -
Art. 84 Espaces extérieurs privés.....	- 42 -
Art. 85	- 42 -
<i>Chapitre 6bis – Zone de ville IV (ZV IV)</i>	<i>- 43 -</i>
Art. 85bis Destination.....	- 43 -
Art. 85ter Hauteur des bâtiments	- 44 -
Art. 85quater Bâtiments et installations de plein air nouveaux, reconstruits ou réaménagés, agrandis ou transformés.....	- 44 -
Art. 85quinquies Indice d'utilisation et taux d'occupation du sol ...	- 45 -
Art. 85sexies Dispositions de la zone d'activités I (ZA I) applicables	- 45 -
<i>Chapitre 7 – Zone résidentielle urbaine à faible densité (ZRU I).....</i>	<i>- 47 -</i>
Art. 86 Destination	- 47 -
Art. 87 Ordre des constructions	- 47 -
Art. 88 Indice d'utilisation.....	- 48 -
Art. 89 Taux d'occupation du sol	- 48 -
Art. 90 Nombre de niveaux	- 48 -
Art. 91 Hauteur des bâtiments	- 48 -
Art. 92	- 48 -
Art. 93 Distances à observer.....	- 49 -
Art. 94 Toitures et superstructures.....	- 49 -
Art. 95 Expression architecturale des maisons d'habitation individuelle groupées.....	- 49 -
Art. 96	- 50 -
<i>Chapitre 8 – Zone résidentielle urbaine à moyenne densité (ZRU II) -</i>	<i>- 51 -</i>
Art. 97 Destination	- 51 -
Art. 98 Ordre des constructions	- 52 -
Art. 99 Indice d'utilisation.....	- 52 -
Art. 100 Taux d'occupation du sol	- 52 -

Art. 101 Nombre de niveaux	- 52 -
Art. 102 Hauteur des bâtiments	- 52 -
Art. 103	- 52 -
Art. 104 Distances à observer	- 52 -
Art. 104bis Toitures et superstructures	- 53 -
Art. 105	- 53 -
<i>Chapitre 9 – Zone résidentielle urbaine à forte densité (ZRU III).....</i>	<i>- 55 -</i>
Art. 106 Destination	- 55 -
Art. 107 Ordre des constructions	- 55 -
Art. 108 Indice d'utilisation.....	- 55 -
Art. 109 Taux d'occupation du sol	- 56 -
Art. 110 Caractéristiques architecturales des bâtiments	- 56 -
Art. 111 Nombre de niveaux d'un bâtiment nouveau.....	- 56 -
Art. 112 Nombre de niveaux d'un bâtiment reconstruit	- 56 -
Art. 113 Nombre de niveaux d'un bâtiment de remplacement	- 57 -
Art. 114 Nombre de niveaux d'un bâtiment surélevé	- 57 -
Art. 115 Hauteur des bâtiments	- 58 -
Art. 116 Distances à observer	- 58 -
Art. 116bis Toitures et superstructures	- 59 -
Art. 117	- 59 -
<i>Chapitre 10 – Zone d'activités I (ZA I).....</i>	<i>- 61 -</i>
Art. 118 Destination	- 61 -
Art. 118bis Hauteur des bâtiments.....	- 61 -
Art. 119	- 61 -
Art. 120 Bâtiments et installations de plein air nouveaux, reconstruits ou réaménagés, agrandis ou transformés.....	- 62 -
Art. 121 Constructions et installations de plein air provisoires	- 62 -
Art. 122 Indice d'utilisation et taux d'occupation du sol.....	- 63 -
Art. 123 Distances à observer	- 63 -
Art. 123bis (119bis) Intégration dans le site des bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages	- 63 -
Art. 123ter (119ter) Protection contre les nuisances.....	- 65 -
Art. 124	- 65 -
Art. 125 Circulation et places de stationnement	- 65 -

<i>Chapitre 11 – Zone d’activités II (ZA II)</i>	- 67 -
Art. 126 Destination	- 67 -
Art. 126bis Hauteur des bâtiments.....	- 68 -
Art. 127 Bâtiments et installations de plein air nouveaux, reconstruits ou réaménagés, agrandis ou transformés.....	- 68 -
Art. 128	- 69 -
Art. 128bis Indice d’utilisation et taux d’occupation du sol	- 69 -
Art. 129 Dispositions de la zone d’activités I (ZA I) applicables.....	- 69 -
 <i>Chapitre 12 – Zone de construction d’intérêt général I</i> <i>(ZCIG I)</i>	- 71 -
Art. 130 Destination	- 71 -
Art. 131 Mesures d’intégration dans le site et limitation des nuisances	- 71 -
Art. 132 Bâtiments et installations de plein air nouveaux, reconstruits ou réaménagés, agrandis ou transformés.....	- 71 -
Art. 133 Constructions et installations de plein air provisoires	- 72 -
Art. 134 Indice d’utilisation et taux d’occupation du sol.....	- 72 -
Art. 135 Hauteur des bâtiments	- 72 -
Art. 136 Distances à observer	- 73 -
Art. 137	- 73 -
Art. 138 Circulation et places de stationnement	- 73 -
 <i>Chapitre 13 – Zone de constructions d’intérêt général II</i> <i>(ZCIG II)</i>	- 75 -
Art. 139 Destination	- 75 -
Art. 140 Bâtiments et installations de plein air nouveaux, reconstruits ou réaménagés, agrandis ou transformés.....	- 75 -
Art. 141 Constructions et installations de plein air provisoires	- 76 -
Art. 142 Dispositions de la zone de constructions d’intérêt général I (ZCIG I) applicables.....	- 76 -
 <i>Chapitre 13 bis – Zone de constructions d’intérêt général III</i> <i>(ZCIG III)</i>	- 77 -
Art 142bis Destination.....	- 77 -
Art 142ter Indice d’utilisation et taux d’occupation du sol	- 77 -
Art 142quater Ordre des constructions	- 77 -
Art 142quinquies Limites de constructions et alignements	- 77 -

Art 142sexies Hauteur des bâtiments.....	- 77 -
Art 142septies Distances aux limites	- 77 -
Art 142octies Profondeur des bâtiments	- 78 -
<i>Chapitre 14 – Zone régie par un plan d’aménagement de détail</i>	
<i>en vigueur (ZRPAD)</i>	- 79 -
Art. 143 Destination et périmètres	- 79 -
Art. 144 Autres dispositions applicables selon les cas	- 82 -
<i>Chapitre 15 – Zone à urbaniser par un plan d’aménagement de détail</i>	
<i>(ZUPAD)</i>	- 83 -
Art. 145 Destination	- 83 -
Art. 146 Mesures d’aménagement et directives communales.....	- 83 -
Art. 147 Bâtiments existants et installations existantes	- 84 -
Art. 148 Bâtiments nouveaux et installations de plein air nouvelles	- 84 -
Art. 149 Constructions et installations de plein air provisoires	- 84 -
Art. 150 Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.1: Centre de quartier de Beaumont.....	- 84 -
Art. 151 Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.2: Centre de quartier de Beaugard.....	- 85 -
Art. 152 Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.3: Centre de quartier de Sainte-Thérèse	- 85 -
Art. 153 Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.4: Centre de quartier du Schoenberg	- 85 -
Art. 154 Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.5: Îlot Boulevard de Pérolles – Route des Arsenaux –Rue des Pilettes	- 86 -
Art. 155 Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.6: Partie nord de l’îlot Boulevard de Pérolles – Rue des Pilettes – Route des Arsenaux – Rue de Locarno.....	- 86 -
Art. 155bis Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.08ter: Ancienne gare	- 86 -
Art. 156 Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.7: Criblet Ouest et Jardin de l’ancien Hôpital des Bourgeois ..	- 87 -
Art. 157 Mesures d’aménagement applicables au périmètre n° 2.8: Criblet Est	- 87 -

Art. 157bis Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.8bis: Varis	- 87 -
Art 157ter Mesures d'aménagement applicable au périmètre	
n° 2.8ter: Bibliothèque cantonale et universitaire.....	- 88 -
Art. 158 Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.9: Ancienne usine à gaz	- 88 -
Art. 158bis Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.9bis: Les Neigles.....	- 88 -
Art. 158ter Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.9ter: Torry Ouest.....	- 88 -
Art. 158quater Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.9quater: Torry Est	- 89 -
Art. 159	- 89 -
Art. 160 Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.11: Villa Caecilia	- 89 -
Art. 160bis Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.11bis: Africanum	- 89 -
Art. 160ter	- 89 -
Art. 161	- 89 -
Art. 161bis Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.12bis: Monséjour	- 89 -
Art. 162 Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.13: Tour des Finances	- 90 -
Art. 163 Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.14: Tour Henri.....	- 90 -
Art. 164 Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.15: DAT Beaumont.....	- 90 -
Art. 165 Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.16: Stadtberg Pfaffengarten	- 91 -
Art. 165bis Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.16bis: Chocolat Villars.....	- 91 -
Art. 166 Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.17: Condensateurs et Butte de Pérolles.....	- 91 -
Art. 167 Mesures d'aménagement applicables au périmètre	
n° 2.18: Butte de la gare	- 92 -

Art. 167bis Mesures d'aménagement applicables au périmètre n° 2.18bis: Esplanade au sud-est de la rue Saint-Pierre.....	- 92 -
Art. 168 Mesures d'aménagement applicables au périmètre n° 2.19: Îlot Route du Jura – Chemin des Pommiers – Avenue Louis-Weck-Reynold – Université de Miséricorde.....	- 92 -
Art. 169 Mesures d'aménagement applicables au périmètre n° 2.20: Saint-Justin.....	- 93 -
Art. 169bis Mesures d'aménagement applicable au périmètre: La Fenettaz	- 93 -
Art. 169ter Mesures d'aménagement applicable au périmètre: Beau-Chemin.....	- 94 -
<i>Chapitre 16 – Zone d'aménagement différé (ZAD)</i>	- 95 -
<i>Chapitre 17 – Zone de place urbaine (ZPU)</i>	- 97 -
Art. 174 Destination	- 97 -
Art. 175 Constructions.....	- 97 -
<i>Chapitre 18 – Zone verte d'intérêt général (ZVIG)</i>	- 99 -
Art. 176 Destination	- 99 -
Art. 177 Construction	- 99 -
Art. 178 Bâtiments existants non conformes à la destination de la zone.....	- 99 -
<i>Chapitre 19 – Zone verte de protection du paysage (ZVPP)</i>	- 101 -
Art. 179 Destination	- 101 -
Art. 180 Bâtiments nouveaux et installations de plein air nouvelles	- 101 -
Art. 181 Bâtiments existants conformes aux destinations admises dans la zone	- 101 -
Art. 182 Bâtiments d'intérêt architectural	- 102 -
Art. 183 Bâtiments existants non conformes à la destination de la zone	- 102 -
Art. 183bis Constructions à caractère particulier.....	- 102 -
Art. 184 Mesures d'intégration dans le site	- 102 -
Art. 185	- 102 -

<i>Chapitre 20 – Zone de protection de la nature (ZPN)</i>	103 -
Art. 186 Destination	103 -
<i>Chapitre 21 – Zone forestière (ZF)</i>	105 -
Art. 187 Destination	105 -
Art. 188 Distance à la limite de la forêt.....	105 -
<i>Chapitre 21bis – Zone agricole (ZA)</i>	107 -
Art. 188bis Destination.....	107 -
Art. 188ter Bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages conformes à la destination de la zone	107 -
Art. 188quater Modifications fonctionnelle et physique des bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages.....	108 -
Art. 188quinquies Bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages non conformes à la destination de la zone	108 -
Art. 188sexies Bâtiments nouveaux, installations de plein air nouvelles et autres ouvrages nouveaux.....	108 -
Art. 188septies Bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages provisoires.....	109 -
Art. 188octies Bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages à caractère temporaire	109 -
Art. 188nones Mesures d'intégration dans le site des bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages	109 -
Art. 188decies Mesures d'intégration dans le site des ouvrages du génie rural et du génie civil.....	110 -
SECTION DEUX – FONCTIONS URBAINES	111 -
<i>Chapitre 22 – Répartition des fonctions dans le centre de la ville et ses abords immédiats</i>	113 -
Art. 189 Nature et panée de la répartition des fonctions.....	113 -
Art. 190 Nombre minimum de niveaux à réserver à l'habitation ..	113 -
Art. 191	114 -
Art. 192 Bâtiments existants non conformes du point de vue fonctionnel.....	114 -

SECTION TROIS – SITE.....- 117 -

<i>Chapitre 23 – Protection de bâtiments isolés et d’éléments urbanistiques de valeur.....</i>	<i>- 119 -</i>
Art. 193 Bâtiments protégés du degré I en zone à bâtir.....	- 119 -
Art. 194 Bâtiments protégés du degré II en zone à bâtir.....	- 119 -
Art. 195 Bâtiments protégés hors zone à bâtir et bâtiments hors zone à bâtir soumis à une protection accrue	- 119 -
Art. 196 Fronts de rue protégés	- 120 -
Art. 197 Secteurs subordonnés à des mesures d’harmonisation avec un ensemble urbanistique protégé	- 120 -
Art. 198 Réduction de la hauteur de bâtiments.....	- 120 -
Art. 198bis Secteur subordonné à des mesures d’intégration dans le site.....	- 121 -
Art. 199 Secteur de protection du plan en damier	- 121 -
Art. 200 Protection de valeurs paysagères en milieu urbain.....	- 121 -
<i>Chapitre 24 – Protection d’ouvrages d’art, d’œuvres artistiques, d’éléments architecturaux de valeur et archéologie</i>	<i>- 123 -</i>
Art. 201 Aménagements extérieurs, découvertes archéologiques et aide financière.....	- 123 -
Art. 202 Sites archéologiques	- 123 -
Art. 202bis Secteurs de protection archéologique	- 123 -
<i>Chapitre 25 – Arbres non soumis à la législation forestière.....</i>	<i>- 125 -</i>
Art. 203 Protection générale.....	- 125 -
Art. 204 Arbres, allées et haies à maintenir	- 125 -
Art. 205 Périmètre de protection des arbres	- 125 -
Art. 206 Arbres à protéger	- 125 -
Art. 207 Conditions d’abattage.....	- 126 -
Art. 208 Élagage.....	- 126 -
Art. 209 Arbres fruitiers	- 126 -
Art. 210 Aide financière	- 126 -
Art. 211 Plantations dans les zones d’activités I et II (ZA I et ZA II).....	- 126 -
Art. 212 Plantations dans les zones résidentielles urbaines I, II et III (ZRU I, ZRU II et ZRU III).....	- 127 -
Art. 213 Plantations dans la zone de ville I (ZV I)	- 127 -

Art. 214 Plantations dans la zone de ville II (ZV II)	127 -
Art. 215 Plantations dans d'autres zones à bâtir et sur le domaine public	128 -

SECTION QUATRE – LIMITES DE CONSTRUCTION ET ALIGNEMENTS, ET PLACES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES..... - 129 -

<i>Chapitre 26 – Limites de construction et alignements</i>	<i>131 -</i>
Art. 216 Limites de construction	131 -
Art. 217 Alignements	131 -
Art. 218 Passage piéton public à travers un bâtiment	131 -
<i>Chapitre 27 – Places de stationnement des véhicules.....</i>	<i>133 -</i>
Art. 219 Obligation de couvrir les besoins de places de stationnement	133 -
Art. 220 Définition	133 -
Art. 220bis Choix de l'emplacement des places de stationnement	133 -
Art. 220ter Détermination du nombre de places de stationnement	133 -
Art. 220quater Pondération de la couverture des besoins	135 -
Art. 220quinquies	135 -
Art. 220sexies Places de stationnement pour visiteurs	136 -
Art. 220septies Installations communes	136 -
Art. 220octies Participation obligatoire à une installation commune	136 -
Art. 220nones Impossibilité de fait ou juridique d'aménager des places de stationnement	136 -
Art. 220decies Garantie d'affectation	137 -
Art. 220undecies Modification des rapports de propriété	137 -
Art. 231 Contribution de remplacement	137 -
Art. 232	137 -
Art. 233 Affectation des contributions de remplacement	137 -
Art. 234 Échéance	138 -
Art. 235 Restitution	138 -
Art. 236 Localisation des places de stationnement ouvertes au public	138 -

**SECTION CINQ – CONDITIONS D’HABITAT, NUISANCES,
ÉCONOMIE D’ÉNERGIE - 139 -**

<i>Chapitre 28 – Proportion équilibrée de l’habitat</i>	- 141 -
Art. 237 Répartition entre types d’appartement.....	- 141 -
<i>Chapitre 29 – Équipement des logements</i>	- 143 -
Art. 238 Espaces de rangement	- 143 -
Art. 239 Locaux de service communs	- 143 -
Art. 240 Local commun de rencontre et de jeux.....	- 144 -
Art. 241 Cours et terrasses à usage commun	- 144 -
<i>1. Aménagement de places de jeux, de détente, de repos</i>	- 145 -
Art. 242 Obligation d’aménager des places de jeux	- 145 -
Art. 243 Définition	- 145 -
Art. 244 Emplacement des places de jeux	- 145 -
Art. 245 Aménagement commun.....	- 145 -
Art. 246 Superficie des places de jeux.....	- 145 -
Art. 247 Garantie d’affectation.....	- 145 -
Art. 248 Modifications des rapports de propriété	- 146 -
Art. 249 Participation obligatoire à un aménagement commun.....	- 146 -
Art. 250 Impossibilité de fait ou juridique d’aménager des places de jeux	- 146 -
Art. 251 Contribution de remplacement	- 146 -
Art. 252	- 147 -
Art. 253 Affectation des contributions de remplacement	- 147 -
Art. 254 Échéance	- 147 -
Art. 255 Restitution	- 147 -
<i>Chapitre 30 – Nuisances dues au trafic</i>	- 149 -
Art. 256 Carte des bruits.....	- 149 -
Art. 257 Protection contre le bruit	- 149 -
Art. 258 Réduction du bruit à la source (émissions).....	- 149 -
Art. 259 Réduction du bruit à la réception (immiscions).....	- 149 -
Art. 260	- 150 -
Art. 261 Dérogations en faveur de bâtiments nouveaux	- 150 -

<i>Chapitre 31 – Nuisances dues aux activités</i>	- 151 -
Art. 262 Réduction des nuisances à la source	- 151 -
Art. 263 Débouché de ventilation sur la voie publique	- 151 -
Art. 264 Ventilation et émissions gênantes	- 151 -
Art. 265 Poulailleurs, clapiers, volières	- 151 -
<i>Chapitre 31bis – Protection contre les nuisances dues au bruit</i>	- 153 -
Art. 265bis But du plan d’attribution des degrés de sensibilité au bruit	- 153 -
Art. 265ter Valeur limites d’exposition au bruit	- 153 -
Art. 265quater Protection contre le bruit en général	- 154 -
Art. 265quinquies Protection contre le bruit en particulier	- 154 -
<i>Chapitre 32 – Nuisances dues aux installations de production d’énergie thermique</i>	- 157 -
Art. 266 Encouragement	- 157 -
Art. 267 Taux d’émission maximum du dioxyde de soufre (SO ₂)-	- 157 -
Art. 268 Contrôle des immissions dans l’atmosphère	- 157 -
<i>Chapitre 33 – Mesures d’économie d’énergie</i>	- 159 -
Art. 269 Carte de bilans thermiques	- 159 -
Art. 270 Encouragement des économies d’énergie	- 159 -
Art. 271 Protection thermique des bâtiments	- 159 -
Art. 272 Énergie solaire	- 159 -
Art. 273 Capteurs solaires sur le terrain	- 160 -
Art. 274 Interdiction de capteurs solaires	- 160 -
Art. 275 Récupération d’énergie	- 160 -
Art. 276	- 160 -
<i>Chapitre 34 – Enseignes</i>	- 161 -
Art. 277 Enseignes	- 161 -
TROISIÈME PARTIE – DISPOSITIONS PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES	- 163 -
<i>Chapitre 34bis – Dispositions pénales</i>	- 165 -
Art. 277bis Contraventions	- 165 -

<i>Chapitre 35 – Dispositions transitoires</i>	- 167 -
Art. 278 Effets anticipés	- 167 -
<i>Chapitre 36 – Dispositions finales</i>	- 169 -
Art. 279 Abrogation.....	- 169 -
Art. 280 Entrée en vigueur	- 169 -
Annexe 1 – Liste des plans aménagement de détail abrogés	- 171 -
Annexe 2 – Liste du patrimoine architectural à l’extérieur de la zone de ville I (ZV I) et de la zone de ville II (ZV II)	- 175 -
Annexe 3 – Liste du patrimoine archéologique	- 181 -
Annexe 4 – Liste des plans d’aménagement de détail (PAD) approuvés	- 183 -

Liste chronologique des modifications

- 16.12.1993 – Art. 81, al. 1 (ATF)
- 03.07.1996 – Chapitre 31 bis et art. 16 bis (Plan des degrés de sensibilité au bruit)
- 29.01.1997 – Art. 36 al.3, Art. 68 let. d, Art. 192 al. 2
- 10.02.1998 – ZUPAD 2.17 (réhabilitation)
- 30.06.1999 – Art. 68 bis
- 21.03.2000 – Chapitre 6 bis (ZV IV)
- 22.08.2001 – Plan de zones des limites de constructions par rapport à la nature forestière
- 21.08.2002 – Art. 160 ter (suppr.)
- 02.10.2002 – Art. 30 bis, Art. 60 bis, Art. 68 bis (correction), Art. 81, Art. 93, Art. 104, Art. 116, Art. 123, Art. 136, Art. 169 bis, Art. 169 ter
- 30.10.2002 – Art. 1bis (premier), Art. 26 bis, Art. 118 bis, Art. 119 (suppr.), Art. 123 bis, Art. 123 ter, Art. 126, Art. 126 bis, Art. 128 (suppr.), Art. 129, Art. 164
- 27.10.2004 – Art. 88, Art. 99
- 16.11.2004 – Chapitre 13 bis (ZCIG III), Art. 202 bis (secteur archéologique)
- 14.02.2007 – Art. 143, chiffre 1.1 (Gare Sud)
- 09.02.2010 – Art. 157 ter (BCU)
- 10.08.2010 – Art. 155 bis (Ancienne Gare)
- 11.05.2011 – Art. 136

Acronymes

- ATF Arrêté du Tribunal Fédéral
- CE Conseil d'État
- DAEC Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
- DTP Direction des travaux publics

Note à l'usage du praticien

Pour savoir ce que vous pouvez faire sur votre terrain, procédez comme suit.

Lisez le CHAPITRE 3: DÉFINITIONS

Consultez le PLAN DES ZONES

et repérez la zone qui vous concerne

Lisez dans la SECTION UNE: ZONES le chapitre correspondant à votre zone

Si vous êtes en ZONE DE VILLE I, II ou III, ne lisez que les deux premiers articles

Consultez le PLAN DU DOSAGE DES FONCTIONS; regardez quelles sont les mesures de plan qui vous concernent

Lisez la SECTION DEUX: FONCTIONS

Lisez la suite des articles de la zone de ville vous concernant

Consultez le PLAN DU SITE; regardez si vous êtes concernés par un élément faisant l'objet d'une disposition de protection

Que cela soit le cas ou non, lisez la SECTION TROIS: SITE et prenez connaissance des dispositions qui vous concernent

Lisez la SECTION CINQ: CONDITIONS D'HABITAT, NUISANCES, ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

VILLE DE FRIBOURG

**PLAN D’AFFECTATION DES ZONES
DE LA VILLE DE FRIBOURG**

RÈGLEMENT

Le Conseil communal de Fribourg

vu

- la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l’aménagement du territoire (LAT);

- la loi cantonale du 9 mai 1983 sur l’aménagement du territoire et les constructions (LATEC);

- le règlement du 18 décembre 1984 d’exécution de la loi du 9 mai 1983 sur l’aménagement du territoire et les constructions (RELATEC);

- toutes les autres dispositions cantonales et fédérales applicables en la matière, y compris le règlement du Conseil d’État du 11 décembre 1920 concernant la protection des tours et remparts de la Ville de Fribourg;

arrête:

PREMIÈRE PARTIE
—
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre premier

—

Règles de base

Article premier

*Plan d'aménagement
local*

¹ Le plan d'aménagement local comprend les documents suivants:

- a) l'inventaire et diagnostic, au sens de l'art. 41, alinéa premier, let. a et de l'art. 42, alinéa premier LATeC;
- b) le Concept d'aménagement, au sens de l'art. 41, alinéa premier, let. a et de l'art. 42, alinéa premier LATeC;
- c) le Dossier directeur, au sens de l'art. 41, alinéa premier, let. b et de l'art. 43 LATeC;
- d) le Dossier de légalisation, au sens de l'art. 41, alinéa premier, let. c à e et des art. 45ss. LATeC.

² Ces documents sont périodiquement réexaminés conformément à la législation en vigueur.

³ Ils peuvent être consultés au Service de l'aménagement ¹ de la Ville de Fribourg.

Art. 2

*Dossier de
légalisation*

¹ Le dossier de légalisation comprend:

- a) le PLAN D'AFFECTION DES ZONES;
- b) le RÈGLEMENT RELATIF AU PLAN D'AFFECTION DES ZONES ET À LA POLICE DES CONSTRUCTIONS;
- c) ²
- d) ³

² Les plans d'aménagement de détail et les plans spéciaux font partie du Dossier de légalisation.

¹ Actuellement, le Service d'urbanisme et d'architecture.

² Lettre abrogée suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

³ Lettre abrogée suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

*Art. 3*⁴

Art. 4

*But des plans
d'affectation des
zones et de leur
réglementation*

¹ Les plans d'affectation des zones et leur réglementation portent sur l'ensemble du territoire communal.

² Ils définissent l'affectation du sol en accord avec le Concept d'aménagement et le Dossier directeur.

³ Ils forment la réglementation de base en matière des constructions.

Art. 5

*Composantes du plan
d'affectation des
zones*

Le plan d'affectation des zones cité à l'art. 2, alinéa premier, let. a, comprend:

- a) le PLAN DES ZONES;
- b) le PLAN DU DOSAGE DES FONCTIONS;
- c) le PLAN DU SITE;
- d) le PLAN DES LIMITES DE CONSTRUCTION ET DES ALIGNEMENTS;
- e) le PLAN D'ATTRIBUTION DES DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT, portant sur l'ensemble du territoire communal;⁵
- f) le PLAN DE ZONE DES LIMITES DE CONSTRUCTION PAR RAPPORT À LA NATURE FORESTIÈRE.⁶

Art. 6

Types de zones

Le plan des zones répartit l'ensemble du territoire communal en dix-sept⁷ zones. Celles-ci sont:

- a) la zone de ville I (ZV I);
- b) la zone de ville II (ZV II);
- c) la zone de ville III (ZV III);

⁴ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

⁵ Lettre introduite suite à la décision d'approbation de la DTP du 03.07.1996.

⁶ Lettre introduite suite à la décision d'approbation de la DTP du 22.08.2001.

⁷ Actuellement, il existe vingt zones.

- d) la zone de ville IV (ZV IV);⁸
- e) la zone résidentielle urbaine à faible densité (ZRU I);
- f) la zone résidentielle urbaine à moyenne densité (ZRU II);
- g) la zone résidentielle urbaine à forte densité (ZRU III);
- h) la zone d'activités I (ZA I);
- i) la zone d'activités II (ZA II);
- j) la zone de constructions d'intérêt général I (ZCIG I);
- k) la zone de constructions d'intérêt général II (ZCIG II);
- l) la zone de constructions d'intérêt général III (ZCIG III);⁹
- m) ¹⁰
- n) la zone régie par un plan d'aménagement de détail en vigueur (ZRPAD);¹¹
- o) la zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail(ZUPAD);¹²
- p) la zone de place urbaine (ZPU);
- q) la zone verte d'intérêt général (ZVIG);
- r) la zone verte de protection du paysage (ZVPP);
- s) la zone de protection de la nature (ZPN);
- t) la zone forestière (ZF);
- u) la zone agricole (ZA)¹³.

⁸ Lettre introduite suite à la décision d'approbation de la DTP du 21.03.2000.

⁹ Lettre introduite suite à la décision d'approbation de la DAEC du 09.07.2003.

¹⁰ Refus d'approbation de l'ancienne let. m (la zone d'aménagement différé) par le CE le 23.12.1991.

¹¹ Voir art. 143 pour la liste à jour des ZRPAD.

¹² Voir art. 153 et suivants pour les ZUPAD existantes.

¹³ Lettre introduite suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

Art. 7

Champ d'application Les prescriptions du présent règlement s'appliquent:

- a) aux travaux de construction, reconstruction, agrandissement, transformation ou réfection des ouvrages du bâtiment, du génie civil ou d'un autre caractère au sens de l'art. 146 LATeC;
- b) aux travaux de démolition de ces ouvrages;
- c) au changement d'affectation de tout ou partie de ces ouvrages, ainsi qu'à tout ou partie de leurs espaces extérieurs;
- d) aux travaux qui modifient la configuration existante du sol.

Art. 8

Effets juridiques ¹ Le présent plan d'affectation des zones et son règlement lie les autorités et les particuliers.

² Ils ont force obligatoire pour les propriétaires.

Art. 9 ¹⁴

Art. 10

Commission consultative pour la conservation du patrimoine ¹ En application des dispositions de l'art. 37, al. 2 LATeC, le Conseil communal constitue, au début de chaque période administrative, une commission d'aménagement.

² Cette commission est chargée de formuler des propositions pour l'élaboration du plan d'aménagement local et de donner des préavis en vue de son application.

³ Elle est composée de onze membres. La majorité de ceux-ci est désignée par le Conseil général. Elle est présidée par le Conseiller communal responsable de l'aménagement.

Art. 11

Commission consultative pour la conservation du patrimoine ¹ Le Conseil communal constitue, au début de chaque période administrative, une commission consultative pour la conservation du patrimoine.

¹⁴ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

² Cette commission est chargée de donner des préavis sur les demandes de permis de construire dans les zones de ville I et II (ZV I et ZV II), dans la zone verte de protection du paysage (ZVPP), dans la zone de place urbaine (ZPU), ainsi que pour les éléments faisant l'objet des chapitres 23 et 24. La commission est composée de treize membres au plus.

³ La commission est composée de treize membres au plus. Le Conseil communal désigne son président.

Art. 12 ¹⁵

¹⁵ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 2

—

Description des plans

Art. 13

Plan des zones

¹ Le plan des zones classe la totalité du territoire communal en dix-sept ¹⁶ zones.

² Leur sont applicables, les dispositions réglementaires de la section une de la deuxième partie du règlement. Celles-ci définissent, notamment, pour chaque zone:

- a) les règles fonctionnelles qui déterminent la destination du sol;
- b) les règles physiques qui déterminent les modalités du façonnage des bâtiments et installations de plein air ainsi que de leurs espaces extérieurs.

Art. 14

Plan du dosage des fonctions

¹ Le plan du dosage des fonctions ne porte que sur le centre de la ville et ses abords immédiats.

² Leur sont applicables, les dispositions réglementaires de la section deux de la deuxième partie du règlement. En complément à celles relatives à la destination des zones concernées, ces dispositions définissent notamment:

- a) la répartition des fonctions urbaines prévues pour chaque bâtiment;
- b) la destination prioritaire du rez-de-chaussée des bâtiments le long de certaines rues.

Art. 15

Plan du site

¹ Le plan du site désigne, sur l'ensemble du territoire communal, les éléments du patrimoine construit ne faisant pas partie des sites construits et les éléments du patrimoine naturel à protéger.

² Leur sont applicables, les dispositions réglementaires de la

¹⁶ Actuellement, il existe vingt zones.

section trois de la deuxième partie du règlement. En complément à celles relatives aux zones, ces dispositions de protection définissent notamment:

- a) les modalités de protection des éléments construits, tels que les bâtiments de valeur et les fronts de rue caractéristiques;
- b) les modalités d'une harmonisation de certains secteurs urbains avec un ensemble urbanistique protégé avoisinant ou avec le paysage;
- c) les modalités de protection des éléments naturels, tels que les arbres, les allées et les haies;
- d) les modalités de protection d'éléments artistiques et architecturaux de valeur;
- e) les exigences en matière de plantation d'arbres.

Art. 16

Plan des limites de construction et des alignements

¹ Le plan des limites de construction et des alignements fixe, en complément des dispositions relatives aux zones, celles relatives à l'implantation des bâtiments le long des voies de circulation.

² Leur sont applicables, les dispositions réglementaires de la section quatre de la deuxième partie du règlement.

*Art. 16 bis*¹⁷

Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit

¹ Le plan fixe pour l'ensemble du territoire communal l'attribution des degrés de sensibilité au bruit applicables aux diverses parties de la ville.

² Ces règles complètent les dispositions applicables aux différentes zones.

³ Leur sont applicables, les dispositions réglementaires de la section cinq de la deuxième partie du règlement.

¹⁷ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 03.07.1996.

Chapitre 3

—

Définitions générales

1. Règles générales

Art. 17

État de référence

Les caractéristiques des bâtiments telles qu'elles se présentent en date de la première mise à l'enquête publique du plan d'affectation des zones et de sa réglementation (17 novembre 1986) servent de référence pour déterminer les dispositions qui leur sont applicables.

Art. 18

Limite de zone ne correspondant pas à une limite de fonds

Une limite de zone est assimilée à une limite de fonds, zone forestière (ZF) exclue.

Art. 19

Dispositions réglementaires en cas de droit de superficie

¹ 18

² Toutes les règles d'aménagement et de police des constructions, notamment celles relatives aux distances à la limite du fonds, à l'indice d'utilisation, aux taux d'occupation de sol et au coefficient de masse sont applicables aux constructions érigées sur un terrain grevé d'un droit de superficie.

Art. 20

Hôtellerie

¹ Les fonctions liées à l'hôtellerie sont assimilées à la fonction résidentielle.

² Dans les zones de ville I, II et III (ZV I, ZV II et ZV III), la zone résidentielle urbaine à forte densité (ZRU III) ainsi que la zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail (ZUPAD), les hôtels et pensions sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la typologie et l'architecture des

¹⁸ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

bâtiments.

³ Dans la zone régie par un plan d'aménagement de détail (ZRPAD), le Conseil communal peut, sous réserve de sa compatibilité avec la typologie et l'architecture du bâtiment, admettre un hôtel ou une pension en lieu et place de logements. Le nombre de ces derniers doit toutefois être maintenu dans une proportion suffisante.

⁴ Dans les zones résidentielles urbaines à faible et à moyenne densité (ZRU I et ZRU II), seules les pensions sont admises.

Art. 21

Attique

¹ Lorsqu'un bâtiment est construit en ordre contigu, l'attique peut être implanté sur la limite de la propriété contiguë.

² Pour un bâtiment de faibles dimensions en plan ou sur la façade arrière d'un bâtiment, une réduction de la distance réglementaire, fixée à l'art. 32 RELATeC, entre l'aplomb de la façade du bâtiment et celui de l'attique peut être accordée jusqu'à 1.50 m au maximum. Cette mesure ne doit nuire, ni à l'architecture du bâtiment, ni à son intégration dans le site.

Art. 22

Bâtiment nouveau

Un bâtiment nouveau est un bâtiment édifié aux conditions suivantes:

- a) le fonds est libre de construction;
- b) le fonds comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, mais permet la construction d'un bâtiment supplémentaire sans dépasser la valeur limite de l'indice d'utilisation, du taux d'occupation du sol ou du coefficient de masse.

Art. 23

Fonds libre de construction

Un fonds ne comportant qu'une ou plusieurs dépendances au sens de l'art. 164, al. 6 LATeC, est considéré comme un fonds libre de construction.

Art. 24

Reconstruction

¹ Est considérée comme une reconstruction, la réédification d'un bâtiment dont l'implantation s'inscrit dans le périmètre du bâtiment antérieur et dont le volume est au maximum égal au volume du bâtiment antérieur.

2 19

³ Elle n'est pas soumise aux dispositions applicables aux bâtiments de remplacement.

Art. 25

Bâtiment de remplacement

¹—Est considéré comme un bâtiment de remplacement, un bâtiment édifié à la suite de la démolition d'un bâtiment autre qu'une dépendance, situé sur la même parcelle, lorsque l'implantation du nouveau bâtiment n'est pas inscrite dans le périmètre du bâtiment antérieur ou que son volume est plus important en plan ou en élévation.

2 20

Art. 26

Agrandissement d'un bâtiment existant

¹ Est considérée comme un agrandissement, l'extension en plan ou en élévation d'un bâtiment.

² Une meilleure utilisation du volume existant d'un bâtiment n'est pas considérée comme un agrandissement.

*Art. 26 bis*²¹

Exceptions relatives à l'indice d'utilisation maximal admis dans la zone à bâtir

¹ N'est pas soumis à l'observation de l'indice d'utilisation maximal admis dans la zone à bâtir, tout bâtiment dont la volumétrie existante autorise une meilleure utilisation à des fins d'habitation ou de l'exercice d'une activité.

² Dans les cas d'une transformation d'un tel bâtiment, celui-ci ne peut être, ni agrandi ni surélevé. Sont réservés, des ajouts architecturaux de minime importance utiles aux commodités d'usage de ses locaux.

³ Les dispositions des alinéas premier et 2 ne sont pas applicables dans les cas d'un morcellement ultérieur d'un fonds.

¹⁹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

²⁰ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

²¹ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

DEUXIÈME PARTIE

—

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
RELATIVES AU PLAN D’AFFECTATION
DES ZONES**

SECTION UNE
—
ZONES

(voir le plan des zones)

Chapitre 4

—

Zone de ville I (ZV I)

Art. 27

Protection

¹ La zone de ville I est protégée en tant que site construit de grande valeur historique, artistique, esthétique et pittoresque.

² À ce titre, le caractère urbanistique et architectural des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, ouvrages d'art, rues, places, espaces extérieurs ainsi que la configuration générale du sol, doit être sauvegardé intégralement.

³ Les fonctions dont l'exercice porte atteinte au caractère typique du site construit, à l'architecture d'un bâtiment ou au façonnage d'un espace extérieur ne sont pas admises.

⁴ Toute intervention, au sens des dispositions de l'art. 7, let. a, c et d, dans ce milieu urbain doit tenir compte de son caractère typique.

Art. 28

Destination

¹ Sous réserve des dispositions de l'art. 27, la zone de ville I est destinée aux bâtiments à fonctions diverses qui assurent à cette partie du centre de la ville et de ses abords immédiats un caractère multifonctionnel.

² Les fonctions principales sont:

- a) l'habitation;
- b) les activités de services;
- c) les équipements d'intérêt général qui assurent un service direct au profit de la population de la ville et de ses usagers;
- d) d'autres activités à faibles nuisances.

³ La répartition et l'emplacement des fonctions sont fixés par le plan du dosage des fonctions ainsi que par les dispositions des art. 189 à 192 y relatives.

Art. 29

*Indice d'utilisation et
taux d'occupation du
sol*

L'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol ne sont pas applicables.

Art. 30

Bâtiments

¹ Les bâtiments sont maintenus dans leur typologie, volumétrie, architecture, style et décoration.

² Ils ne peuvent être agrandis. Sont réservées, les dispositions des art. 31, al. 2, let. b et 37, alinéa premier relatives aux ajouts architecturaux de minime importance et aux agrandissements de bâtiments.

³ Une transformation intérieure d'un bâtiment est autorisée. Sont réservées, les dispositions des art. 33 à 35 et 40 relatives aux niveaux et hauteurs d'étage, murs mitoyens et structures intérieures des bâtiments.

⁴ Une transformation extérieure est autorisée dans les limites des présentes règles.

*Art. 30 bis*²²

Matériaux

¹ Tous les matériaux d'un ouvrage doivent être conservés.

² Si en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens avec les mêmes matériaux ou des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.

Art. 31

Façades

¹ Les façades des bâtiments sont protégées

² Exceptionnellement, une transformation de façade peut être autorisée aux conditions suivantes:

- a) la modification ou la création de percements, tels que les portes, fenêtres ou autres ouvertures, doit être respectueuse de la typologie et de l'architecture du bâtiment, tant par ses dimensions, un rapport équilibré entre les pleins et les vides de la façade ainsi que, notamment, les matériaux;
- b) la création d'ajouts architecturaux de minime

²² Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002.

importance, tels que les tambours d'entrée, couverts, balcons, galeries et escaliers notamment, n'est autorisée que sur les seules façades qui ne donnent pas sur un espace ouvert au public, tels que les rues, places ou autres espaces libres; leur intégration correcte à l'architecture du bâtiment en est la condition.

³ Toute transformation de façade d'un bâtiment doit s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.

Art. 32

Éléments architecturaux et ornementaux des façades

¹ Les éléments architecturaux et ornementaux de valeur des façades, tels que les portes d'entrée, statues ou statuettes, fresques, grilles ou autres éléments dignes d'intérêt sont protégés.

² Ils ne peuvent être, ni enlevés, ni déplacés sans l'autorisation du Conseil communal.

Art. 33

Niveaux et hauteurs d'étage

¹ Le nombre de niveaux d'un bâtiment est maintenu et ne peut être modifié. Sont réservées, les dispositions de l'art. 35, al. 3 relatives à l'aménagement des combles.

² La hauteur des étages et le niveau des planchers ne peuvent être modifiés. Une légère modification de ceux-ci peut être admise lorsqu'elle améliore les conditions d'utilisation d'un bâtiment à des fins d'habitation ou d'une activité.

Art. 34

Murs mitoyens et murs de séparation

¹ Les murs mitoyens sont maintenus dans leur implantation originelle ou actuelle.

² Exceptionnellement, des ouvertures de dimensions limitées peuvent être pratiquées dans les murs mitoyens lorsqu'elles améliorent les conditions d'utilisation à des fins d'habitation ou d'une activité.

³ Pour faciliter l'exercice d'une activité, des ouvertures plus importantes peuvent exceptionnellement être tolérées au rez-de-chaussée.

⁴ La création de ces ouvertures est subordonnée à un accord écrit entre les propriétaires du mur mitoyen. Les prescriptions de la police du feu sont réservées.

Art. 35

Toitures

¹ L'architecture des toitures à pans doit être conservée.

² L'orientation du faîte des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.

³ L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'une activité n'est admise que si les moyens d'éclairage et d'aération naturels ne défigurent, ni le toit, ni le pignon du bâtiment. Tant par leur forme, leurs dimensions que leurs matériaux, ces moyens d'éclairage et d'aération ne doivent aucunement altérer la physionomie intérieure ou extérieure de la ville en général et du site construit en particulier.

⁴ L'éclairage et l'aération naturels des combles sont assurés par des percements existants qui répondent aux conditions de l'al. 3.

⁵ En accord avec les règles des alinéas 3 et 4, les percements nouveaux à des fins d'éclairage et d'aération naturels peuvent être pratiqués aux conditions suivantes:

- a) pour autant que cela soit architecturalement possible, l'éclairage et l'aération naturels sont assurés par les parties verticales de la façade dégagée, ceci, soit par un décalage du ou des planchers par rapport à la corniche, soit par un décalage des toits; les ouvertures doivent être de petites dimensions;
- b) si l'éclairage et l'aération naturels par les éléments cités sous let. a s'avèrent insuffisants, la création d'ouvertures supplémentaires peut être autorisée sous la forme de tabatières de petites dimensions; de saillie limitée au strict minimum, la pente de celles-ci doit épouser celle du pan de la toiture; leur plus grande dimension doit être dans le sens de la pente de la toiture;
- c) la création de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes:

ca) autant que faire se peut, la façade frontale des lucarnes doit être exécutée en retrait de celle du mur du bâtiment et l'avant-toit de ce dernier ne doit pas être interrompu;

cb) le type de lucarne est en principe uniforme par pan

de toiture;

cc) la largeur de l'embrasure des lucarnes doit être en rapport avec celles des fenêtres de la façade correspondante, mais en tout cas inférieure à celle-ci; l'épaisseur des joues des lucarnes doit être réduite au strict minimum

Art. 36

Superstructures

¹ Les superstructures, telles que les cheminées et ventilations, doivent être réduites au strict minimum à leurs fonctions.

² Elles ne peuvent être autorisées que si elles ne défigurent, ni la toiture du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins, ni l'image générale du site construit.

³ Les antennes de télévision, les antennes paraboliques et tous les autres types d'antennes sont interdites.²³

Art. 37

Agrandissement de bâtiments

¹ Un agrandissement de minime importance d'un bâtiment, tel qu'un petit corps de bâtiment, une construction souterraine ou semi-enterrée et autre couvert, est autorisée dans la mesure où sa destination est liée aux fonctions du bâtiment agrandi.

² Un agrandissement plus important d'un bâtiment aux mêmes fins doit répondre à un besoin objectivement fondé.

³ Le nombre de niveaux des parties agrandies d'un bâtiment est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.

⁴ Tant par leur volumétrie, architecture, matériaux et teintes, les parties de bâtiments agrandis doivent s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Ils ne doivent aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

⁵ L'agrandissement d'un bâtiment par une surélévation n'est pas admis.

²³ Alinéa introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 29.01.1997.

Art. 38

Empiètement sur le domaine public

¹ Les parties de bâtiment qui empiètent sur le domaine public sont soumises à la même réglementation que celles sur fonds propres.

² Les surfaces au sol qu'elles surplombent sont maintenues dans leurs dimensions. Elles doivent être architecturées, aménagées, voire plantées et ornementées en conséquence.

³ Les droits de la collectivité publique sont réservés.

Art. 39

Cours intérieures

¹ Les cours intérieures constituent des espaces de prolongements extérieurs des bâtiments. À ce titre, elles sont essentiellement destinées à la vie quotidienne en plein air de leurs habitants et usagers.

² Elles sont inconstructibles et doivent être conservées intégralement.

³ Elles doivent être aménagées en conséquence.

⁴ L'utilisation du sol de la cour ou de l'éventuelle dalle sur le rez-de-chaussée à titre de jardin d'agrément ou de prolongement extérieur d'un restaurant ou d'un commerce est autorisée

Art. 40

Structures intérieures

Les structures intérieures essentielles d'intérêt typologique, historique, archéologique ou artistique sont protégées dans la mesure où elles ne rendent pas impossible une utilisation d'un bâtiment à des fins d'habitation ou d'une activité.

Art. 41

Unité fonctionnelle des bâtiments

¹ L'unité fonctionnelle des bâtiments doit être sauvegardée.

² Au cas où un bâtiment n'offre pas des conditions convenant à l'habitation ou à l'exercice d'une activité, les locaux relatifs peuvent, exceptionnellement, être répartis entre deux, voire plusieurs bâtiments contigus.

*Art. 42*²⁴

²⁴ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Art. 43

- Espaces libres privés*
- ¹ Les espaces libres privés constituent les prolongements à ciel ouvert des bâtiments. Ils sont destinés à assurer les dégagements nécessaires aux bâtiments, à leurs accès et aux jardins.
 - ² Ils sont inconstructibles. Sont réservées, les dispositions de l'art. 37, alinéas premier et 2 relatives aux agrandissements et de l'art. 31, al. 2, let. b relatives aux ajouts architecturaux de minime importance.

Art. 44

- Aménagements extérieurs*
- ¹ Tout aménagement extérieur doit respecter le caractère du site construit.
 - ² Une amélioration de ceux qui ne répondent pas aux exigences de l'alinéa premier peut être requise.

Art. 45

- Aménagements extérieurs à maintenir*
- ¹ Les murs de soutènement ainsi que les murs de clôture qui caractérisent certaines parties de la vieille ville doivent être maintenus et entretenus. À condition de respecter l'aspect des lieux, des ouvertures peuvent y être pratiquées.
 - ² Les surfaces pavées des rues et places doivent être conservées. Le Conseil communal peut exiger, à l'occasion de travaux de transformation extérieure, d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment, le pavage de ses espaces extérieurs qui jouxtent le domaine public.
 - ³ Les matériaux de revêtement des surfaces non pavées ainsi que leurs teintes doivent s'harmoniser avec le caractère de la vieille ville

Art. 46

- Façonnage des rues*
- L'espace-rue doit être aménagé selon une conception d'ensemble en ce qui concerne le traitement de ses surfaces, les raccords avec les bâtiments adjacents, le mobilier urbain et la plantation d'arbres.

Art. 47

- Aménagements extérieurs et éléments architecturaux de*
- ¹ Les aménagements extérieurs sur les domaines public et privé, tels que les escaliers, murs, terrasses, porches, fontaines, puits, crucifix, calvaires, monuments, arches,

valeur passages couverts, et autres éléments architecturaux de valeur sont protégés.

² Ils sont maintenus et entretenus.

Art. 48

Ouvrages d'art Les ouvrages d'art de valeur sont protégés.

Art. 49

Enseignes en général ¹ Toute enseigne est soumise à autorisation selon la législation cantonale.

² Les enseignes appliquées contre la façade des bâtiments sont interdites si elles nuisent, notamment, au caractère du quartier et de ses espaces extérieurs ou à l'architecture de la façade contre laquelle elles sont appliquées.

³ Seules les enseignes, lumineuses ou non, en lettres détachées et motifs découpés, appliquées contre la façade des bâtiments sont autorisées. Il en va de même en ce qui concerne les enseignes de genre ancien en fer forgé ou en bois peint, fixées en potence.

⁴ Toutes les enseignes autres que celles citées à l'al. 3 sont interdites.

Art. 50

Enseignes anciennes ou artistiques ¹ Les enseignes anciennes ou artistiques appliquées sur la façade des bâtiments font partie intégrante de ceux-ci. Elles ne peuvent être, ni enlevées, ni déplacées sans l'autorisation du Conseil communal

² Elles sont entretenues.

*Art. 51*²⁵

Art. 52

Exception pour non-conformité de style d'un bâtiment ¹ Peuvent exceptionnellement être admis un ou plusieurs éléments architecturaux qui s'écartent du style d'un bâtiment. Ces interventions doivent s'harmoniser avec l'architecture générale du bâtiment concerné ainsi qu'avec celle des bâtiments voisins.

²⁵ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

² La demande de permis de construire comprend obligatoirement des plans de détail à une échelle appropriée ainsi que des documents jugés nécessaires énumérés à l'art. 58, al. 3 et 4.

Art. 53

*Rénovation
contemporaine d'un
bâtiment*

¹ Une rénovation de style contemporain peut être prévue en cas de reconstruction d'un bâtiment ou d'une transformation importante de celui-ci.

² Une telle intervention architecturale doit répondre aux buts de protection énoncés à l'art. 27. Elle doit témoigner du respect de la typologie du bâtiment. Elle doit également s'harmoniser avec le caractère des bâtiments voisins.

³ 26

⁴ La demande de permis de construire est obligatoirement précédée d'une demande de permis d'implantation.

Art. 54

*Élimination d'ajouts
malencontreux*

¹ En cas de transformation ou rénovation extérieure d'un bâtiment, l'élimination de modifications ou ajouts d'éléments architecturaux qui ne représentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

² Au besoin, des mesures nécessaires à la sauvegarde de l'état historique ou originel d'un bâtiment peuvent être requises.

Art. 55

*Listes d'objets
protégés*

¹ Le Conseil communal dresse, tient à jour et met à la disposition du public les listes des objets protégés. Celles-ci portent notamment sur:

- a) les fontaines et les puits historiques;
- b) les monuments, les calvaires et les crucifix;
- c) les ouvrages d'art de valeur;
- d) les enseignes anciennes ou artistiques.

² Le Conseil communal peut dresser d'autres listes.

²⁶ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Art. 56

*Directives
architecturales*

Le Conseil communal peut édicter des directives architecturales.

Art. 57

Plans-fiches par rue

Le Conseil communal établit et met à jour un relevé des patrimoines urbanistique et architectural sous forme de plans fiches par rue. Portant individuellement sur chaque bâtiment, ceux-ci comprennent toutes les données concernant les caractéristiques de ces patrimoines et de leur utilisation.

Art. 58

Demande préalable

¹ En règle générale, la demande de permis de construire est précédée d'une demande préalable.

² Sous réserve des dispositions de l'al. 5, cette exigence s'applique à tous les travaux cités à l'art. 7.

³ À produire en trois exemplaires, les documents nécessaires à une telle demande sont les suivants:

- a) un plan de situation cadastrale à jour;
- b) un plan, à une échelle appropriée, indiquant les relations fonctionnelles et physiques entre le bâtiment et ses espaces extérieurs;
- c) une épure, à une échelle appropriée, des façades du bâtiment étant l'objet d'une création architecturale;
- d) un relevé complet des éléments typologiques, architecturaux, archéologiques et artistiques répertoriés;
- e) un descriptif détaillé des natures et teintes des matériaux prévus en façade ou en toiture; au besoin, un échantillon de ceux-ci peut être exigé;
- f) des photographies, d'un format approprié, montrant l'état actuel du bâtiment et de son environnement immédiat.

⁴ En plus des documents énumérés à l'al. 3, le Conseil communal peut exiger la production d'une maquette, de perspectives ou axonométries ainsi que de photomontages.

⁵ En cas de travaux de minime importance, la production des documents énumérés aux al. 3 et 4 peut être limitée à ceux

qui sont nécessaires à l'appréciation du projet.

⁶ La procédure du permis d'implantation est réservée.

Art. 59

*Sondages d'intérêt
culturel*

¹ Avant tous travaux au sens de l'art. 7, le propriétaire d'un immeuble doit permettre, aux organes intéressés, les sondages qui se révéleraient nécessaires sous les angles architectonique, archéologique, historique ou artistique.

² Cette exigence est également applicable pendant les travaux.

*Art. 60*²⁷

*Entretien des
bâtiments*

¹ En cas de réfection d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, le propriétaire doit au préalable demander au Conseil communal une autorisation d'entreprendre ces travaux.

² Cette disposition s'applique notamment aux travaux de restauration des toitures, des façades, des ouvertures telles que portes et fenêtres ou des structures intérieures précisées à l'art. 40.

³ Le Conseil communal sollicitera l'avis du Service des biens culturels et du Service archéologique.

Art. 61

Aide financière

¹ À la demande du maître de l'ouvrage, le Conseil communal peut accorder une aide financière aux particuliers pour compenser les frais supplémentaires résultant de l'application du règlement en matière de protection.

² Le Conseil communal fixe le taux de ce subventionnement en tenant compte des dispositions du règlement cantonal du 26 novembre 1981 concernant la conservation des monuments historiques, la protection des sites archéologiques et le subventionnement des restaurations d'immeubles anciens.

³ La participation financière de la Commune aux frais d'assainissement de bâtiments en zone de ville I est réglée par les dispositions du règlement communal en la matière.

²⁷ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002

Chapitre 5

—

Zone de ville II (ZV II)

Art. 62

Protection

¹ La zone de ville II est protégée en tant que site construit de valeur historique, artistique, esthétique et pittoresque.

² À ce titre, le caractère urbanistique et architectural des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, rues, places, espaces extérieurs ainsi que la configuration générale du sol, doit être sauvegardé.

³ Les fonctions dont l'exercice porte atteinte au caractère typique du site construit, à l'architecture d'un bâtiment ou au façonnage d'un espace extérieur ne sont pas admises.

⁴ Toute intervention, au sens de l'art. 7, let. a, cet d, dans ce milieu urbain doit tenir compte de son caractère typique.

Art. 63

Destination

¹ Sous réserve des dispositions de l'art. 62, la zone de ville II est destinée aux bâtiments à fonctions diverses qui assurent à ces parties de la ville un caractère multifonctionnel.

² Les fonctions principales sont:

- a) l'habitation;
- b) les activités de services;
- c) les équipements d'intérêt général qui assurent un service direct au profit de la population de la ville et de ses usagers;
- d) d'autres activités à faibles nuisances.

³ La répartition et l'emplacement des fonctions sont fixés par le plan du dosage des fonctions ainsi que par les dispositions des art. 189 à 192 y relatives.

Art. 64

Bâtiments

¹ Les bâtiments sont maintenus dans leur typologie, volumétrie, architecture et aspect généraux.

² Ils peuvent être agrandis dans les limites des présentes règles.

³ Il en va de même pour les transformations intérieures et extérieures.

Art. 65

*Transformation de
façade de bâtiments
en ordre contigu*

En ordre contigu, une transformation de façade d'un bâtiment peut être autorisée aux conditions fixées à l'art. 31.

Art. 66

*Transformation de
façade de bâtiments
en ordre non contigu*

En ordre non contigu, une transformation de façade d'un bâtiment peut être autorisée aux conditions suivantes:

- a) la modification ou la création de percements, tels que les portes, fenêtres ou autres ouvertures, doit être respectueuse de la typologie et de l'architecture du bâtiment, tant par ses dimensions, un rapport équilibré entre les pleins et les vides de la façade ainsi que, notamment, les matériaux;
- b) la création d'ajouts de minime importance, tels que les tambours d'entrée, couverts, balcons, galeries et escaliers notamment, doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment.

Art. 67

*Agrandissement de
bâtiments*

¹ L'agrandissement d'un bâtiment autre qu'une légère surélévation doit répondre aux conditions fixées à l'art. 37, alinéas premier à 4.

² Des agrandissements de plus grande importance, en plan et en élévation, peuvent être autorisés, pour autant qu'ils soient parfaitement intégrés aux bâtiments agrandis et aux bâtiments voisins.

³ Ces agrandissements doivent tendre à mettre en valeur l'architecture du bâtiment, sans trahir son aspect originel.

⁴ Une légère surélévation d'un bâtiment peut être admise en vue d'offrir des conditions convenant à l'habitation ou à l'exercice d'une activité. Le respect des buts de protection en est la condition.

Art. 68

Dispositions de la zone de ville I (ZV I) applicables

Les dispositions suivantes de la zone de ville I sont également applicables à la zone de ville II. Il s'agit de:

- a) l'art. 29 relatif à l'indice d'utilisation et au taux d'occupation du sol;
- b) l'art. 32 relatif aux éléments architecturaux et ornementaux des façades;
- c) l'art. 33 relatif aux niveaux et hauteurs d'étage des bâtiments;
- d) l'art. 35 relatif aux toitures et l'art. 36 al. 3 relatif aux antennes;²⁸
- e) l'art. 38 relatif à l'empiètement sur le domaine public;
- f) l'art. 40 relatif aux structures intérieures;
- g) l'art. 42 relatif à la destruction par force majeure;
- h) l'art. 43 relatif aux espaces libres privés;
- i) l'art. 47 relatif aux aménagements extérieurs et éléments architecturaux de valeur;
- j) l'art. 49 relatif aux enseignes en général et l'art. 50 relatif aux enseignes anciennes ou artistiques;
- k) ²⁹
- l) l'art. 53 relatif à une rénovation contemporaine;
- m) l'art. 54 relatif à l'élimination d'ajouts malencontreux;
- n) l'art. 55 relatif aux listes des objets protégés;
- o) l'art. 56 relatif aux directives architecturales;
- p) l'art. 57 relatif aux plans-fiches par rue;
- q) l'art. 58 relatif aux demandes préalables;
- r) l'art. 59 relatif aux sondages d'intérêt culturel.

²⁸ Référence à l'art. 36 al. 3 introduite suite à la décision d'approbation de la DTP du 29.01.1997.

²⁹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

*Art. 68 bis*³⁰

*Rénovation
contemporaine d'un
bâtiment*

¹ Un bâtiment ne présentant aucune valeur historique, urbanistique et architectural peut être modifié dans un style contemporain en cas de remplacement, reconstruction ou transformation importante de celui-ci. Les constructions de peu d'importance telles que garages, réduits, dépôts, etc., ne sont pas soumises à la présente prescription.

² Une telle intervention architecturale doit répondre aux buts de protection énoncés à l'art. 62. L'art. 197 est applicable.

³ La demande de permis de construire est obligatoirement précédée d'une demande de permis d'implantation. Le projet doit démontrer l'harmonisation des nouvelles constructions avec l'ensemble urbanistique protégé, au sens de l'al. 2 précité.

³⁰ Article modifié suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002

Chapitre 6

Zone de ville III (ZV III)

Art. 69

Destination

¹ La zone de ville III comprend les parties contemporaines du centre de la ville et de ses abords immédiats.

² Elle est destinée aux bâtiments à fonctions diverses qui assurent à ces parties de la ville un caractère multifonctionnel.

Les fonctions principales sont:

- a) l'habitation;
- b) les activités de services;
- c) les activités industrielles et artisanales à faibles nuisances;
- d) les équipements d'intérêt général qui assurent un service direct au profit de la population de la ville et de ses usagers;

³ La répartition et l'emplacement des fonctions sont fixés par le plan du dosage des fonctions ainsi que par les dispositions des art. 189 à 192 y relatives.

Art. 70

Ordres de construction

¹ L'ordre contigu doit être maintenu là où il existe.

² Il peut être créé sur la base d'un plan d'ilot. Le périmètre de ce dernier est fixé par le Conseil communal.

Art. 71

Indice d'utilisation et taux d'occupation du sol

Les dispositions de l'art. 29 sont applicables.

Art. 72 ³¹

³¹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Art. 73

*Nombre de niveaux
d'un bâtiment
nouveau*

¹ Un bâtiment nouveau comprend huit niveaux au maximum.

² Une dénivellation des planchers est admise. Il ne saurait toutefois en résulter un niveau supplémentaire, total ou partiel, utilisable à des fins d'habitation ou d'une activité. ³²

Art. 74

*Nombre de niveaux
d'un bâtiment
reconstruit*

¹ Un bâtiment reconstruit comprend le même nombre de niveaux que le bâtiment antérieur, mais au maximum huit.

² Une dénivellation des planchers est admise aux conditions fixées à l'art. 73, al. 2. ³³

Art. 75

*Nombre de niveaux
d'un bâtiment de
remplacement*

¹ Par rapport au bâtiment antérieur, le nombre maximal de niveaux d'un bâtiment de remplacement est fixé comme suit:

Nombre de niveaux du bâtiment antérieur	Nombre maximal de niveaux du bâtiment de remplacement
1	4
2	5
3	5
4	6
5	6
6	7
7	7
8 et plus	8

² Une dénivellation des planchers est admise aux conditions fixées à l'art. 73, al. 2. ³⁴

³² Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

³³ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

³⁴ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

Art. 76

*Nombre de niveaux
d'un bâtiment
surélevé*

¹ Le nombre maximal de niveaux d'un bâtiment surélevé est fixé comme suit:

Nombre de niveaux du bâtiment existant	Nombre maximal de niveaux du bâtiment surélevé
1	4
2	5
3	6
4	7
5	7
6	8
7	8
8	9
9 et plus	Aucune surélévation

² Une dénivellation des planchers est admise aux conditions fixées à l'art. 73, al. 2.³⁵

Art. 77

*Hauteur des
bâtiments*

¹ La hauteur totale maximale d'un bâtiment nouveau, d'un bâtiment de remplacement ou d'un bâtiment surélevé est fonction du nombre de niveaux admis. Les valeurs maximales sont fixées comme suit:

Nombre de niveaux admis	Hauteur totale maximale du bâtiment
3	13.00 m
4	15.70 m
5	18.40 m
6	21.10 m
7	23.80 m
8	26.50 m
9	29.20 m

³⁵ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

² La hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture est fonction d'un rapport harmonieux entre celle-ci et la hauteur totale du bâtiment. Elle doit également s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.

³ La hauteur totale des parties attenantes d'un bâtiment principal au sens des dispositions de l'art. 79, al. 2 est de 6.00 m au maximum. Il peut être dérogé à cette règle lorsque les conditions topographiques permettent de le faire sans être source d'une gêne pour le voisinage.

⁴ Les bâtiments reconstruits ne sont pas soumis aux dispositions des alinéas premier à 3.

Art. 78

Façade sur alignement

¹ Un bâtiment en ordre contigu doit être implanté sur l'alignement, cela sur toute la hauteur de sa façade, à l'exception de celle d'un éventuel attique. Certaines parties de bâtiment peuvent s'écarter de ce principe, si leur façonnage contribue à enrichir sa qualité architecturale dans le respect de la physionomie de la rue, voire des têtes de rue.

² La règle de l'alinéa premier est également applicable aux bâtiments en ordre non contigu en bordure des voies publiques frappées d'un alignement.

Art. 79

Profondeur des bâtiments

¹ La profondeur maximale d'un bâtiment est de 18.00 m.

² Elle peut être portée à 25.00 m, pour ses parties attenantes au rez-de-chaussée ou à un niveau inférieur.

Art. 80

Implantation des bâtiments

¹ En ordre contigu, ce mode de construction n'est autorisé que sur deux faces au plus d'un bâtiment.

² En ordre non contigu, la construction en mitoyenneté groupant deux bâtiments au maximum est autorisée aux conditions suivantes:

- a) l'implantation en limite de propriété sur l'un des deux fonds et pour autant que le nouveau bâtiment ne porte pas préjudice à celui qui existe;
- b) les bâtiments nouveaux se réalisent simultanément.

Art. 81

Distance à observer

¹ En ordre contigu, la distance de base à la limite du fonds des parties d'un bâtiment principal qui ne sont pas implantées en limite de propriété est égale au tiers de sa hauteur. Au minimum de 4.00 m, cette distance se mesure conformément sur prescriptions de l'art. 62, al. 3 et 4 RELATeC.

² En ordre non contigu, la distance de base à la limite du fonds d'un bâtiment principal est égale à la moitié de sa hauteur. Au minimum de 4.00 m, cette distance se mesure conformément sur prescriptions de l'art. 62, al. 3 et 4 RELATeC.

³ Pour les parties attenantes d'un bâtiment au sens des dispositions de l'art. 79, al. 2, la distance de base à la limite du fonds est de 4.00 m au minimum en ce qui concerne toute ou partie de leurs faces qui ne sont pas implantées en limite de propriété.

⁴ En ordre non contigu, la distance à la limite du fonds est augmentée conformément aux dispositions de l'art. 63, alinéa premier RELATeC. Cette distance augmentée se mesure conformément aux prescriptions de ses alinéas 2 à 4.

⁵ Les règles des alinéas 2 à 4 sont applicables pour le calcul des distances entre bâtiments principaux construits sur un même fonds.

⁶ En ce qui concerne les annexes de minime importance accolées au bâtiment principal ou isolées de celui-ci, la distance à la limite du fonds se mesure conformément aux prescriptions de l'art. 64 RELATeC.

⁷ Les art. 21 et 22 du règlement cantonal du 28 décembre 1965 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels (RSF 731.011) sont applicables.³⁶

Art. 82

Combles

Une utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'une activité est admise à condition que les moyens d'éclairage et d'aération naturels ou artificiels s'harmonisent avec l'architecture de la toiture.

³⁶ Al. 7 introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002.

Art. 83

*Toitures et
superstructures*

¹ Tant par leurs formes, matériaux et teintes, les toitures doivent valoriser l'aspect des bâtiments dans le respect d'une intégration harmonieuse dans le site urbain.

² Les ouvertures pratiquées dans le toit à des fins d'éclairage et d'aération naturels sont admises pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'architecture de la toiture.

³ Tant par leur nombre que par leurs dimensions, les superstructures doivent être limitées au strict minimum à leurs fonctions.

Art. 84

*Espaces extérieurs
privés*

¹ Les espaces entre bâtiments, les cours ainsi que les toitures sur les parties attenantes à un bâtiment principal constituent des prolongements extérieurs de l'habitation. Ils doivent être architecturés, aménagés et plantés en conséquence.

² Exceptionnellement, une partie de ces espaces extérieurs peut servir d'emplacement en plein air utilisable pour une activité exercée dans l'un des bâtiments attenants. Les conditions sont notamment les suivantes:

- a) le besoin doit être objectivement fondé;
- b) l'exercice de l'activité ainsi que les aménagements et installations qui lui sont nécessaires ne doivent pas gêner le voisinage.

*Art. 85*³⁷

³⁷ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 6 bis

—

Zone de ville IV (ZV IV) ³⁸

Art. 85 bis

Destination

¹ La zone de ville IV est destinée en priorité aux bâtiments et installations de plein air d'entreprises des secteurs d'activité secondaire et tertiaire qui répondent à la définition de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT).

² Les logements existants y sont tolérés.

³ Sur requête objectivement fondée, des logements autres que ceux cités à l'al. 2 peuvent être admis. Ces lieux d'habitation doivent se situer aux niveaux les plus favorables du point de vue de l'ensoleillement et de la protection contre les nuisances. La proportion de logement est déterminée par le Conseil communal compte tenu des qualités d'ensoleillement, de protection contre les nuisances et de l'environnement de la parcelle à bâtir. Le permis de construire devra démontrer que toutes les mesures constructives garantissent un habitat convenable.

⁴ Les frais qui découlent des mesures de protection contre les nuisances destinées à protéger les logements cités à l'al. 3 sont à la charge du propriétaire.

⁵ Un bâtiment dont l'utilisation ne répond pas aux règles des deux premiers alinéas peut conserver sa ou ses fonctions actuelles. Il en est de même en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

⁶ Un changement, total ou partiel, de la destination d'un bâtiment implique l'observation des règles des alinéas premier à 4. Il en est de même en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

³⁸ Chapitre introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 21.03.2000.

Art. 85 ter

*Hauteur des
bâtiments*

¹ La hauteur totale des bâtiments est fixée d'une manière différenciée, cela en fonction du milieu bâti alentours. Les valeurs applicables aux différents périmètres désignés sur le plan des zones sont les suivantes:

Périmètre	Hauteur maximale des bâtiments
A	15.00 m
B	20.00 m
C	25.00 m

² La hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture est fonction d'un rapport harmonieux entre celle-ci et la hauteur totale du bâtiment. Elle doit également s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins qui présentent une référence architecturale ou urbanistique.

Art. 85 quater

*Bâtiments et
installations de plein
air nouveaux,
reconstruits ou
réaménagés,
agrandis ou
transformés*

¹ La construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment est subordonné aux procédures et conditions suivantes:

- a) au cas où l'ouvrage à réaliser est d'une hauteur totale inférieure à 9.00 m. et dont le coefficient de masse n'excède pas $3.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, la demande de permis de construire doit établir que celui-ci ne compromet, en aucune manière, une future utilisation rationnelle du fonds;
- b) au cas où l'ouvrage à réaliser présente une hauteur totale ou un coefficient de masse dont les valeurs égales ou supérieures à celles citées sous let. a), l'octroi d'un permis de construire est subordonné à l'approbation préalable d'un plan d'aménagement de détail; le périmètre de celui-ci est fixé par le Conseil communal;
- c) au cas où l'ouvrage à réaliser présente une hauteur totale ou un coefficient de masse dont les valeurs sont égales ou supérieures à celles citées sous let. a) mais que le projet est conforme aux directives d'aménagement approuvées par l'autorité communale, il est dispensé d'un plan d'aménagement de détail.

² Par analogie, l'aménagement ou le réaménagement des

installations de plein air ou des espaces extérieurs privés est également soumis aux exigences de l'alinéa premier, let. a.

³ Les dispositions de l'alinéa premier, let. a) et b) ne s'appliquent pas en cas de transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment.

⁴ Un agrandissement de minime importance d'un bâtiment qui entraîne une hauteur totale ou un coefficient de masse dont les valeurs sont légèrement supérieures à celles fixées à l'alinéa premier, let. a), est, exceptionnellement, soumis à la procédure du permis de construire.

Art. 85 quinquies

*Indice d'utilisation et
taux d'occupation du
sol*

Les dispositions de l'art.122 sont applicables.

Art. 85 sexies

*Dispositions de la
zone d'activités I
(ZA I) applicables*

Les dispositions suivantes de la zone d'activités I (ZA I) sont également applicables à la présente zone. Il s'agit des articles portant sur:

- a) l'art. 121 relatif aux constructions et installations de plein air provisoires;
- b) l'art 122 relatif à l'indice d'utilisation et au taux d'occupation du sol;
- c) l'art. 123 relatif aux distances à observer;
- d) l'art. 123 bis relatif à l'intégration dans le site des bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages;
- e) l'art. 123 ter relatif à la protection contre les nuisances;
- f) l'art. 125 relatif aux circulations et aux places de stationnement.

Chapitre 7

—

Zone résidentielle urbaine à faible densité (ZRU I)

Art. 86

Destination

¹ La zone résidentielle urbaine à faible densité est destinée:

- a) aux maisons d'habitation individuelle isolées ou jumelées;
- b) aux maisons d'habitation individuelle groupées.

² L'exercice d'une activité tertiaire du type de profession libérale y est admis aux conditions suivantes:

- a) celle-ci ne doit générer que de faibles nuisances;
- b) la surface maximale utilisable à cette fin ne peut excéder l'équivalent de celle d'un niveau.

³ Des bâtiments ou installations de plein air qui ne correspondent pas à la destination de la présente zone peuvent y être érigés ou aménagés à titre exceptionnel. Les conditions en sont les suivantes:

- a) ces ouvrages doivent répondre à un intérêt général ou présenter un intérêt important pour la collectivité;
- b) ceux-ci doivent s'intégrer d'une manière harmonieuse dans le milieu bâti environnant, tant du point de vue de l'implantation, de la volumétrie et du façonnage architectural des bâtiments que de l'aménagement de leurs espaces extérieurs
- c) leurs fonctions ne doivent générer que de faibles nuisances.

Art. 87

Ordre des constructions

¹ L'ordre non contigu est obligatoire.

² La construction en mitoyenneté est autorisée à l'une des conditions suivantes:

- a) l'implantation en limite de propriété préexiste sur l'un des deux fonds et pour autant que le nouveau bâtiment

ne porte pas préjudice à celui qui existe;

- b) les bâtiments nouveaux se réalisent simultanément;
- c) les deux propriétaires sont d'accord sur ce mode de construction.

*Art. 88*³⁹

Indice d'utilisation

L'indice maximal d'utilisation est de:

- a) 0,45 pour les maisons d'habitation individuelle isolées ou jumelées;
- b) 0,55 pour les maisons d'habitation individuelle groupées.

Art. 89

Taux d'occupation du sol

Le taux maximal d'occupation du sol est de:

- a) 25% pour les maisons d'habitation individuelle isolées ou jumelées;
- b) 35% pour les maisons d'habitation individuelle groupées.

Art. 90

Nombre de niveaux

¹ Le nombre maximal de niveaux d'un bâtiment est de trois, soit un étage sur rez-de-chaussée plus un comble ou attique.

² Une dénivellation des planchers est admise. Il ne saurait toutefois en résulter un niveau supplémentaire, total ou partiel, utilisable à des fins d'habitation ou d'une activité.⁴⁰

Art. 91

Hauteur des bâtiments

¹ La hauteur totale d'un bâtiment est de 10.00 m au maximum.

² La hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture est fonction d'un rapport harmonieux entre celle-ci et la hauteur totale du bâtiment. Elle doit également s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.

*Art. 92*⁴¹

³⁹ Article modifié suite à la décision d'approbation de la DAEC du 27.10.2004.

⁴⁰ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

Art. 93

Distances à observer

¹ La distance de base à la limite du fonds d'un bâtiment principal est égale à la moitié de sa hauteur. Au minimum de 4.00 m, cette distance se mesure conformément aux prescriptions de l'art. 62, al. 3 et 4 RELATeC.

² La distance à la limite du fonds est augmentée conformément aux dispositions de l'art. 63, alinéa premier RELATeC. Cette distance augmentée se mesure conformément aux prescriptions de ses alinéas 2 à 4.

³ Les règles des alinéas premier et 2 sont applicables pour le calcul des distances entre bâtiments principaux construits sur un même fonds.

⁴ En ce qui concerne les annexes de minime importance accolées au bâtiment principal ou isolées de celui-ci, la distance à la limite du fonds se mesure conformément aux prescriptions de l'art. 64 RELATeC.

⁵ Les art. 21 et 22 du règlement cantonal du 28 décembre 1965 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels (RSF 731.011) sont applicables.⁴²

Art. 94

Toitures et superstructures

¹ Tant par leurs formes, matériaux et teintes, les toitures doivent valoriser l'aspect des bâtiments dans le respect d'une intégration harmonieuse dans le site urbain.

² Les ouvertures pratiquées dans le toit à des fins d'éclairage et d'aération naturels sont admises pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'architecture de la toiture.

³ Tant par leur nombre que par leurs dimensions, les superstructures doivent être limitées au strict minimum à leurs fonctions.

Art. 95

Expression architecturale des maisons d'habitation individuelle groupées

L'architecture des maisons groupées doit clairement exprimer le caractère d'habitation individuelle.

⁴¹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

⁴² Alinéa introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002.

*Art. 96*⁴³

⁴³ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 8

—

Zone résidentielle urbaine à moyenne densité (ZRU II)

Art. 97

Destination

¹ La zone résidentielle urbaine à moyenne densité est destinée:

- a) aux maisons d'habitation individuelle groupées;
- b) aux maisons d'habitation collective de petites dimensions.

² Y sont également admis à raison d'une surface maximale équivalant à celle d'un niveau:

- a) les activités à faibles nuisances;
- b) les commerces d'intérêt du quartier.

³ Au cas où la forme ou l'exiguïté d'un fonds ne permettent pas une utilisation rationnelle du terrain, un bâtiment peut exceptionnellement être construit, reconstruit, agrandi ou transformé selon les règles applicables à la zone résidentielle urbaine à faible densité (ZRU I).

⁴ Des bâtiments ou installations de plein air qui ne correspondent pas à la destination de la présente zone peuvent y être érigés ou aménagés à titre exceptionnel. Les conditions en sont les suivantes:

- a) ces ouvrages doivent répondre à un intérêt général ou présenter un intérêt important pour la collectivité;
- b) ceux-ci doivent s'intégrer d'une manière harmonieuse dans le milieu bâti environnant, tant du point de vue de l'implantation, de la volumétrie et du façonnage architectural des bâtiments que de l'aménagement de leurs espaces extérieurs;
- c) leurs fonctions ne doivent générer que de faibles nuisances.

Art. 98

Ordre des constructions Les dispositions de l'art. 87, alinéas premier et 2 sont applicables.

*Art. 99*⁴⁴

Indice d'utilisation L'indice maximal d'utilisation est de 0,65.

Art. 100

Taux d'occupation du sol Le taux maximal de l'occupation du sol est de:
a) 35% pour les maisons d'habitation urbaine groupées;
b) 25% pour les maisons d'habitation collective.

Art. 101

Nombre de niveaux ¹ Le nombre maximal de niveaux d'un bâtiment est de quatre, soit deux étages sur rez-de-chaussée plus un comble ou attique.
² Une dénivellation des planchers est admise. Il ne saurait toutefois en résulter un niveau supplémentaire, total ou partiel, utilisable à des fins d'habitation ou d'une activité.⁴⁵

Art. 102

Hauteur des bâtiments ¹ La hauteur totale du bâtiment est de 13.00 m au maximum.
² La hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture est fonction d'un rapport harmonieux entre celle-ci et la hauteur totale du bâtiment. Elle doit également s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.

*Art. 103*⁴⁶

Art. 104

Distances à observer Les dispositions de l'art. 93, alinéas premier à 5 sont applicables.

⁴⁴ Article modifié suite à la décision d'approbation de la DAEC du 27.10.2004.

⁴⁵ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

⁴⁶ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Art. 104 bis

*Toitures et
superstructures*

Les dispositions de l'art. 94, alinéas premier à trois sont applicables.

*Art. 105*⁴⁷

⁴⁷ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 9

—

Zone résidentielle urbaine à forte densité (ZRU III)

Art. 106

Destination

¹ La zone résidentielle urbaine à forte densité est destinée aux bâtiments d'habitation collective.

² Y sont également admis à raison d'une surface maximale équivalant à celle d'un niveau:

- a) les activités à faibles nuisances;
- b) les commerces d'intérêt du quartier.

³ Des bâtiments ou installations de plein air qui ne correspondent pas à la destination de la présente zone peuvent y être érigés ou aménagés à titre exceptionnel. Les conditions en sont les suivantes:

- a) ces ouvrages doivent répondre à un intérêt général ou présenter un intérêt important pour la collectivité;
- b) ceux-ci doivent s'intégrer d'une manière harmonieuse dans le milieu bâti environnant, tant du point de vue de l'implantation, de la volumétrie et du façonnage architectural des bâtiments que de l'aménagement de leurs espaces extérieurs;
- c) leurs fonctions ne doivent générer que de faibles nuisances.

Art. 107

Ordre des constructions

Les dispositions de l'art. 87, alinéas premier et 2 sont applicables.

Art. 108

Indice d'utilisation

L'indice maximal d'utilisation est de 0,85.

Art. 109

Taux d'occupation du sol Le taux maximal de l'occupation du sol est de 25%.

Art. 110

Caractéristiques architecturales des bâtiments

¹ Les bâtiments mitoyens doivent répondre aux caractéristiques suivantes:

- a) chaque bâtiment doit constituer une unité propre, tant par son expression architecturale que par sa distribution intérieure;
- b) le façonnage des bâtiments et de leurs espaces extérieurs doit traduire l'état parcellaire.

² Des locaux de service ou autres installations peuvent être communs.

Art. 111

Nombre de niveaux d'un bâtiment nouveau

¹ Le nombre de niveaux d'un bâtiment nouveau est limité à six.

² Une dénivellation des planchers est admise. Il ne saurait toutefois en résulter un niveau supplémentaire, total ou partiel utilisable à des fins d'habitation et de travail.⁴⁸

Art. 112

Nombre de niveaux d'un bâtiment reconstruit

¹ Un bâtiment reconstruit comprend le même nombre de niveaux que le bâtiment antérieur, mais au maximum six.

² Une dénivellation des planchers est admise aux conditions fixées à l'art. 111, al. 2.⁴⁹

⁴⁸ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

⁴⁹ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

Art. 113

*Nombre de niveaux
d'un bâtiment de
remplacement*

¹ Par rapport au bâtiment antérieur, le nombre maximal de niveaux d'un bâtiment de remplacement est fixé comme suit:

Nombre de niveaux du bâtiment antérieur	Nombre maximal de niveaux du bâtiment de remplacement
1	3
2	4
3	4
4	5
5	5
6 et plus	6

² Une dénivellation des planchers est admise aux conditions précisées à l'art. 111, al. 2.⁵⁰

Art. 114

*Nombre de niveaux
d'un bâtiment
surélevé*

¹ Le nombre maximal de niveaux d'un bâtiment surélevé est fixé comme suit:

Nombre de niveaux du bâtiment existant	Nombre maximal de niveaux du bâtiment surélevé
1	4*
2	5*
3	5*
4	6*
5	6*
6	7*
7 et plus	aucune surélévation

** dont un comble ou un
attique au moins*

² Une dénivellation des planchers est admise aux conditions précisées à l'art. 111, al. 2.⁵¹

⁵⁰ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

⁵¹ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation du CE du 23.12.1991.

Art. 115

*Hauteur des
bâtiments*

¹ La hauteur totale maximale d'un bâtiment nouveau, d'un bâtiment surélevé ou d'un bâtiment de remplacement est fonction du nombre de niveaux admis. Les valeurs maximales sont fixées comme suit:

Nombre de niveaux admis	Hauteur totale maximale du bâtiment
3	13.00 m
4	15.70 m
5	18.40 m
6	21.10 m
7	23.80 m

² La hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture est fonction d'un rapport harmonieux entre celle-ci et la hauteur totale du bâtiment. Elle doit également s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins.

³ 52

Art. 116

Distances à observer

¹ La distance de base à la limite du fonds d'un bâtiment principal est égale à la moitié de sa hauteur. Au minimum de 4.00 m, cette distance se mesure conformément aux prescriptions de l'art. 62, al. 3 et 4 RELATeC.

² La distance à la limite du fonds est augmentée conformément aux dispositions de l'art. 63, alinéa premier RELATeC. Cette distance augmentée se mesure conformément aux prescriptions de ses alinéas 2 à 4.

³ Les règles des alinéas premier et 2 sont applicables pour le calcul des distances entre bâtiments principaux construits sur un même fonds.

⁴ En ce qui concerne les annexes de minime importance accolées au bâtiment principal ou isolées de celui-ci, la distance à la limite du fonds se mesure conformément aux prescriptions de l'art. 64 RELATeC.

⁵ 53

⁵² Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

6 54

⁷ Les art. 21 et 22 du règlement cantonal du 28 décembre 1965 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels (RSF 731.0.11) sont applicables.⁵⁵

Art. 116 bis

*Toitures et
superstructures*

Les dispositions de l'art. 94, alinéas premier à 3 sont applicables.

*Art. 117*⁵⁶

⁵³ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

⁵⁴ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

⁵⁵ Alinéa introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002.

⁵⁶ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 10

—

Zone d'activités I (ZA I)

Art. 118

Destination

¹ La zone d'activité I est destinée aux bâtiments et installations de plein air d'entreprises du secteur d'activité secondaire qui répondent à la définition de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT).

² Des bâtiments entièrement destinés à l'administration sont admis à condition que cette dernière soit directement liée à une activité secondaire établie dans la zone (tertiaire affilié).

³ Seuls les logements de gardiennage ou de fonction sont autorisés. Leur nombre est limité au strict minimum. En principe, ils doivent être intégrés dans les bâtiments destinés aux activités.

⁴ Un bâtiment ou une installation de plein air dont l'utilisation ne répond pas aux règles des deux premiers alinéas peut conserver sa ou ses fonctions actuelles.

⁵ Un changement total ou partiel de la destination d'un bâtiment ou d'une installation de plein air implique l'observation des règles des deux premiers alinéas.

*Art. 118 bis*⁵⁷

Hauteur des bâtiments

¹ La hauteur totale d'un bâtiment est de 20.00 m au maximum.

² La hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture est fonction d'un rapport harmonieux entre celle-ci et la hauteur totale du bâtiment. Elle doit également s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins qui présentent une référence architecturale ou urbanistique.

*Art. 119*⁵⁸

⁵⁷ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

⁵⁸ Article abrogé suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

Art. 120

Bâtiments et installations de plein air nouveaux, reconstruits ou réaménagés, agrandis ou transformés

¹ La construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment est subordonné aux procédures et conditions suivantes:

- a) au cas où l'ouvrage à réaliser est d'une hauteur totale inférieure à 12.00 m et dont le coefficient de masse n'excède pas $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, la demande de permis de construire doit établir que celui-ci ne compromet, en aucune manière, une future utilisation rationnelle du fonds; la procédure du permis d'implantation est réservée;
- b) au cas où l'ouvrage à réaliser présente une hauteur totale ou un coefficient de masse dont les valeurs sont égales ou supérieures à celles citées sous let. a, l'octroi d'un permis de construire est subordonné à l'approbation préalable d'un plan d'aménagement de détail; le périmètre de celui-ci est fixé par le Conseil communal.

² Par analogie, l'aménagement ou le réaménagement des installations de plein air ou des espaces extérieurs privés est également soumis aux exigences de l'alinéa premier, let. a.

³ Les dispositions de l'alinéa premier, let. a et b ne s'appliquent pas en cas de transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment.

4 59

Art. 121

Constructions et installations de plein air provisoires

¹ L'implantation provisoire d'une construction ou installation de plein air nouvelle ne peut être autorisée que dans le cas où son emplacement dans la zone correspond à un besoin objectivement fondé.

² Les exigences ou procédures fixées à l'art. 120, alinéas premier et 2 ne sont pas applicables.

³ Le permis de construire fixe la durée maximale de son utilisation.

⁵⁹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Art. 122

*Indice d'utilisation et
taux d'occupation du
sol*

L'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol ne sont pas applicables.

Art. 123

Distances à observer

¹ La distance de base à la limite du fonds d'un bâtiment principal est égale à la moitié de sa hauteur. Au minimum de 4.00 m, cette distance se mesure conformément aux prescriptions de l'art. 62, al. 3 et 4 RELATeC.

² La distance à la limite du fonds est augmentée conformément aux dispositions de l'art. 63, alinéa premier RELATeC. Cette distance augmentée, se mesure conformément aux prescriptions de ses alinéas 2 à 4.

³ Les règles des alinéas premier et 2 sont applicables pour le calcul des distances entre bâtiments principaux construits sur un même fonds.

⁴ En ce qui concerne les annexes de minime importance accolées au bâtiment principal ou isolées de celui-ci, la distance à la limite du fonds se mesure conformément aux prescriptions de l'art. 64 RE-LATeC.

⁵ À l'intérieur de la zone, seules les dispositions des alinéas premier, 3 et 4 sont applicables.

⁶ 60

⁷ Les art. 21 et 22 du règlement cantonal du 28 décembre 1965 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels (RSF 731.011) sont applicables.⁶¹

*Art. 123 bis (119 bis)*⁶²

*Intégration dans le
site des bâtiments,
installations de plein
air et autres ouvrages*

¹ Les bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement dans le site du point de vue de leur implantation, volumétrie, façonnage architectural et aménagement de leurs espaces extérieurs.

² Il en est de même en ce qui concerne les installations de plein air et autres ouvrages.

⁶⁰ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

⁶¹ Alinéa introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002.

⁶² Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002. Voir note de la DTP du 02.10.2002 concernant la numérotation de ce nouvel article.

³ En limite de la zone, les bâtiments et installations de plein air doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrues. Leurs espaces extérieurs doivent présenter un aspect satisfaisant pour le voisinage.

*Art. 123 ter (119 ter)*⁶³

Protection contre les nuisances

¹ Les nuisances générées par les activités admises dans la zone doivent être réduites à leurs sources par des mesures constructives, techniques ou d'aménagements extérieurs appropriés. Celles-ci portent, notamment, sur la conception et la disposition des locaux, les procédés de construction, le choix des matériaux, voire la mise en place d'écrans paraphones.

² Les dispositions précitées s'appliquent également aux installations de plein air et d'aménagements extérieurs.

*Art. 124*⁶⁴

Art. 125

Circulation et places de stationnement

¹ Toute demande de permis de construire ou de permis d'implantation ainsi que tout plan d'aménagement de détail doit, notamment, fournir d'une manière précise les données suivantes:

- a) la nature des aménagements extérieurs;
- b) l'emplacement et la nature des accès;
- c) l'emplacement des places de stationnement réservées aux véhicules;
- d) la circulation des véhicules.

² Des accès en fonction de la sécurité du trafic peuvent être imposés.

⁶³ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002. Voir note de la DTP du 02.10.2002 concernant la numérotation de ce nouvel article.

⁶⁴ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 11

—

Zone d'activités II (ZA II)

*Art. 126*⁶⁵

Destination

¹ La zone d'activités II est destinée aux bâtiments et installations de plein air d'entreprises des secteurs d'activité secondaire et tertiaire qui répondent à la définition de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail (OFIAMT).

² Les logements existants y sont tolérés.

³ Les logements de gardiennage ou de fonction sont autorisés. Leur nombre est limité au strict minimum. En principe, ils doivent être intégrés dans les bâtiments destinés aux activités.

⁴ Sur requête objectivement fondée, d'autres logements que ceux cités à l'al. 3 peuvent être admis. En nombre restreint, ces lieux d'habitation doivent se situer aux niveaux les plus favorables du point de vue de l'ensoleillement et de la protection contre les nuisances de natures diverses. La procédure du plan d'aménagement de détail est obligatoire.

⁵ En ce qui concerne les logements cités à l'al. 4, les frais qui découlent des mesures de protection contre les nuisances de natures diverses sont à la charge du requérant.

⁶ Un bâtiment dont l'utilisation ne répond pas aux règles des deux premiers alinéas peut conserver sa ou ses fonctions actuelles. Il en est de même en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

⁷ Un changement, total ou partiel, de la destination d'un bâtiment implique l'observation des règles des alinéas premier à 5. Il en est de même en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

⁶⁵ Al. 4 à 7 introduits suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

*Art. 126 bis*⁶⁶

*Hauteur des
bâtiments*

¹ La hauteur totale des bâtiments est fixée d'une manière différenciée, cela en fonction du milieu bâti alentours. Les valeurs applicables aux différents périmètres désignés sur le plan des zones sont les suivantes:

Périmètre	Hauteur maximale des bâtiments
A	15.00 m
B	20.00 m
C	25.00 m

² La hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture est fonction d'un rapport harmonieux entre celle-ci et la hauteur totale du bâtiment. Elle doit également s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins qui présentent une référence architecturale ou urbanistique.

Art. 127

*Bâtiments et
installations de plein
air nouveaux,
reconstruits ou
réaménagés,
agrandis ou
transformés*

¹ La construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment est subordonné aux procédures et conditions suivantes:

- a) au cas où l'ouvrage à réaliser est d'une hauteur totale inférieure à 9.00 m et dont le coefficient de masse n'excède pas $3.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, la demande de permis de construire doit établir que celui-ci ne compromet, en aucune manière, une future utilisation rationnelle du fonds; la procédure du permis d'implantation est réservée;
- b) au cas où l'ouvrage à réaliser présente une hauteur totale ou un coefficient de masse dont les valeurs sont égales ou supérieures à celles citées sous let. a, l'octroi d'un permis de construire est subordonné à l'approbation préalable d'un plan d'aménagement de détail; le périmètre de celui-ci est fixé par le Conseil communal.

² Par analogie, l'aménagement ou le réaménagement des installations de plein air ou des espaces extérieurs privés est également soumis aux exigences de l'alinéa premier, let. a.

⁶⁶ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

³ Les dispositions de l'alinéa premier, let. a et b ne s'appliquent pas en cas de transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment.

⁴ Un agrandissement de minime importance d'un bâtiment qui entraîne une hauteur totale ou un coefficient de masse dont les valeurs sont légèrement supérieures à celles fixées à l'alinéa premier, let. a, est, exceptionnellement, soumis à la procédure du permis de construire.

*Art. 128*⁶⁷

Art. 128 bis

*Indice d'utilisation et
taux d'occupation du
sol*

Les dispositions de l'art. 122 sont applicables.

*Art. 129*⁶⁸

*Dispositions de la
zone d'activités I
(ZA I) applicables*

Les dispositions suivantes de la zone d'activités I (ZA I) sont également applicables à la présente zone. Il s'agit des articles portant sur:

- a) l'art. 121 relatif aux constructions et installations de plein air provisoires;
- b) l'art. 122 relatif à l'indice d'utilisation et au taux d'occupation du sol;
- c) l'art. 123 relatif aux distances à observer;
- d) l'art. 123 bis relatif à l'intégration dans le site des bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages;
- e) l'art. 123 ter relatif à la protection des nuisances;
- f) l'art. 125 relatif aux circulations et places de stationnement.

⁶⁷ Article abrogé suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

⁶⁸ Article modifié suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

Chapitre 12

—

Zone de construction d'intérêt général I (ZCIG I)

Art. 130⁶⁹

Destination

¹ Cette zone est destinée aux bâtiments publics, semi-publics ou privés ainsi qu'à leurs espaces extérieurs, tels que les équipements de l'enseignement, culturels, sociaux, culturels, socioculturels, sanitaires, sportifs et de l'administration et des services publics.

² Elle comprend également les ouvrages d'art de l'enceinte médiévale qui peuvent être ouverts au public à des fins culturelles, sociales, et touristiques.

³ Peuvent également y prendre place, les bâtiments privés d'un intérêt général évident, tels que les centres hôteliers.

⁴ Un bâtiment existant ou une installation existante dont l'utilisation ne répond pas aux règles des trois premiers alinéas peut conserver sa ou ses fonctions actuelles.

⁵ Un changement, total ou partiel, de la destination d'un bâtiment, voire d'une installation de plein air, implique l'observation des règles stipulées aux trois premiers alinéas du présent article.

Art. 131

Mesures d'intégration dans le site et limitation des nuisances

Tous bâtiments et installations de plein air doivent:

- a) s'intégrer harmonieusement dans le site urbain en général et dans le milieu bâti en particulier;
- b) assurer une protection efficace contre leurs nuisances.

Art. 132

Bâtiments et installations de plein air nouveaux, reconstruits ou réaménagés,

¹ Toute demande de permis de construire relative à la construction, reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment doit établir que les ouvrages prévus ne compromettent, en aucune manière, une future utilisation

⁶⁹ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002. (Ancien art. 28 du RCU Bourguillon.)

agrandis ou transformés

rationnelle du ou des fonds concernés.

² Par analogie, l'aménagement ou le réaménagement des installations de plein air ou des espaces extérieurs privés est également soumis aux exigences de l'alinéa premier.

³ Les dispositions de l'alinéa premier ne s'appliquent pas en cas de transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment.

⁴ La procédure du permis d'implantation ou du plan d'aménagement de détail est réservée. Dans ce dernier cas, le Conseil communal en fixe le périmètre.

Art. 133

Constructions et installations de plein air provisoires

¹ L'implantation provisoire d'une construction ou installation de plein air nouvelle ne peut être autorisée que dans le cas où son emplacement dans la zone correspond à un besoin objectivement fondé.

² Le permis de construire fixe la durée maximale de son utilisation.

Art. 134

Indice d'utilisation et taux d'occupation du sol

L'indice d'utilisation et le taux d'occupation des sols ne sont pas applicables.

Art. 135

Hauteur des bâtiments

¹ 70

² En périphérie de la zone, la hauteur totale d'un bâtiment doit être en accord avec celles admises dans les zones à bâtir avoisinantes. Au cas où un bâtiment jouxte une zone libre de construction, la hauteur totale doit contribuer à assurer une transition harmonieuse entre le milieu bâti et le milieu non bâti.

⁷⁰ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Art. 136

Distances à observer ¹ Les distances sont réglées par le RELATeC du 1er décembre 2009.⁷¹

² 72

³ 73

⁴ 74

⁵ 75

⁶ 76

⁷ Les art. 21 et 22 du règlement cantonal du 28 décembre 1965 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels (RSF 731.011) sont applicables.⁷⁷

*Art. 137*⁷⁸

Art. 138

Circulation et places de stationnement ¹ Toute demande de permis de construire ou de permis d'implantation ainsi que tout plan d'aménagement de détail doit, notamment, fournir d'une manière précise les données suivantes:

- a) la nature des aménagements extérieurs;
- b) l'emplacement et la nature des accès;
- c) l'emplacement des places de stationnement réservées aux véhicules;
- d) la circulation des véhicules.

² Des accès, en fonction de la sécurité du trafic, peuvent être imposés.

⁷¹ Alinéa premier modifié suite à la décision d'approbation de la DAEC du 11.05.2011.

⁷² Alinéas 2 à 5 abrogés suite à la décision d'approbation de la DAEC du 11.05.2011.

⁷³ Alinéas 2 à 5 abrogés suite à la décision d'approbation de la DAEC du 11.05.2011.

⁷⁴ Alinéas 2 à 5 abrogés suite à la décision d'approbation de la DAEC du 11.05.2011.

⁷⁵ Alinéas 2 à 5 abrogés suite à la décision d'approbation de la DAEC du 11.05.2011.

⁷⁶ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

⁷⁷ Alinéa introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002.

⁷⁸ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 13

—

Zone de constructions d'intérêt général II (ZCIG II)

Art. 139

Destination

¹ La zone de constructions d'intérêt général II est destinée aux bâtiments et installations de plein air liés au fonctionnement d'équipements techniques ou de services publics dans les domaines de l'approvisionnement, de la sécurité ou des transports.

² Seuls les logements de gardiennage ou de fonction sont autorisés. Leur nombre est limité au strict minimum. En principe, ils doivent être intégrés dans les bâtiments destinés aux activités.

³ Un bâtiment ou une installation de plein air dont l'utilisation ne répond pas aux règles du premier alinéa peut conserver sa ou ses fonctions actuelles.

⁴ Un changement total ou partiel de la destination d'un bâtiment ou d'une installation de plein air implique l'observation des règles du premier alinéa.

Art. 140

Bâtiments et installations de plein air nouveaux, reconstruits ou réaménagés, agrandis ou transformés

¹ La construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment est subordonné aux procédures et conditions suivantes:

- a) au cas où l'ouvrage à réaliser est d'une hauteur totale inférieure à 12.00 m et dont le coefficient de masse n'excède pas $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, la demande de permis de construire doit établir que celui-ci ne compromet, en aucune manière, une future utilisation rationnelle du fonds; la procédure du permis d'implantation est réservée;
- b) au cas où l'ouvrage à réaliser présente une hauteur totale ou un coefficient de masse dont les valeurs sont égales ou supérieures à celles citées sous let. a, l'octroi d'un permis de construire est subordonné à l'approbation préalable d'un plan d'aménagement de

détail; le périmètre de celui-ci est fixé par le Conseil communal.

² Par analogie, l'aménagement ou le réaménagement des installations de plein air ou des espaces extérieurs privés est également soumis aux exigences de l'alinéa premier, let. a.

³ Les dispositions de l'alinéa premier, let. a et b ne s'appliquent pas en cas de transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment.

⁴ Un agrandissement de minime importance d'un bâtiment qui entraîne une hauteur totale ou un coefficient de masse dont les valeurs sont légèrement supérieures à celles fixées à l'alinéa premier, let. a, est exceptionnellement soumis à la procédure du permis de construire.

Art. 141

Constructions et installations de plein air provisoires

¹ L'implantation provisoire d'une construction ou installation de plein air nouvelle ne peut être autorisée que dans le cas où son emplacement dans la zone correspond à un besoin objectivement fondé.

² Les exigences ou procédures fixées à l'art. 140, alinéas premier et 2 ne sont pas applicables.

³ Le permis de construire fixe la durée maximale de son utilisation.

Art. 142

Dispositions de la zone de constructions d'intérêt général I (ZCIG I) applicables

Les dispositions suivantes de la zone de constructions d'intérêt général I (ZCIG I) sont également applicables à la présente zone. Il s'agit des articles portant sur:

- a) l'art. 131 relatif aux mesures d'intégration dans le site et à la limitation des nuisances;
- b) l'art. 134 relatif à l'indice d'utilisation et au taux d'occupation du sol;
- c) l'art. 135 relatif à la hauteur des bâtiments;
- d) l'art. 136 relatif aux distances à observer;
- e) ⁷⁹
- f) l'art. 138 relatif aux circulations et places de stationnement.

⁷⁹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 13 bis

—

Zone de constructions d'intérêt général III (ZCIG III)⁸⁰

Art 142 bis

Destination La zone de construction d'intérêt général III, est destinée, en surface, à la réalisation d'une salle de spectacle et, en sous-sol, à des infrastructures culturelles et des activités commerciales. Des édicules limités aux besoins d'accès, d'éclairage et de ventilation des espaces souterrains sont également admis en surface.

Art 142 ter

Indice d'utilisation et taux d'occupation du sol L'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol ne sont pas applicables.

Art 142 quater

Ordre des constructions L'ordre des constructions est contigu.

Art 142 quinquies

Limites de constructions et alignements Le plan des limites de constructions et des alignements définit les limites de constructions et les alignements obligatoires le long des voies publiques.

Art 142 sexies

Hauteur des bâtiments La hauteur maximale d'un bâtiment est de 32 m.

Art 142 septies

Distances aux limites ¹ La distance d'un bâtiment aux limites du fonds ou d'une zone à bâtir est fixée par les limites de constructions.
² Sont réservées les dispositions spéciales relatives à la police du feu.

⁸⁰ Chapitre introduit suite à la décision d'approbation de la DAEC du 16.11.2004.

Art 142 octies

*Profondeur des
bâtiments*

La profondeur maximale d'un bâtiment est définie par les alignements obligatoires, d'une part, et par les limites de constructions d'autre part.

Chapitre 14

Zone régie par un plan d'aménagement de détail en vigueur (ZRPAD)

Art. 143⁸¹

Destination et périmètres

¹ La zone régie par un plan d'aménagement de détail en vigueur comprend des parties délimitées de la ville subordonnées à des règles d'aménagement particulières.

² Conformes aux données du Dossier directeur, cette zone comprend les plans d'aménagement de détail suivants:

1.1 AVENUE DE LA GARE SUD, plan d'aménagement de détail approuvé le 1er octobre 1991 et le 21 juin 1994, modification partielle du PAD (secteurs B1, D, E) approuvée le 14.02.2007;⁸²

1.2 ROUTE DE BERNE – IMPASSE DE LA FORÊT (à l'exception de la zone d'habitation collective à forte densité et de la zone forestière), plan d'aménagement partiel approuvé le 21 décembre 1982;

1.3 PLATEAU DE PÉROLLES, plan d'aménagement partiel approuvé le 30 août 1983;

1.3 bis CENTRE DU SCHOENBERG, plan d'aménagement partiel approuvé le 26 mai 1987;

1.3 ter LES HAUTS DE SCHIFFENEN, plan de quartier approuvé le 19 décembre 1972; modifications partielles approuvées le 18 novembre 2010;

1.4 ROUTE ALEXANDRE-DAGUET – NORD ROUTE DU GRAND TORRY, plan de quartier approuvé le 13 novembre 1978;

1.5 HAUT DU SCHOENBERG, plan de quartier approuvé le 27 mars 1984;

1.6 ROUTE DE LA HEITERA, plan de quartier approuvé le 11 février 1985;

⁸¹ Voir Annexe 4 (p. 183) pour une liste des PAD approuvés en date du 31.12.2016.

⁸² Chiffre 1.1 modifié suite à la décision d'approbation de la DAEC du 14.02.2007.

1.6 bis SAINTE-THÉRÈSE, plan de quartier (ZRPAD) approuvé le 29 mars 1988, modifications approuvées le 19 août 2009;

1.6 ter PLATEAU DE PÉROLLES, plan de quartier approuvé le 13 décembre 1988;

1.6 quater ZONE INDUSTRIELLE DE LA ROUTE DU JURA, plan d'îlot approuvé le 27 janvier 1975, modifications approuvées le 5 décembre 2012;

1.7 JOLIMONT, plan d'îlot approuvé le 10 janvier 1978;

1.8 ALT CENTRE, plan d'îlot approuvé le 4 novembre 1980;

1.9 RUE DE LOCARNO, plan d'îlot approuvé le 12 juillet 1983; modifications partielles approuvées le 4 octobre 1995;

1.10 GRAND'FONTAINE, plan d'affectation de l'îlot approuvé le 11 octobre 1983;

1.11 ROUTE DES ARSENAUX – RUE FRÉDÉRIC CHAILLET – RUE FRANÇOIS-GUILLIMANN – RUE DU SIMPLON, plan d'îlot approuvé le 7 mai 1985;

1.12 ROUTE DE BERTIGNY, plan d'îlot approuvé le 16 août 1985;

1.13 PAVAFIBRES, plan d'îlot approuvé le 10 juin 1986, modifications approuvées le 30 novembre 2005;

1.14 BOULEVARD DE PÉROLLES – RUE DU SIMPLON – RUE SAINT-PAUL – RUE DE LOCARNO, plan d'îlot approuvé le 21 octobre 1986; modifications approuvées le 4 octobre 1995;

1.15 ALT SUD, plan d'îlot approuvé le 26 mai 1987;

1.16 Criblet-Est – COCEA, approuvé le 30 avril 1991;

1.17 Pérolles – Arsenaux – Pilettes, approuvé le 6 décembre 2006;

1.18 Butte de la Gare, approuvé le 7 septembre 1993;

1.19 Fenettaz – Bourguillon, approuvé le 27 juin 2001;

1.20 Centre de quartier Beauregard, approuvé le 1er décembre 1992;

1.21 Beau-Chemin, approuvé le 5 septembre 2001;

1.22 Communication 2000 «Îlot du Comptoir», approuvé le

- 22 janvier 2003;
- 1.23 Monséjour, approuvé le 3 mars 2011;
- 1.24 Saint-Justin, approuvé le 27 septembre 2006;
- 1.25 Saint-Léonard, Plan d'aménagement spécial approuvé le 14 juin 2006;
- 1.26 Varis, approuvé le 9 mai 1995;
- 1.27 Le Château de Pérolles, approuvé le 24 novembre 1992;
- 1.28 Beauregard 2000 «Les Rosiers», approuvé le 28 mars 2007;
- 1.29 Torry, approuvé le 11 mai 1992;
- 1.30 Georges Jordil – Hans Geiler, approuvé le 22 février 1994;
- 1.31 Les Jardins de Pérolles, approuvé le 19 septembre 1994;
- 1.32 Route de la Fonderie – Chocolat Villars, approuvé le 20 décembre 1994;
- 1.33 Tour Henri, approuvé le 18 janvier 1994;
- 1.34 Fenaco, approuvé le 2 mars 2005;
- 1.34 bis Fenaco-Est, approuvé le 2 mars 2005;
- 1.35 AOPH – Route des Daillettes, approuvé le 27 août 1997;
- 1.36 Butte de Pérolles – Sodalitas, approuvé le 27 novembre 2002;
- 1.37 Torry Ouest, approuvé le 21 avril 1999;
- 1.38 Centre artisanal Saint-Nicolas-de-Flüe, approuvé le 10 janvier 1996;
- 1.39 Charmettes, approuvé le 7 février 2006;
- 1.40 Secteur Impasse de la Sous-Station, approuvé le 14 juin 2006;
- 1.41 Condensateurs, approuvé le 23 août 2006;
- 1.42 Les Neigles, approuvé le 20 décembre 2006;
- 1.44 Route de la Glâne, approuvé le 21 novembre 2001;

- 1.45 Îlot du Musée; approuvé le 13 janvier 2010;
- 1.47 Cardinal-Midi, approuvé le 17 décembre 2010;
- 1.48 Ancienne Gare, approuvé le 10 août 2010;
- 1.49 Saint-Nicolas-de-Flüe – CFF – Route de la Fonderie, approuvé le 19 avril 2011.

Art. 144

Autres dispositions applicables selon les cas

Sauf dispositions contraires et, pour autant qu'ils en sont concernés, ces périmètres sont également subordonnés aux règles relatives:

- a) au plan du site et aux dispositions y relatives;
- b) au plan des limites de construction et des alignements ainsi qu'aux dispositions y relatives;
- c) à la zone forestière et aux dispositions y relatives;
- d) aux dispositions relatives aux conditions d'habitat, à la protection contre les nuisances et à l'économie de l'énergie.

Chapitre 15

—

Zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail (ZUPAD)

Art. 145

Destination

¹ La zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail comprend des parties délimitées du territoire communal dont l'aménagement nécessite, selon les cas:

- a) une nouvelle organisation ou une restructuration du milieu urbain;
- b) un respect particulier du paysage urbain et de l'environnement.

² Cette zone comprend des périmètres dont l'aménagement fait l'objet, selon les cas:

- a) d'un plan d'aménagement de détail portant sur tout le périmètre concerné,
- b) de plusieurs plans d'aménagement de détail obligatoirement fondés sur une conception générale ayant trait à la totalité du périmètre concerné.

Art. 146

Mesures d'aménagement et directives communales

¹ L'aménagement de ces périmètres doit être conforme au Dossier directeur.

² Les dispositions des articles 150 à 169 constituent, en particulier, des mesures d'aménagement qui leur sont applicables. D'autres mesures d'aménagement, notamment l'ordre des constructions, sont fixées par la réglementation du plan d'aménagement de détail concerné.

³ Le Conseil communal établit, au préalable, des directives d'aménagement pour chaque périmètre. Au besoin, il y apporte des précisions détaillées.

⁴ Le Conseil communal peut exiger l'étude d'une conception générale portant sur plusieurs périmètres.

Art. 147

Bâtiments existants et installations existantes

¹ La transformation intérieure ou extérieure d'un bâtiment, son agrandissement ou le changement de sa destination n'est admis que dans la mesure où ceux-ci ne compromettent, en aucune manière, la conception et la réalisation du plan d'aménagement de détail.

² Toute modification d'une installation de plein air est subordonnée aux mêmes conditions.

Art. 148

Bâtiments nouveaux et installations de plein air nouvelles

Aucun permis de construire ne peut être délivré pour une construction ou installation de plein air nouvelle avant l'approbation d'un plan d'aménagement de détail.

Art. 149

Constructions et installations de plein air provisoires

¹ L'implantation provisoire d'une construction ou installation de plein air nouvelle ne peut être autorisée que dans le cas où son emplacement dans la zone correspond à un besoin objectivement fondé.

² Le permis de construire fixe la durée maximale de son utilisation.

Art. 150

Mesures d'aménagement applicables au périmètre n° 2.1: Centre de quartier de Beaumont

Le périmètre n° 2.1 est réservé à un centre de quartier qui décharge l'arc à fonctions centrales. Ce centre est destiné en priorité:

- a) aux activités et aux équipements collectifs construits publics, semi-publics ou privés qui offrent des services au profit des habitants du quartier;
- b) aux activités artisanales à faibles nuisances;
- c) à l'habitation;
- d) à une place de quartier;
- e) à un espace de détente en plein air.

Art. 151 ⁸³

⁸³ PAD partiellement adopté; voir art. 143, al. 2, chiffre 1.20 Centre de quartier Beauregard, approuvé le 1er décembre 1992.

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.2:
Centre de quartier de
Beauregard*

Le périmètre n° 2.2 est réservé à un centre de quartier qui décharge l'arc à fonctions centrales. Ce centre est destiné en priorité:

- a) aux activités et aux équipements collectifs construits publics, semi-publics ou privés qui offrent des services au profit des habitants des quartiers avoisinants;
- b) aux activités artisanales à faibles nuisances;
- c) à l'habitation;
- d) à une place de quartier;
- e) à un jardin public;
- f) à une utilisation intégrée de la falaise.

*Art. 152*⁸⁴

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.3:
Centre de quartier de
Sainte-Thérèse*

¹ Le périmètre n° 2.3 est réservé à un centre de quartier qui décharge l'arc à fonctions centrales. Ce centre est destiné en priorité:

- a) aux activités et aux équipements collectifs construits publics, semi-publics ou privés qui offrent des services au profit des habitants du quartier;
- b) aux activités artisanales à faibles nuisances;
- c) à l'habitation;
- d) à une place de quartier;
- e) à un jardin public.

² Son aménagement partiel est l'objet du plan de quartier SAINTE-THERÈSE cité à l'art. 143, al. 2, chiffre 1.6 bis.

*Art. 153*⁸⁵

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.4:
Centre de quartier du
Schoenberg*

¹ Le périmètre n° 2.4 est réservé à un centre de quartier qui décharge l'arc à fonctions centrales. Ce centre est destiné en priorité:

- a) aux activités et aux équipements collectifs construits publics, semi-publics ou privés qui offrent des services

⁸⁴ PAD partiellement adopté; voir art. 143, al. 2, chiffre 1.6 bis Sainte-Thérèse, approuvé le 29 mars 1988, avec modifications approuvées le 19 août 2009.

⁸⁵ PAD adopté; voir art. 143, al.2, chiffre 1.3 bis Centre du Schoenberg, approuvé le 26 mai 1987.

au profit des habitants du quartier

- b) aux activités artisanales à faibles nuisances;
- c) à l'habitation;
- d) à une place de quartier;
- e) à un espace de jeu et de détente en plein air.

² Son aménagement est l'objet du plan d'aménagement partiel CENTRE DU SCHOENBERG cité à l'art. 143, al. 2, chiffre 1.3 bis.

*Art. 154*⁸⁶

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.5: Îlot
Boulevard de
Pérolles – Route des
Arsenaux – Rue des
Pilettes*

Le périmètre n° 2.5 comprend un îlot de l'arc à fonctions centrales. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitation;
- b) aux activités qui offrent des services directs au profit des habitants de la ville et de ses usagers;
- c) aux activités qui fournissent des services indirects;
- d) à une cour intérieure ouverte au public.

Art. 155

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.6:
Partie nord de l'îlot
Boulevard de
Pérolles – Rue des
Pilettes – Route des
Arsenaux – Rue de
Locarno*

Le périmètre n° 2.6 comprend une partie d'un îlot de l'arc à fonctions centrales. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitation;
- b) aux activités qui offrent des services directs au profit des habitants de la ville et de ses usagers;
- c) aux activités qui fournissent des services indirects;
- d) à une cour intérieure ouverte au public.

*Art. 155 bis*⁸⁷

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.08 ter:
Ancienne gare*

Le périmètre n° 2.08 ter comprend un îlot de l'arc à fonctions centrales. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitation;

⁸⁶ PAD adopté; voir art. 143, al.2, chiffre 1.17 Pérolles – Arsenaux – Pilettes, approuvé le 6 décembre 2006

⁸⁷ Alinéa introduit suite à la décision d'approbation de la DAEC du 10.08.2010.

- b) aux activités qui offrent des services directs au profit des habitants de la ville et de ses usagers;
- c) aux activités qui fournissent des services indirects;
- d) à une place publique.

Art. 156

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.7:
Criblet Ouest et
Jardin de l'ancien
Hôpital des
Bourgeois*

Le périmètre n° 2.7 comprend un îlot en bordure immédiate de l'arc à fonctions centrales. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) aux activités qui offrent des services directs au profit des habitants de la ville et de ses usagers;
- b) aux activités d'un service public d'intérêt local et régional;
- c) aux activités qui fournissent des services indirects;
- d) aux équipements collectifs construits à grand rayonnement;
- e) à l'habitation;
- f) à une place urbaine;
- g) à un parc de stationnement de persuasion utile aux usagers du cœur de l'arc à fonctions centrales.

Art. 157

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.8:
Criblet Est*

Le périmètre n° 2.8 comprend un îlot en bordure immédiate de l'arc à fonctions centrales. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitation;
- b) aux activités qui offrent des services directs au profit des habitants de la ville et de ses usagers;
- c) aux activités qui fournissent des services indirects.

*Art. 157 bis*⁸⁸

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.8 bis:
Varis*

Le périmètre n° 2.8 bis comprend un ensemble bâti contemporain en milieu urbain historique. Celui-ci est notamment destiné:

- a) aux activités qui offrent des services directs au profit des habitants de la ville et de ses usagers.

⁸⁸ PAD adopté; voir art. 143, al. 2, chiffre 1.26 Varis, approuvé le 9 mai 1995.

*Art 157 ter*⁸⁹

*Mesures
d'aménagement
applicable au
périmètre n° 2.8 ter:
Bibliothèque
cantonale et
universitaire*

Le périmètre n° 2.8 ter comprend un ensemble bâti en milieu urbain historique. Celui-ci est notamment destiné:

- a) aux équipements collectifs publics construits d'intérêt cantonal (Bibliothèque cantonale et universitaire);
- b) à l'habitation;
- c) à un espace vert public.

Art. 158

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.9:
Ancienne usine à gaz*

Le périmètre n° 2.9 est réservé à un ensemble bâti contemporain en milieu urbain historique. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitat groupé;
- b) aux équipements collectifs construits d'intérêt du quartier;
- c) au maintien éventuel d'un service public;
- d) à un jardin public.

Art. 158 bis

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.9 bis:
Les Neigles*

Le périmètre n° 2.9 bis comprend un ensemble bâti à double fonction qui avoisine un paysage fluvial protégé. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitation individuelle;
- b) à un espace libre côtoyant une berge protégée de la Sarine.

Art. 158 ter

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.9 ter:
Torry Ouest*

Le périmètre n° 2.9 ter comprend un ensemble bâti à double fonction et un site d'intérêt paysager. Ce périmètre est destiné en priorité:

- a) à l'habitation individuelle et à l'habitation groupée;
- b) à un espace libre voué à des loisirs de plein air compatibles avec la conservation de ses qualités paysagères.

⁸⁹ Alinéa introduit suite à la décision d'approbation de la DAEC du 09.02.2010.

Art. 158 quater

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.9
quater: Torry Est*

Le périmètre n° 2.9 quater comprend un ensemble bâti à double fonction et un site d'intérêt paysager. Ce périmètre est destiné en priorité:

- a) à l'habitation individuelle et à l'habitation groupée;
- b) à un espace libre voué à des loisirs de plein air compatibles avec la conservation de ses qualités paysagères.

*Art. 159*⁹⁰

Art. 160

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.11:
Villa Caecilia*

Le périmètre n° 2.11 est réservé à un ensemble bâti à double fonctions. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitat groupé;
- b) à un espace vert public qui prolonge la zone verte de protection du paysage avoisinante.

Art. 160 bis

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.11 bis:
Africanum*

Le périmètre n° 2.11 bis est réservé à un ensemble bâti à fonctions multiples. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitation;
- b) à des équipements collectifs dont le caractère est à définir au moment opportun;
- c) à un espace vert public d'intérêt du quartier.

*Art. 160 ter*⁹¹

*Art. 161*⁹²

Art. 161 bis

*Mesures
d'aménagement
applicables au*

Le périmètre n° 2.12 bis comprend un ensemble bâti à fonctions multiples. Celui-ci est destiné en priorité:

⁹⁰ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

⁹¹ Article abrogé suite à la décision d'approbation de la DTP du 21.08.2002.

⁹² Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

- périmètre n° 2.12 bis:
Monséjour*
- a) à l'habitation;
 - b) aux activités qui fournissent des services indirects au profit des habitants de la ville et de ses usagers;
 - c) aux activités artisanales à faibles nuisances.

*Art. 162*⁹³

- Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.13:
Tour des Finances*
- ¹ Le périmètre n° 2.13 est réservé à un ensemble bâti à fonctions multiples qui avoisine un îlot d'intérêt architectural. Celui-ci est notamment destiné:
- a) aux activités d'une administration publique;
 - b) à l'habitation.

² Son aménagement est l'objet du plan d'îlot ALT SUD cité à l'art. 143, al. 2, chiffre 1.15.

Art. 163

- Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.14:
Tour Henri*
- Le périmètre n° 2.14 est réservé à un ensemble bâti à fonctions multiples qui ne nécessitent pas un emplacement central dans la ville. Celui-ci est notamment destiné:
- a) aux activités qui fournissent des services indirects;
 - b) aux activités artisanales à faibles nuisances;
 - c) aux équipements collectifs construits publics, semi-publics ou privés qui offrent des services au profit des habitants de la ville et de ses usagers;
 - d) à un éventuel équipement hôtelier;
 - e) à un parc de stationnement de persuasion utile aux usagers du cœur de l'arc à fonctions centrales.

Art. 164

- Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.15:
DAT Beaumont*
- Le périmètre n° 2.15 est réservé à un pôle d'activités. Celui-ci est notamment destiné:
- a) aux activités artisanales à faibles nuisances compatibles avec ce milieu urbain;⁹⁴
 - b) aux activités qui fournissent des services indirects;

⁹³ PAD adopté; voir art. 143, al. 2, chiffre 1.15 Alt Sud, approuvé le 26 mai 1987.

⁹⁴ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

- c) à l'habitation;⁹⁵
- d) à un espace vert ouvert au public.

Art. 165

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.16:
Stadtberg
Pfaffengarten*

Le périmètre n° 2.16 est réservé à un pôle d'activités. Celui-ci est notamment destiné:

- a) aux activités industrielles et artisanales à faibles nuisances;
- b) aux activités qui fournissent des services indirects.

Art. 165 bis

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.16 bis:
Chocolat Villars*

Le périmètre n° 2.16 bis comprend un ensemble bâti à fonctions multiples. Celui-ci est notamment destiné:

- a) aux activités qui offrent des services directs au profit des habitants de la ville et de ses usagers;
- b) aux activités qui fournissent des services indirects;
- c) aux activités industrielles et artisanales à faibles nuisances;
- d) aux équipements collectifs;
- e) à l'habitation.

Art. 166^{96,97}

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.17:
Condensateurs et
Butte de Pérolles*

Le périmètre n° 2.17 comprend un ensemble bâti à fonctions multiples. Celui-ci est notamment destiné:

- a) aux activités qui fournissent des services indirects;
- b) aux activités qui offrent des services directs au profit des de ses usagers;
- c) aux activités industrielles et artisanales à faibles nuisances;
- d) à l'habitation.

⁹⁵ Lettre introduite suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

⁹⁶ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 10.02.1998.

⁹⁷ PAD adopté; voir art. 143, al. 2, chiffre 1.41, Condensateurs, approuvé le 23 août 2006.

Art. 167

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.18:
Butte de la gare*

Le périmètre n° 2.18 est réservé à un terminal des transports en commun par route d'intérêt cantonal. Il est notamment destiné:

- a) aux installations nécessaires à la gare routière et à son animation;
- b) aux activités qui fournissent des services indirects;
- c) à un parc de stationnement de persuasion utile aux usagers du cœur de l'arc à fonctions centrales.

Art. 167 bis

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.18 bis:
Esplanade au sud-est
de la rue Saint-Pierre*

Le périmètre n° 2.18 bis est réservé à un ensemble bâti à fonctions multiples d'intérêt général au cœur de la ville. Celui-ci est notamment destiné:

- a) à une promenade belvédère urbaine;
- b) à des équipements collectifs dont le caractère est à définir au moment opportun.

Art. 168

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.19:
Îlot Route du Jura –
Chemin des
Pommiers – Avenue
Louis-Weck-Reynold
– Université de
Miséricorde*

¹ La destination du périmètre n° 2.19 est fonction de l'éventuel passage de la route de distribution urbaine principale dans ce secteur.

² En cas de réalisation de cette route, les fonctions qui peuvent s'accommoder d'une telle voie routière doivent être définies en considération de son tracé et de son emprise de terrain.

³ Au cas où cette route ne se réalise pas, ce périmètre est soumis aux règles des zones suivantes:

- a) zone de ville II (ZV II) en ce qui concerne les îlots bordant la Rue du Cardinal-Mermillod;
- b) zone résidentielle urbaine à moyenne densité (ZRU II) en ce qui concerne l'îlot entre l'Avenue Jean-de-Montenach et le Chemin des Pommiers.

*Art. 169*⁹⁸

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre n° 2.20:
Saint-Justin*

¹ La destination du périmètre n° 2.20 est fonction de l'éventuel passage de la route de distribution urbaine principale dans ce secteur.

² En cas de réalisation de cette route, les fonctions qui peuvent s'accommoder d'une telle voie routière doivent être définies en considération de son tracé et de son emprise de terrain.

³ Au cas où cette route ne se réalise pas, ce périmètre est soumis aux règles de la zone de ville III (ZV III).

*Art. 169 bis*⁹⁹

*Mesures
d'aménagement
applicable au
périmètre:
La Fenettaz*

¹ Le périmètre comprend un quartier à fonctions multiples. Celui-ci est destiné:

- a) aux maisons d'habitation individuelle isolées et groupées, lesquelles peuvent abriter, dans une partie de maison et sur autorisation spéciale du Conseil communal, une activité tertiaire de type de profession libérale;
- b) à un centre d'accueil pour pèlerins lié à la chapelle voisine;
- c) à un jardin public d'intérêt du quartier;
- d) à un espace rural à fonction agricole utile à l'exploitation des terres qui en dépendent.

² L'aménagement de ce périmètre est soumis aux mesures suivantes:

- a) l'indice maximal de l'utilisation du sol est de 0,275; celui-ci est applicable à l'ensemble du périmètre;
- b) le nombre de niveau utilisables pour l'habitation ou le travail est limité à trois, soit un étage sur rez-de-chaussée plus un comble ou attique;
- c) le centre d'accueil pour pèlerins doit s'harmoniser avec les constructions environnantes; sa surface construite au sol ne peut excéder 275.00 m², sa hauteur totale est de

⁹⁸ PAD adopté; voir art. 143, al. 2, chiffre 1.24 Saint-Justin, approuvé le 27 septembre 2006.

⁹⁹ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002. PAD partiellement adopté; voir art. 143, al. 2, chiffre 1.19, Fenettaz – Bourguillon, approuvé le 27 juin 2001.

7.00 m au maximum; la superficie de la grande salle est limitée à 150.00 m²; les espaces extérieurs dudit centre constituent le prolongement de jardin public avoisinant d'intérêt du quartier;

- d) le quartier doit être directement relié au hameau de Bourguillon par voie piétonne;
- e) le seul point de raccord du réseau routier de desserte du quartier avec la route du Lac-Noir est fixé à proximité de la ferme et en bordure de secteur constructible;
- f) le réseau des routes de desserte doit être aménagé selon le principe de voies à trafic intégré;
- g) les constructions doivent se réaliser d'une façon ordonnée;
- h) les lieux d'habitation sont à protéger efficacement contre les nuisances de bruit en provenance de la route du Lac-Noir.

*Art. 169 ter*¹⁰⁰

*Mesures
d'aménagement
applicable au
périmètre:
Beau-Chemin*

¹ Le périmètre comprend un quartier essentiellement réservé à l'habitation. Celui-ci est destiné:

- a) aux maisons d'habitation individuelle isolées et groupées, lesquelles peuvent abriter, dans une partie de maison et sur autorisation spéciale du Conseil communal, une activité tertiaire du type de profession libérale;
- b) à un espace vert de protection du paysage le long de la lisière de la avoisinante.

² L'aménagement de ce périmètre est soumis aux mesures suivantes:

- a) l'indice maximal de l'utilisation du sol est de 0,25; celui-ci est applicable à l'ensemble du périmètre;
- b) le parti architectural doit épouser la configuration naturelle du sol;
- c) la hauteur totale des bâtiments est limitée à 9.00 m;
- d) la largeur de l'espace vert de protection du paysage à l'ouest de la ligne de haute tension ne peut être inférieure à 30.00 m.

¹⁰⁰ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 02.10.2002. Al. 2, let. d, introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002. PAD partiellement adopté; voir art. 143, al. 2, chiffre 1.21, Beau-Chemin, approuvé le 5 septembre 2001.

Chapitre 16

—

Zone d'aménagement différé (ZAD)¹⁰¹

¹⁰¹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 17

—

Zone de place urbaine (ZPU)

Art. 174

Destination

¹ La zone de place urbaine comprend des aires publiques à l'intérieur de la ville servant de lieux de rencontre et de séjour en plein air au profit des habitants et usagers de la ville.

² Le caractère propre à chacune d'elles doit être assuré.

³ Les aménagements naturels et construits, le revêtement des surfaces de la place ainsi que le mode de transition avec les bâtiments adjacents doivent contribuer à affirmer la qualité de place urbaine de ces espaces extérieurs publics.

⁴ Les éléments architecturaux de valeur qui entourent la place urbaine doivent être dégagés de tout ce qui est susceptible de faire obstacle à leur valorisation.

Art. 175

Constructions

¹ À l'exception des constructions d'intérêt général de minime importance, cette zone est inconstructible.

² Les constructions d'intérêt général entièrement souterraines sont autorisées. Les installations hors terre nécessaires à leur accès, à l'aération et à l'éclairage naturel ou artificiel doivent être limitées.

³ Tant par leur nombre que par leurs dimensions, ces constructions ainsi que les installations nécessaires à leur utilisation ne doivent pas altérer le caractère de la place.

Chapitre 18

—

Zone verte d'intérêt général (ZVIG)

Art. 176

- Destination*
- ¹ La zone verte d'intérêt général est destinée aux espaces servant aux activités sportives et de délassement en plein air.
 - ² Elle comprend également des emplacements de verdure à titre d'espaces tampons.

Art. 177

- Construction*
- ¹ Seules les constructions liées à la destination de la zone sont autorisées.
 - ² Les constructions entièrement souterraines liées à la destination de la zone ou présentant un intérêt général sont autorisées. Les installations hors terre nécessaires à leur accès, à l'aération et à l'éclairage naturel ou artificiel doivent être limitées.
 - ³ Toute construction doit tenir compte du caractère de la zone, voire du site le cas échéant.

Art. 178

- Bâtiments existants non conformes à la destination de la zone*
- ¹ Les bâtiments peuvent faire l'objet de transformations intérieures et extérieures sans augmentation de volume.
 - ² En cas de démolition, les bâtiments ne peuvent faire l'objet d'une reconstruction.
 - ³ 102

¹⁰² Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 19

—

Zone verte de protection du paysage (ZVPP)

Art. 179

Destination

¹ La zone verte de protection du paysage est destinée à assurer la sauvegarde des sites d'une beauté particulière et dont les éléments naturels ou construits présentent une grande valeur typologique et esthétique.

² À condition qu'elles contribuent à la sauvegarde du site, les affectations suivantes y sont admises:

- a) l'agriculture sous les formes de culture et d'élevage compatibles avec les exigences précitées;
- b) les équipements à ciel ouvert d'intérêt général qui ne nécessitent pas d'aménagement spécifiques importants, tels qu'un parc ou un espace servant à la promenade et aux loisirs en plein air non organisés.

Art. 180

Bâtiments nouveaux et installations de plein air nouvelles

¹ Sous réserve des exceptions ci-après, toute construction nouvelle est interdite.

² Les constructions aux seules fins agricoles ne sont autorisées que si celles-ci sont complémentaires aux bâtiments d'exploitation existants, à l'exclusion de toute habitation. Leur implantation dans la zone doit être objectivement fondée. L'autorisation spéciale requise par l'art. 59 LATeC est réservée.

³ Des bâtiments ou installations de plein air de minime importance nécessaires à une affectation d'intérêt général peuvent être admis.

Art. 181

Bâtiments existants conformes aux destinations admises dans la zone

¹ Les bâtiments existants conformes aux affectations admises dans la zone peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, de réfection et de transformations intérieures et extérieures.

² Une minime augmentation du volume nécessitée par

l'usage courant des bâtiments est autorisée.

Art. 182

Bâtiments d'intérêt architectural

Les dispositions de l'art. 195 sont applicables.

Art. 183

Bâtiments existants non conformes à la destination de la zone

¹ Les bâtiments non conformes à la destination de la zone peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, de réfection et de transformation intérieure et extérieure. Aucune augmentation de leur volume n'est autorisée.

² Un bâtiment démolé ne peut être reconstruit.

³ Un bâtiment détruit par force majeure ne peut être reconstruit qu'aux conditions fixées par l'art. 58, al. 4 LATeC. L'autorisation spéciale requise par l'art. 59 LATeC est réservée.

Art. 183 bis

Constructions à caractère particulier

Les dispositions de l'art. 177, al. 2 sont applicables.

Art. 184

Mesures d'intégration dans le site

Tous travaux dans cette zone doivent tenir compte du caractère du site et respecter ses qualités paysagères. Les constructions, installations de plein air et leurs aménagements extérieurs qui y sont admis doivent s'harmoniser avec l'aspect des lieux, tant par leurs dimensions, leurs matériaux que leurs teintes.

*Art. 185*¹⁰³

¹⁰³ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 20

—

Zone de protection de la nature (ZPN)

Art. 186

Destination

¹ La zone de protection de la nature est destinée à assurer la sauvegarde de biotopes d'un grand intérêt pour les sciences naturelles ainsi que de sites d'une grande valeur paysagère.

² Elle est inconstructible. Sauf celles qui contribuent à entretenir la zone, toute intervention susceptible de modifier l'état des lieux est interdite, notamment le défrichage ou l'entreposage de matériaux de natures diverses. Sont réservés, les aménagements servant à l'observation des lieux, tels que les sentiers et postes d'observation. Le préavis de la Commission cantonale pour la protection de la nature et du paysage est réservé.

³ Est réservé l'Arrêté du Conseil d'État du 31 mai 1983 sur la réserve naturelle du lac de Pérolles dont le périmètre figure, pour la ville de Fribourg, à titre indicatif sur le plan du site.

Chapitre 21

—

Zone forestière (ZF)

Art. 187

Destination

¹ La zone forestière comprend les aires boisées définies par la législation fédérale. Elle assure des fonctions de production, de protection, de loisirs en plein air et de biotopes d'intérêt zoologique et botanique.

² Elle se caractérise par l'interdiction de défricher ou d'y aménager des dépôts.

³ Toute construction y est interdite, exception faite de celles liées aux fonctions de la forêt.

Art. 188

Distance à la limite de la forêt

¹ La distance d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 30.00 m au minimum. Cette distance s'applique également aux petites constructions, accolées ou non au bâtiment principal, telles que les garages à voiture, les couverts ou autres cabanes de jardin.

² Cette distance peut être réduite par voie de dérogation. Les conditions y relatives sont réglées par les dispositions de l'art. 50 du Code forestier du canton de Fribourg et de l'art. 43 de l'arrêté d'exécution y relatif.

³ Sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente, un bâtiment implanté à moins de 30.00 m de la limite de la forêt peut être transformé, agrandi ou reconstruit. La distance préexistante du bâtiment à la limite de la forêt ne peut être diminuée. Les inconvénients à l'accomplissement de toutes les fonctions de la forêt ne doivent pas être aggravés.

⁴ 104

⁵ 105

¹⁰⁴ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

¹⁰⁵ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 21 bis

—

Zone agricole (ZA) ¹⁰⁶

Art. 188 bis

Destination

¹ La zone agricole est destinée en priorité:

- a) aux activités agricoles, arboricoles, maraîchères et horticoles;
- b) aux activités d'élevage et d'engraissement en relation avec une exploitation agricole;
- c) aux activités mentionnées à l'article 56 alinéas 2 et 3 LATeC.

² À titre exceptionnel, d'autres fonctions peuvent y être admises. Les conditions sont notamment les suivantes:

- a) elles correspondent aux dispositions prévues à l'article 58 alinéa 1 LATeC;
- b) l'implantation des ouvrages nécessaires aux activités en question est imposée par sa destination;
- c) lesdites activités ne doivent, en aucun cas, gêner l'exploitation des terres agricoles alentours.

³ La Direction des Travaux publics ¹⁰⁷ est compétente pour délivrer des autorisations spéciales en vertu de l'article 59 LATeC. Le Conseil communal prévise, de cas en cas, des exceptions à accorder en vertu des dispositions légales cantonales relatives aux dérogations prévues à l'extérieur des zones à bâtir (art. 58, alinéa premier LATeC).

Art. 188 ter

Bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages conformes à la destination de la zone

¹ Un bâtiment nécessaire à l'exploitation agricole peut faire l'objet de travaux d'entretien, de réfection et de transformation intérieure ou extérieure.

² Il peut être agrandi en plan et en élévation. L'implantation

¹⁰⁶ Chapitre introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

¹⁰⁷ Actuellement, La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

d'un ou plusieurs bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou isolés de celui-ci est autorisée.

³ Un bâtiment nécessaire à l'exploitation agricole peut être démolé et remplacé.

⁴ Les dispositions des alinéas premier à 3 sont applicables en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

Art. 188 quater

*Modifications
fonctionnelle et
physique des
bâtiments,
installations de plein
air et autres ouvrages*

¹ Un changement d'affectation, total ou partiel, d'un bâtiment n'est admis que dans les limites des dispositions légales cantonales y relatives (art. 58, al. 2 à 4 LATeC);

² Les dispositions précitées sont applicables en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

Art. 188 quinquies

*Bâtiments,
installations de plein
air et autres ouvrages
non conformes à la
destination de la zone*

¹ Un bâtiment non conforme à la destination de la zone peut faire l'objet de travaux d'entretien, de réfection et à une transformation intérieure ou extérieure dans la mesure où elles respectent les conditions fixées à l'article 58 alinéa 2 LATeC.

² La reconstruction d'un bâtiment démolé est régie par l'article 58 alinéa 4 LATeC.

³ Les dispositions des alinéas premier à 3 sont applicables en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

⁴ La Direction des Travaux publics ¹⁰⁸ est compétente pour l'octroi d'autorisations spéciales prévue à l'article 59 LATeC.

Art. 188 sexies

*Bâtiments nouveaux,
installations de plein
air nouvelles et
autres ouvrages
nouveaux*

¹ Un bâtiment nouveau en rapport avec la destination de la zone est admis.

² Il en est de même en ce qui concerne une installation de plein air nouvelle ou un autre ouvrage nouveau.

¹⁰⁸ Actuellement, La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Art. 188 septies

*Bâtiments,
installations de plein
air et autres ouvrages
provisoires*

¹ L'implantation à titre provisoire d'un bâtiment ne peut être autorisée que dans les cas où son emplacement dans la zone correspond à un besoin objectivement fondé.

² Les dispositions précitées sont applicables en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

³ Le permis de construire fixe la durée maximale des ouvrages cités aux alinéas premier et 2.

Art. 188 octies

*Bâtiments,
installations de plein
air et autres ouvrages
à caractère
temporaire*

¹ L'implantation, à titre temporaire, d'un bâtiment à caractère saisonnier à des fins de l'exercice d'une activité sportive, de loisirs sportifs ou d'autres loisirs en plein air peut être autorisée sur une demande objectivement fondée. Les dimensions d'une telle construction doivent être limitées au strict minimum à leurs fonctions.

² Les dispositions précitées sont applicables en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

³ L'autorisation communale fixe les modalités et la durée des ouvrages citées aux alinéas premier et 2.

⁴ Sont réservées les dispositions légales cantonales relatives aux dérogations prévues à l'extérieur des zones à bâtir (art. 58, alinéa premier LATeC).

Art. 188 nones

*Mesures d'intégration
dans le site des
bâtiments,
installations de plein
air et autres ouvrages*

¹ Tous travaux dans la présente zone doivent tenir compte du caractère de cette dernière et respecter ses qualités paysagères.

² Tant par son architecture que par ses dimensions, matériaux et teintes, un bâtiment admis dans la zone doit s'harmoniser avec l'aspect des lieux et de son environnement. Il en est de même en ce qui concerne l'aménagement de ses espaces extérieurs privés.

³ Les dispositions des alinéas premier et 2 sont applicables en ce qui concerne une installation de plein air ou un autre ouvrage.

⁴ Le Conseil communal peut imposer des conditions particulières relatives à l'implantation des ouvrages cités aux al. 2 et 3. Il peut édicter des mesures spéciales quant à

l'intégration dans le site desdits ouvrages.

Art. 188 decies

*Mesures d'intégration
dans le site des
ouvrages du génie
rural et du génie civil*

¹ Tous travaux ou ouvrages du génie rural nécessaires aux activités en rapport aux fonctions admises dans la zone doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Au besoin, Ils doivent contribuer à en améliorer les qualités caractéristiques de ce dernier.

² Les dispositions précitées sont applicables en ce qui concerne les ouvrages du génie civil.

³ Le Conseil communal peut édicter des mesures spéciales quant à l'intégration dans le site des ouvrages cités aux alinéas premier et 2.

SECTION DEUX
—
FONCTIONS URBAINES

(voir le plan du dosage des fonctions)

Chapitre 22

—

Répartition des fonctions dans le centre de la ville et ses abords immédiats

Art. 189

Nature et panée de la répartition des fonctions

¹ Le caractère multifonctionnel des zones de ville I, II et III (ZV 1, ZV II et ZV III) repose sur une répartition appropriée entre l'habitation et les activités et services au sens des dispositions des articles 28, 63 et 69.

² Exprimé par bâtiment, cette répartition des fonctions se traduit par:

- a) le nombre minimum de niveaux à réserver à l'habitation en fonction du nombre total de ses niveaux;
- b) les fronts de rue, désignés comme tels, le long desquels le rez-de-chaussée doit obligatoirement être destiné aux activités ou services, pour autant que les caractéristiques architecturales, typologiques ou historiques de ceux-ci s'y prêtent;

et implicitement:

- c) le nombre de niveaux, dont l'affectation à l'une ou l'autre des fonctions est laissée à la libre appréciation du propriétaire de l'immeuble.

³ Le plan du dosage des fonctions désigne les aires urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions réglementaires précitées.

⁴ Le tableau qui suit ainsi que ses règles complémentaires fixent les modalités de la répartition des fonctions.

Art. 190

Nombre minimum de niveaux à réserver à l'habitation

¹ Le nombre minimum de niveaux à réserver à l'habitation dans un bâtiment dont le rez-de-chaussée est destiné ou n'est pas destiné aux activités ou services selon les dispositions de l'art. 189 est fixé comme suit:

Nombre de niveaux à réserver à l'habitation

Nombre total de niveaux du bâtiment	Bâtiment dont le rez-de-chaussée est obligatoirement destiné aux services ou aux activités.	Bâtiment dont le rez-de-chaussée n'est soumis à aucune destination obligatoire.
2	-	1
3	1	2
4	2	3
5	3	4
6	4	5
7	5	6
8	5	6

9 et plus tous les niveaux supplémentaires

² Le nombre minimum de niveaux à réserver à l'habitation peut être réduit dans les bâtiments existants ou à créer le long de certains fronts de rue. Cette réduction se traduit comme suit:

- a) un niveau d'habitation en moins le long des fronts oranges désignés sur ledit plan;
- b) deux niveaux d'habitation en moins le long des fronts rouges désignés sur ledit plan.

³ En cas d'une utilisation du ou des sous-sols à des fins d'activités ou de services, le nombre de niveaux à réserver à l'habitation doit être augmenté dans la même proportion.

*Art. 191*¹⁰⁹

Art. 192

Bâtiments existants non conformes du point de vue fonctionnel

¹ Un bâtiment existant dont la répartition des fonctions ne répond pas aux règles de l'art. 190 peut conserver sa ou ses fonctions actuelles.

² 110

¹⁰⁹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

¹¹⁰ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

³ En cas d'un changement total ou partiel de l'occupation d'un bâtiment, sa ou ses nouvelles fonctions doivent répondre aux règles de l'art. 190 pour autant que les caractéristiques architecturales, typologiques et historiques s'y prêtent.¹¹¹

⁴ En cas d'un changement total de la destination d'un bâtiment, ses nouvelles fonctions doivent répondre aux règles de l'art. 190.

⁵ Les dispositions de l'art. 54 LATeC sont réservées.

¹¹¹ Alinéa introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 29.01.1997.

SECTION TROIS

—

SITE

(voir le plan du site)

Chapitre 23

—

Protection de bâtiments isolés et d'éléments urbanistiques de valeur

Art. 193

Bâtiments protégés du degré I en zone à bâtir

¹ Le plan du site désigne les bâtiments protégés du degré I en zone à bâtir.

² Ces bâtiments de grande valeur ainsi que leurs abords sont protégés au même titre que ceux de la zone de ville I (ZV I). Par analogie, leur sont applicables, les dispositions des art. 28 à 45, 47 à 52, 54 à 56 et 58 à 61 de la zone en question.

Art. 194

Bâtiments protégés du degré II en zone à bâtir

¹ Le plan du site désigne les bâtiments protégés du degré II en zone à bâtir.

² Ces bâtiments de valeur ainsi que leurs abords sont protégés au même titre que ceux de la zone de ville II (ZV II). Par analogie, leur sont applicables, les dispositions des art. 63 à 67 de ladite zone. Sont également applicables, les dispositions de l'art. 68, exception faite de celles des art. 53 et 57 auxquels ces dispositions se réfèrent.

Art. 195

Bâtiments protégés hors zone à bâtir et bâtiments hors zone à bâtir soumis à une protection accrue

¹ Le plan du site désigne les bâtiments protégés hors zone à bâtir ainsi que ceux soumis à une protection accrue.

² Ces bâtiments de valeur sont maintenus et entretenus. Tous travaux d'entretien, de réfection ou de rénovation doivent faire l'objet d'une attention particulière en vue de mettre en valeur les qualités architecturales de ces bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

³ 112

⁴ Pour les bâtiments hors zone à bâtir soumis à une protection accrue, les dispositions des art. 28 à 45, 47 à 52,

¹¹² Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

54 à 56 et 58 à 61 sont applicables par analogie.

Art. 196

*Fronts de rue
protégés*

¹ Le plan du site désigne les fronts de rue qui sont protégés en tant que structure urbanistique caractéristique.

² Les bâtiments doivent former un front de rue continu. Celui-ci ne peut être interrompu.

³ Les bâtiments sont implantés sur les alignements qui figurent sur le plan des limites de construction et des alignements.

⁴ Sous réserve de légères tolérances, le rapport entre la hauteur des bâtiments et la largeur de la rue doit être maintenu. Les lignes de corniche sont, en principe, ininterrompues.

⁵ Le maintien de certains bâtiments de valeur peut être exigé. Il en est de même en ce qui concerne certaines façades de valeur.

Art. 197

*Secteurs subordonnés
à des mesures
d'harmonisation avec
un ensemble
urbanistique protégé*

¹ Le plan du site désigne les secteurs subordonnés à des mesures d'harmonisation avec un ensemble urbanistique de valeur.

² Juxtant des parties de la zone de ville I ou II (ZV I ou ZV II), ces secteurs doivent respecter le caractère de celles-ci. En particulier, les constructions dans ces secteurs ne doivent pas altérer les vues caractéristiques sur les ensembles urbanistiques protégés.

³ Par leur hauteur, leur effet de masse, leurs lignes dominantes et leur rythme volumétrique, les constructions ne doivent en aucune manière perturber la texture, les lignes de force et la silhouette des parties de la zone de ville I ou II (ZV I ou ZV II) concernées.

Art. 198

*Réduction de la
hauteur de bâtiments*

¹ Le plan du site désigne les secteurs soumis à une réduction de la hauteur des bâtiments par rapport à la règle de la zone.

² Dans le but d'intégrer harmonieusement les bâtiments dans le site construit ou le site naturel, ledit plan précise, pour chaque secteur, le nombre de niveaux maximum admis. La hauteur de ces niveaux sous-entend un vide d'étage courant.

Au besoin, le Conseil communal fixe la hauteur totale maximale du ou des bâtiments.

³ Les mesures de hauteur qui découlent du présent article priment celles applicables aux zones concernées.

Art. 198 bis

Secteur subordonné à des mesures d'intégration dans le site

¹ Le plan du site désigne un secteur subordonné à des mesures d'intégration dans le site.

² Ce secteur doit être architecturé, aménagé et planté en conséquence.

³ Tant par leurs dimensions que par leur nombre, les installations hors terre nécessaires à l'accès, à l'aération et à l'éclairage naturel ou artificiel d'éventuelles constructions doivent être limitées.

Art. 199

Secteur de protection du plan en damier

¹ Le plan du site désigne le secteur où le plan en damier est protégé en tant que structure urbanistique caractéristique.

² Les bâtiments doivent former un front de rue continu. Celui-ci ne peut être interrompu là où il existe.

³ Les bâtiments sont implantés sur les alignements qui figurent sur le plan des limites de construction et des alignements.

⁴ Le rapport entre la hauteur des bâtiments et la largeur de la rue doit assurer une physionomie harmonieuse des espaces-rues.

Art. 200

Protection de valeurs paysagères en milieu urbain

¹ Le plan du site désigne les secteurs où les valeurs paysagères en milieu urbain doivent être préservées.

² Toute construction ou installation de plein air répondant aux dispositions des art. 176 à 178 doit tenir compte du caractère du site d'intérêt paysager.

Chapitre 24

—

Protection d'ouvrages d'art, d'œuvres artistiques, d'éléments architecturaux de valeur et archéologie

Art. 201

Aménagements extérieurs, découvertes archéologiques et aide financière

Dans toutes les zones les dispositions des art. 44, 47, 48, 50, 55, 59, 60 et 61 sont applicables.

Art. 202

Sites archéologiques

¹ Le plan du site mentionne, à titre indicatif, les sites archéologiques qui figurent à l'inventaire du Service archéologique cantonal.

² Toute modification de terrain, même de minime importance, nécessite obligatoirement une demande préalable.

³ Les mesures de protection au sens des art. 61ss LATEC et des art. 16ss RELATEC sont réservées.

Art. 202 bis ¹¹³

Secteurs de protection archéologique

¹ Le plan du site mentionne les secteurs de protection archéologique.

² À l'occasion de travaux à l'intérieur de ces secteurs, le Service archéologique (SAEF) peut prendre des mesures de protection totale ou partielle, voire imposer des mesures contraignantes. À cet effet, le service précité peut procéder aux fouilles et sondages nécessaires à déterminer les biens ou parties de biens archéologiques devant impérativement être conservés ou devant faire l'objet de relevés archéologiques précis.

³ Toute modification de terrain, même de minime importance, nécessite obligatoirement une demande préalable.

¹¹³ Article introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 16.11.2004.

Chapitre 25

—

Arbres non soumis à la législation forestière

Art. 203

Protection générale

Les propriétaires, constructeurs et autres usagers de terrains sont tenus de veiller avec la plus grande attention à la protection des arbres. À ce titre, ils sont notamment tenus:

- a) de les émonder;
- b) de traiter les arbres malades et d'éliminer les arbres morts;
- c) de prendre, lors de tous travaux, toutes précautions utiles en vue d'assurer la survie des arbres situés à leur proximité, en prévoyant dans l'organisation des chantiers les marges de sécurité suffisantes entre les ouvrages projetés, les installations provisoires et les arbres voisins.

Art. 204

Arbres, allées et haies à maintenir

¹ Le plan du site désigne les arbres isolés ou groupés, les allées et les haies vives qui doivent être maintenus.

² En cas de nécessité absolue, telle que la maladie d'un arbre, ou des mesures de sécurité, etc., leur abattage ou leur arrachage ne peut être autorisé qu'à la suite d'une demande préalable adressée au Conseil communal.

Art. 205

Périmètre de protection des arbres

¹ À l'intérieur des périmètres de protection des arbres désignés sur le plan du site, tous les arbres isolés ou groupés, dont le diamètre du tronc est égal ou supérieur à 20 cm, mesuré à 1.00 m du sol, ainsi que les allées et haies vives, doivent être maintenus.

² Les dispositions de l'art. 204, al. 2, sont applicables.

Art. 206

Arbres à protéger

Outre les arbres expressément soumis aux dispositions des art. 204 et 205, aucun arbre dont le diamètre du tronc est

égal ou supérieur à 30 cm, mesuré à 1.00 m au-dessus du sol, ne peut être abattu sans une autorisation préalable du Conseil communal, ceci sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 207

Conditions d'abattage

¹ Pour des objets soumis aux dispositions des art. 204 et 205, l'autorisation d'abattage est assortie des conditions suivantes:

- a) une valeur de remplacement est préalablement attribuée à chaque arbre dont l'abattage est autorisé;
- b) pour chaque arbre abattu, un arbre de remplacement de même valeur doit être planté.

² Le Conseil communal peut imposer des directives techniques concernant l'exécution des plantations de remplacement et fixe la valeur de remplacement sous forme d'un tableau d'équivalences.

³ Sur décision du Conseil communal, l'autorisation d'abattage d'arbres à protéger, au sens des dispositions de l'art. 206, peut être soumise à celles du présent article.

Art. 208

Élagage

Un élagage important est assimilé à un abattage en ce qui concerne l'obligation d'une demande d'autorisation préalable.

Art. 209

Arbres fruitiers

À l'exception des noyers, les arbres fruitiers sont exemptés des dispositions des art. 205 et 206.

Art. 210

Aide financière

À la demande du propriétaire, le Conseil communal peut lui accorder une aide financière pour l'entretien d'arbres à maintenir au sens des dispositions des art. 204, 205 et éventuellement 206 dont les frais pourraient être disproportionnés.

Art. 211

Plantations dans les zones d'activités I et

Dans les zones d'activités I et II (ZA I et ZA II), le Conseil communal peut exiger, lors d'une demande de permis de

II (ZA I et ZA II)

construire, la plantation de groupes d'arbres, de rideaux d'arbres ou de haies dont les essences et la grandeur seront fixées d'entente avec elle. La plantation de rideaux d'arbres est obligatoire dans les secteurs où le plan directeur du site le mentionne expressément

Art. 212

Plantations dans les zones résidentielles urbaines I, II et III (ZRU I, ZRU II et ZRU III)

¹ Dans les zones résidentielles urbaines à faible, moyenne ou forte densité (ZRU I, ZRU II ou ZRU III), la plantation d'arbres est obligatoire, à raison d'un arbre pour 200 m² de terrain. Dans les secteurs où le plan directeur du site recommande une végétation à «aspect nappant», le choix des espèces tiendra compte de l'effet recherché.

² Dans la zone résidentielle urbaine à forte densité (ZRU III), la proportion indiquée au premier alinéa est réduite à un arbre pour 500 m² de terrain.

³ Les arbres existant sur le fonds au moment de la demande de permis comptent dans le nombre d'arbres exigé, cela pour autant qu'ils soient sains, de grandeur acceptable et qu'ils soient maintenus.

⁴ Les arbres existants ainsi que les arbres nouveaux doivent être indiqués sur le plan d'implantation relatif au dossier d'enquête publique. Doivent notamment y figurer, leurs espèces, ainsi que le diamètre des arbres existants.

⁵ La plantation d'arbres est exigée lors d'une demande de permis de construire.

Art. 213

Plantations dans la zone de ville I (ZV I)

Dans la zone de ville I (ZV I), toute plantation d'arbres doit s'effectuer de manière à ne pas perturber les lignes de force de l'architecture d'un bâtiment, d'un groupe de bâtiments, d'une rue ou d'un front de ville

Art. 214

Plantations dans la zone de ville II (ZV II)

¹ Dans la zone de ville II (ZV II), pour les bâtiments implantés en ordre contigu, les dispositions de l'art. 213 sont applicables. Pour les bâtiments implantés en ordre non contigu, les arbres nouveaux doivent composer un ensemble avec les arbres existants.

² Dans les secteurs où le plan directeur du site recommande une végétation à «aspect nappant», le choix des espèces doit

tenir compte de l'effet recherché.

Art. 215

*Plantations dans
d'autres zones à bâtir
et sur le domaine
public*

¹ Dans la zone de place urbaine (ZPU), la zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail (ZUPAD), les zones de constructions d'intérêt général I et II (ZCIG I et ZCIG II) ainsi que sur le domaine public en général, les plantations d'arbres doivent s'effectuer en conformité avec les données du plan directeur du site.

2 114

¹¹⁴ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

SECTION QUATRE

—

LIMITES DE CONSTRUCTION ET ALIGNEMENTS, ET PLACES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

(voir le plan des limites de construction et des alignements)

Chapitre 26

—

Limites de construction et alignements

Art. 216

Limites de construction

¹ Le plan des limites de construction et des alignements fixe les limites au-delà desquelles les bâtiments et autres ouvrages peuvent être construits de part et d'autre des voies publiques. Aucun bâtiment ou ouvrage en surface ou enterré ne peut empiéter sur ces limites.

² 115

Art. 217

Alignements

¹ Le plan des limites de construction et alignements fixe également les alignements sur lesquels les bâtiments doivent être implantés.

² Certaines parties de bâtiment peuvent s'écarter de ce principe si leur façonnage contribue à enrichir sa qualité architecturale dans le respect de la physionomie de la rue.

Art. 218

Passage piéton public à travers un bâtiment

Pour des raisons d'intérêt général, le Conseil communal peut exiger la création d'un passage piéton ouvert au public à travers un bâtiment existant ou nouveau. Au besoin, il peut procéder par voie d'expropriation.

¹¹⁵ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 27

—

Places de stationnement des véhicules

Art. 219

Obligation de couvrir les besoins de places de stationnement

¹ Lors d'une construction nouvelle, d'une construction de remplacement ou d'une reconstruction, le propriétaire doit aménager, sur fonds privé, des places de stationnement de véhicules pour les usagers et les visiteurs.

² Lors d'un agrandissement, d'une surélévation, d'une transformation ou d'un changement d'affectation qui augmente la capacité d'un immeuble, même sans l'agrandir, le propriétaire doit aménager, sur fonds privé, des places de stationnement de véhicules pour les usagers et les visiteurs en nombre proportionnel à l'augmentation de son utilisation.

Art. 220

Définition

Est considérée comme place de stationnement, toute surface accessible par des véhicules à moteur, délimitée et réservée exclusivement à cet effet, située au niveau du sol, en dessous ou en dessus de celui-ci. L'emplacement réservé à cet effet doit avoir des accès corrects.

Art. 220 bis

Choix de l'emplacement des places de stationnement

L'emplacement des places de stationnement est choisi en fonction des impératifs de l'urbanisme, de la circulation et de l'environnement. Les prescriptions énoncées dans le présent règlement, en particulier celles relatives à la protection de l'environnement bâti, à la sauvegarde du site et du paysage doivent être respectées. Selon le nombre des places nécessaires ou selon la situation de l'ouvrage, les places doivent être construites à un emplacement ne compromettant pas la création ou le maintien d'aires de verdure.

Art. 220 ter

Détermination du nombre de places de stationnement

¹ En ce qui concerne le nombre de places de stationnement, le propriétaire est tenu au barème suivant:

Nature des bâtiments ou des locaux	Place de stationnement nécessaire pour		
	voitures	deux-roues	Note
1. HABITATIONS			
1.1 Habitations collectives	1	cf. art.239, al. 1, let. a	par logement d'une surface brut de plancher (SBP) inférieure à 120 m ² ; une deuxième place en cas d'une SBP supérieure à 120 m ² ; 10% de places supplémentaires pour les visiteurs
1.2 Habitations individuelles groupées	1	cf. art.239, al. 1, let. a	par logement d'une SBP inférieure à 110 m ² ; une deuxième place en cas d'une SBP supérieure à 110 m ² ; 10% de places supplémentaires pour les visiteurs
1.3 Habitations individuelles	1	cf. art.239, al. 1, let. a	par logement d'une SBP inférieure à 100 m ² ; une deuxième place en cas d'une SBP supérieure à 100 m ²
2. ADMINISTRATIONS, INDUSTRIES, COMMERCES			
2.1 Bureaux	1	¼	par tranche de 70 m ² SBP
2.2 Ateliers, fabriques, dépôts	1	¼	par tranche de 120 m ² SBP ou, selon étude, dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail
2.3 Magasins de vente, commerces	1	¼	par tranches de 80 m ² SBP dont 70% des places à réserver à la clientèle
3. HÔTELS, RESTAURANTS			
3.1 Hôtels	1	–	pour 4 lits
3.2 Restaurants, cafés, tea-rooms, dancings	1	¼	pour 6 places
3.3 Motels	1	–	par chambre
4. SALLES DE SPECTACLE			
4.1 Églises, théâtres, cinémas, salles de réunion, etc.	1	¼	pour 10 places
5. BÂTIMENTS HOSPITALIERS			
5.1 Hôpitaux, cliniques	1	1/10	pour 5 lits, dont un tiers des places à réserver aux visiteurs
5.2 Maisons de repos pour personnes âgées	1	–	pour 10 lits

et autres institutions
semblables

6. HALLES, TERRAINS DE SPORT

6.1 Halles, terrains de sport	1	1/3	pour 10 spectateurs
----------------------------------	---	-----	---------------------

7. ÉCOLES

7.1 Écoles primaires	1	2	pour une classe et demie
----------------------	---	---	--------------------------

7.2 Écoles secondaires	1	4	par classe
---------------------------	---	---	------------

7.3 Écoles professionnelles et supérieures	1	1/2	pour 10 étudiants et membres du corps enseignant
--	---	-----	---

7.4 Universités	1	1/4	pour 8 étudiants et membres du corps enseignant
-----------------	---	-----	--

8. CENTRES D'ACHATS, EXPOSITIONS, ETC.

nombre de places à déterminer dans
chaque cas, à la suite d'études
spéciales indispensables

*Les valeurs doivent être arrondies au
chiffre supérieur.*

² Autant que faire se peut, les places destinées aux deux-
roues doivent être abritées.

Art. 220 quater

*Pondération de la
couverture des
besoins*

¹ Le Conseil communal peut, pour des motifs d'urbanisme,
de circulation et de l'environnement, pondérer le nombre de
places de stationnement à aménager sur terrain privé. Cette
pondération est appliquée en particulier au centre de la ville,
où d'autres moyens de transports desservent le secteur.

² Il peut exiger du propriétaire au bénéfice de cette
pondération une contribution de remplacement pour les
places de stationnement que ce dernier n'est pas astreint à
aménager.

Art. 220 quinquies ¹¹⁶

¹¹⁶ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Art. 220 sexies

Places de stationnement pour visiteurs

Les places de stationnement pour visiteurs sont réservées en permanence à cet effet et sont signalées de manière appropriée.

Art. 220 septies

Installations communes

¹ Les propriétaires peuvent exécuter cette obligation d'aménager des places de stationnement en construisant en commun un parc à voitures privé.

² Ils doivent justifier, lors de la demande de permis de construire, d'un droit d'usage durable et exclusif, de sorte que l'affectation des places de stationnement ne puisse pas être modifiée.

Art. 220 octies

Participation obligatoire à une installation commune

¹ La création ou la participation financière à la construction d'installations communes privées ou publiques, ainsi que l'usage de celles-ci peuvent être imposés par le Conseil communal lors de l'octroi du permis de construire ou, préalablement, lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement de détail:

- a) si, en raison des circonstances locales, l'aménagement de places de stationnement est impossible ou suppose des dépenses disproportionnées;
- b) ou si l'aménagement de telles places s'oppose à des prescriptions importantes de droit public, en particulier celles relatives à la protection de l'environnement construit, d'une rue, d'un site ou d'un quartier.

² La participation financière ne doit pas être disproportionnée.

Art. 220 nones

Impossibilité de fait ou juridique d'aménager des places de stationnement

Le Conseil communal peut dispenser un propriétaire d'aménager des places de stationnement:

- a) si les circonstances locales rendent impossible leur aménagement ou nécessitent des dépenses disproportionnées,
- b) si la création de telles places est contraire à des prescriptions de droit public relatives à la protection de

l'environnement d'un site construit, d'un quartier, d'une rue ou d'un bâtiment, dans la mesure où la participation à une installation commune est impossible ou qu'elle ne peut pas être exigée.

Art. 220 decies

*Garantie
d'affectation*

¹ Les places de stationnement doivent être utilisées conformément à leur affectation et à la destination pour lesquelles elles sont créées.

² Si les places de stationnement ne sont pas établies sur le fonds propre, leur existence ainsi que leur affectation doivent être garanties par une mention au Registre foncier.

Art. 220 undecies

*Modification des
rapports de propriété*

En cas de vente d'une partie du fonds bénéficiaire ou d'une part de copropriété, les places de stationnement correspondantes suivent le sort de celles-ci.

Art. 231

*Contribution de
remplacement*

¹ Le propriétaire est tenu de payer à la commune une contribution de remplacement s'il lui est appliqué une mesure de pondération ou s'il est dans l'impossibilité d'aménager les places de stationnement prévues au barème figurant à l'art. 220 ter, alinéa premier.

² La contribution tient compte du secteur de la ville dans lequel est situé l'immeuble.

³ Le Conseil général fixe le montant de la contribution de remplacement.

*Art. 232*¹¹⁷

Art. 233

*Affectation des
contributions de
remplacement*

¹ Le versement d'une contribution de remplacement ne crée aucune prétention à l'utilisation, de manière durable, d'une place de stationnement.

² Le montant de ces contributions doit être affecté uniquement à la création de places de stationnement publiques, accessibles à tous, ou à la participation à de telles

¹¹⁷ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

installations

Art. 234

Échéance

¹ La contribution de remplacement est perçue lors de l'octroi du permis de construire.

² Les travaux ne peuvent débuter avant le paiement de cette contribution.

Art. 235

Restitution

Les contributions de remplacement versées sont restituées sans intérêt, si, dans un délai de 10 ans, les places de stationnement sont aménagées subséquentement. La demande de restitution doit être présentée avant l'échéance de ce délai.

Art. 236

Localisation des places de stationnement ouvertes au public

Sous réserve des exigences de la protection du site construit ou naturel, ainsi que sous réserve d'un besoin objectivement fondé, des places de stationnement ouvertes au public peuvent se situer dans toutes les zones à bâtir qui font l'objet des chapitres 4 à 18 du présent règlement.

SECTION CINQ
—
**CONDITIONS D'HABITAT, NUISANCES,
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE**

Chapitre 28

—

Proportion équilibrée de l'habitat

Art. 237

*Répartition entre
types d'appartement*

¹ Afin d'assurer une composition harmonieuse de la population de la ville et de ses quartiers, une répartition équilibrée entre types d'appartements doit être recherchée dans les bâtiments comprenant de l'habitation.

² Dans toutes les zones où l'habitation est admise, la répartition entre types d'appartements peut être fixée en cas de construction ou de transformation d'un bâtiment.

³ Sous réserve de cas spécifiques, un bâtiment ne contenant que des appartements d'une pièce, de deux pièces, voire d'une et deux pièces n'est pas admis.

Chapitre 29

—

Équipement des logements

Art. 238

Espaces de rangement

¹ Toute construction d'un bâtiment comportant de l'habitation ou tous travaux apportés à un tel bâtiment et qui entraînent une modification de sa distribution intérieure impliquent l'obligation d'aménager, pour chaque logement, un ou plusieurs espaces de rangement d'une surface totale égale au $\frac{1}{12}$ de la surface du logement, mais au minimum de 5 m². En zone de ville I, la proportion de cette surface minimum est abaissée à $\frac{1}{15}$. Pour les logements de 120 m² et plus, une surface de 10 m² est suffisante.

² Ces espaces de rangement sont constitués de caves, greniers ou autres locaux n'étant pas éclairés naturellement à l'intérieur même du logement. Les armoires ne sont pas prises en considération dans le calcul des surfaces minimum admissibles.

Art. 239

Locaux de service communs

¹ Toute construction d'un bâtiment comportant de l'habitation ou tous travaux de transformation apportés à un tel bâtiment et qui entraînent une modification de la distribution intérieure impliquent l'obligation d'aménager les locaux de service communs suivants:

- a) locaux pour les deux-roues et les poussettes, facilement accessibles de l'extérieur, à raison de 2 m² au minimum par logement;
- b) emplacement pour entreposer les moyens de ramassage des ordures, suffisamment ventilé et, en principe, intégré au bâtiment;
- c) local pour le lavage et le séchage du linge, doté d'une ventilation suffisante et, dans la mesure du possible, naturelle.

² Exceptionnellement ces dispositions peuvent être allégées pour les zones de ville I et II (ZV I et ZV II) s'il s'avère qu'elles sont difficilement applicables pour des raisons

techniques ou de disposition des locaux.

Art. 240

*Local commun de
rencontre et de jeux*

¹ Dans les bâtiments nouveaux, reconstruits ou remplacés comportant 10 logements et plus, un local commun servant aux habitants de l'immeuble et aux jeux des enfants doit être aménagé.

² Sa surface est de 1.0 m² par logement au minimum. Ce local doit être doté de moyens d'aération et d'insonorisation suffisants. Les halls d'entrée et les cages d'escaliers ne sont pas pris en considération.

Art. 241

*Cours et terrasses à
usage commun*

Dans les bâtiments à fonctions multiples comprenant de l'habitation, les cours et terrasses doivent, dans la mesure du possible, être aménagées à l'usage des habitants et jouir d'un accès indépendant.

1. Aménagement de places de jeux, de détente, de repos

Art. 242

*Obligation
d'aménager des
places de jeux*

La construction, la reconstruction, le remplacement, l'agrandissement, la surélévation ou le changement d'affectation d'immeubles utilisés, en tout ou en partie, à des fins d'habitation, implique pour le propriétaire l'aménagement sur fonds privé, d'une ou plusieurs places réservées aux jeux, à la détente ou au repos.

Art. 243

Définition

Est considérée comme place de jeux, toute surface accessible pour les habitants des immeubles concernés servant exclusivement aux jeux, à la détente et au repos

Art. 244

*Emplacement des
places de jeux*

Conformément à l'art. 26 RELATeC, les places de jeux doivent bénéficier d'un ensoleillement moyen de cinq heures par jour.

Art. 245

*Aménagement
commun*

¹ Les propriétaires peuvent exécuter cette obligation d'aménager ces places de jeux en créant en commun les espaces nécessaires.

² Ils doivent justifier, lors de la demande de permis de construire, d'un droit d'usage durable et exclusif, de sorte que l'affectation de ces places ne puisse pas être modifiée.

Art. 246

*Superficie des places
de jeux*

La superficie des places de jeux est déterminée selon les dispositions de l'art. 26 RELATeC.

Art. 247

*Garantie
d'affectation*

¹ Les places de jeux doivent être utilisées conformément à leur affectation et à la destination pour lesquelles elles sont créées.

² Si ces places ne sont pas établies sur le fonds propre, leur existence, ainsi que leur affectation, doivent être garanties

par une mention au Registre foncier.

Art. 248

Modifications des rapports de propriété

En cas de vente d'une partie du bien-fonds bénéficiaire ou d'une part de copropriété, les places correspondantes suivent le sort de celles-ci.

Art. 249

Participation obligatoire à un aménagement commun

¹ La création ou la participation financière à la construction d'installations communes privées ou publiques, ainsi que l'usage de celles-ci peuvent être imposés par le Conseil communal, lors de l'octroi du permis de construire, ou préalablement lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement de détail:

- a) si, en raison des circonstances locales, l'aménagement de places de jeux est impossible ou suppose des dépenses disproportionnées;
- b) si l'aménagement de telles places s'oppose à des prescriptions importantes de droit public, en particulier celles relatives à la protection de l'environnement construit, d'une rue, d'un site ou d'un quartier.

² La participation financière ne doit pas être disproportionnée.

Art. 250

Impossibilité de fait ou juridique d'aménager des places de jeux

Le Conseil communal peut dispenser un propriétaire d'aménager une place de jeux:

- a) si les circonstances locales rendent impossible son aménagement ou nécessitent des dépenses disproportionnées,
- b) si la création d'une telle place est contraire à des prescriptions de droit public, relatives à la protection de l'environnement, d'un site construit, d'un quartier, d'une rue, d'un bâtiment et dans la mesure où la participation à une installation commune est impossible ou qu'elle ne peut pas être exigée.

Art. 251

Contribution de remplacement

¹ En cas de dispense, le propriétaire est tenu de payer à la commune une contribution de remplacement s'il est libéré

totalemment ou partiellemment, conformémment à l'art. 250, de l'obligation d'établir une place.

² Le Conseil général fixe le montant de la contribution de remplacement.

Art. 252 ¹¹⁸

Art. 253

Affectation des contributions de remplacement

¹ Le versement d'une contribution de remplacement ne crée aucune prétention à l'utilisation, de manière durable, d'une place publique.

² Le montant de ces contributions doit être affecté uniquement à la création de places publiques, accessibles à tous, ou à la participation à de telles installations.

Art. 254

Échéance

¹ La contribution de remplacement est perçue lors de l'octroi du permis de construire.

² Les travaux ne peuvent débuter avant le paiement de cette contribution.

Art. 255

Restitution

Les contributions de remplacement versées sont restituées sans intérêt, si, dans un délai de 10 ans, les places sont aménagées subséquemment. Le montant restitué correspond aux surfaces de places aménagées. La demande de restitution doit être présentée avant l'échéance de ce délai.

¹¹⁸ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 30

—

Nuisances dues au trafic

Art. 256

Carte des bruits

Le Conseil communal établit et tient à jour une «carte des bruits» indiquant:

- a) les rues et secteurs urbains exposés au bruit et dont l'évolution de ces nuisances doit être surveillée;
- b) les rues et secteurs urbains exposés au bruit d'une manière incompatible avec le caractère des bâtiments et où des mesures correctives doivent être prises.

Art. 257

Protection contre le bruit

¹ La construction, la reconstruction et l'agrandissement de bâtiments destinés à l'habitation ou à des activités sensibles au bruit sont subordonnés à des mesures adéquates de protection contre le bruit généré par le trafic.

² Ces mesures doivent plus particulièrement être prises au lieu d'émission, à savoir le long des voies de circulation.

³ Toute demande de permis doit, clairement, exposer ces mesures et établir leurs effets.

Art. 258

Réduction du bruit à la source (émissions)

Lors d'une demande de permis d'implantation ou de permis de construire, des aménagements aux abords des bâtiments, destinés à réduire les nuisances dues au trafic à leur source, tels écrans divers, dénivellations topographiques ou autres plantations, peuvent être exigés.

Art. 259

Réduction du bruit à la réception (immiscions)

¹ Lors d'une demande de permis d'implantation ou de permis de construire, des mesures particulières propres à combattre les effets du bruit peuvent être exigées, notamment en ce qui concerne l'implantation et le parti architectural du bâtiment à réaliser.

² Peuvent également être exigées des mesures particulières

propres à atténuer efficacement les nuisances dues au trafic dans les bâtiments, le long ou aux abords de voies bruyantes, notamment en ce qui concerne les modes de construction, le choix des matériaux et l'orientation des percements de façades ou de la toiture.

*Art. 260*¹¹⁹

Art. 261

*Dérogations en
faveur de bâtiments
nouveaux*

Au cas où un bâtiment nouveau risque d'être fortement exposé au bruit du trafic, il peut être dérogé aux règles fixant la répartition des fonctions. Un choix adéquat des fonctions admises dans la zone en est la condition.

¹¹⁹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 31

—

Nuisances dues aux activités

Art. 262

Réduction des nuisances à la source

¹ Pour toute activité génératrice de nuisances, des mesures spéciales doivent être apportées au bâtiment afin de réduire celles-ci à leur source. Celles-ci portent, notamment, sur la conception et la disposition des locaux, les procédés de construction, le choix des matériaux et la mise en place d'écrans, le cas échéant.

² Par analogie, cette disposition s'applique également aux installations de plein air et aux espaces extérieurs.

Art. 263

Débouché de ventilation sur la voie publique

Il est interdit de faire déboucher sur la voie publique, sans autorisation du Conseil communal, les ouvertures ou des tuyaux dégageant de la fumée, de la vapeur ou des émanations quelconques.

Art. 264

Ventilation et émissions gênantes

Les locaux dégageant des émissions gênantes pour les occupants ou les voisins doivent être ventilés par une amenée d'air frais et une évacuation de l'air vicié débouchant au-dessus de la toiture, à une distance suffisante de toute ouverture appartenant à un local habitable. Le Conseil communal peut exiger l'usage d'appareils appropriés.

Art. 265

Poulaillers, clapiers, volières

¹ La construction et l'aménagement de poulaillers, clapiers, volières et d'autres installations similaires font l'objet d'une autorisation au sens de l'art. 73 RELATeC.

² Toutes les précautions nécessaires sont prises pour éviter que le voisinage ne soit incommodé par des bruits, odeurs et autres émanations.

³ Si ces constructions et aménagements présentent des inconvénients, le Conseil communal peut en exiger la modification et, le cas échéant, leur suppression.

Chapitre 31 bis

—

Protection contre les nuisances dues au bruit ¹²⁰

Art. 265 bis

*But du plan
d'attribution des
degrés de sensibilité
au bruit*

¹ Le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit désigne les degrés de sensibilité au bruit attribués aux différents parties de la ville en fonction des diverses sources de nuisances sonores suivantes:

- a) le trafic routier;
- b) le trafic ferroviaire;
- c) les activités industrielles et des arts et métiers au sens des art.118, alinéa premier et 126, alinéa premier.

Art. 265 ter

*Valeur limites
d'exposition au bruit*

Les valeurs limites d'exposition au bruit sont fixées comme suit:

- a) les valeurs limites d'immissions, à savoir:

Degrés de sensibilité au bruit	Valeurs limites d'immissions en dB (A)	
	Jour	Nuit
Degré II	60	50
Degré III	65	55
Degré IV	70	60

- b) les valeurs de planification, à savoir:

Degrés de sensibilité au bruit	Valeurs limites de planification en dB (A)	
	Jour	Nuit
Degré II	55	45
Degré III	60	50

¹²⁰ Chapitre introduit suite à la décision d'approbation de la DTP du 03 juillet 1996.

Degré IV	65	55
----------	----	----

c) les valeurs d'alarme, à savoir:

Degrés de sensibilité au bruit	Valeurs limites d'alarme en dB (A)	
	Jour	Nuit
Degré II	70	65
Degré III	70	65
Degré IV	75	70

² Les normes précitées s'appliquent aux différentes parties de la ville comme suit:

les valeurs limites d'immissions citées à l'alinéa premier, let. a, doivent être respectées en ce qui concerne les zones ou parties de zones bâties et équipées au 1er avril 1987;

les valeurs de planification citées à l'alinéa premier, let. b, doivent être respectées en ce qui concerne les zones ou parties de zones à bâtir non construites.

³ Sont réservées, les dispositions des art. 13 et 14 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 en ce qui concerne l'assainissement.

Art. 265 quater

Protection contre le bruit en général

¹ Le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit désigne les degrés de sensibilité au bruit attribués aux différentes parties de la ville comme suit:

- a) degré II, étant l'objet d'une surface jaune;
- b) degré III, étant l'objet d'une surface rouge;
- c) degré IV, étant l'objet d'une surface violette.

² Sont réservées, les dispositions de l'art. 265 quinquies

Art. 265 quinquies

Protection contre le bruit en particulier

¹ Le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit désigne les zones à urbaniser par un plan d'aménagement de détail dont les degrés de sensibilité au bruit sont à fixer par ledit plan.

² À titre transitoire jusqu'à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement de détail, le degré de sensibilité au bruit applicable à tout bâtiment existant et à toute installation de plein air existante est désigné comme suit:

- a) degré II, étant l'objet d'une pastille jaune;
- b) degré III, étant l'objet d'une pastille rouge.

³ Les constructions et installations de plein air provisoires au sens de l'art. 149 sont également subordonnées aux règles de l'al. 2.

Chapitre 32

—

Nuisances dues aux installations de production d'énergie thermique

Art. 266

Encouragement

Le Conseil communal encourage l'utilisation d'énergies qui préservent au mieux la santé de la population et qui ménagent son environnement construit et non construit.

Art. 267

Taux d'émission maximum du dioxyde de soufre (SO₂)

¹ Une nouvelle installation produisant de l'énergie thermique ne peut émettre des gaz d'échappement dont le taux d'émission en soufre est supérieur à celui prescrit par les législations fédérale et cantonale en la matière.

² Cette exigence est également applicable en cas de réparation, de modification ou d'extension d'une telle installation.

Art. 268

Contrôle des immissions dans l'atmosphère

Le Conseil communal s'assure du contrôle des immissions dans l'atmosphère de la ville.

Chapitre 33

—

Mesures d'économie d'énergie

Art. 269

*Carte de bilans
thermiques*

Le Conseil communal établit et tient à jour une «carte de bilans thermiques» indiquant:

- a) les secteurs froids, réclamant des mesures d'isolation spéciale;
- b) les faces exposées au froid;

cela en fonction des micro-climats, des vents, de l'exposition au soleil, etc.

Art. 270

*Encouragement des
économies d'énergie*

Le Conseil communal encourage toute mesure visant à réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments. Il veille à la bonne application des dispositions cantonales et communales en la matière. Il organise l'information de la population.

Art. 271

*Protection thermique
des bâtiments*

Les règles relatives à la protection thermique des bâtiments en hiver, établies par la Société suisse des ingénieurs et architectes (Document SIA 180/1, en vigueur) sont applicables à toute construction nouvelle comportant des volumes chauffés. Ces règles doivent également être observées lors de transformations et rénovations importantes de bâtiments existants.

Art. 272

Énergie solaire

¹ 121

² La demande de permis de construire sera accompagnée d'un document décrivant le fonctionnement du système de captage prévu et justifiant les dérogations requises.

¹²¹ Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Art. 273

Capteurs solaires sur le terrain

Les capteurs solaires implantés sur le terrain ne sont pas compris dans la surface bâtie et peuvent être érigés dans l'espace réglementaire entre les constructions et la limite de propriété, à condition de ne pas dépasser 3 m de hauteur sur le sol naturel et de ne pas gêner les voisins.

Art. 274

Interdiction de capteurs solaires

Dans les zones de ville I et II (ZV I et ZV II) ainsi que pour les bâtiments protégés mentionnés aux art. 193 à 195, les capteurs solaires sur la toiture et en façade sont interdits.

Art. 275

Récupération d'énergie

¹ Le Conseil communal encourage toutes les formes de récupération d'énergie pour autant qu'elles soient compatibles avec le site.

² Il encourage toutes mesures visant à améliorer le rendement énergétique.

*Art. 276*¹²²

¹²² Refus d'approbation par le CE le 23.12.1991.

Chapitre 34

—

Enseignes

Art. 277

Enseignes

¹ Les enseignes sont régies par la législation cantonale applicable en la matière.

² Dans les zones de ville I et II (ZV I et ZV II) ainsi que pour les bâtiments protégés au sens des dispositions des art. 193 à 195, celles des art. 49 et 50 sont applicables.

³ Aucune enseigne ne peut dépasser la hauteur totale du bâtiment ou la hauteur à l'intersection de sa façade et de sa toiture. En cas d'une enseigne en saillie sur la voie publique, les dispositions de l'art. 65 RELATeC sont applicables par analogie.

TROISIÈME PARTIE
—
**DISPOSITIONS PÉNALES,
TRANSITOIRES ET FINALES**

Chapitre 34 bis

—

Dispositions pénales

*Art. 277 bis*¹²³

Contraventions

Les infractions au présent règlement sont passibles des sanctions prévues par les dispositions légales cantonales y relatives (art. 199 LATeC).

¹²³ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

Chapitre 35

—

Dispositions transitoires

*Art. 278*¹²⁴

Effets anticipés

Dès la clôture de l'enquête publique, l'effet anticipé du plan d'affectation des zones et de la réglementation afférente est réglé par les dispositions légales cantonales y relatives (art. 83 LATEC).

¹²⁴ Teneur modifiée suite à la décision d'approbation de la DTP du 30.10.2002.

Chapitre 36

—

Dispositions finales

Art. 279

Abrogation

Sont abrogés:

- a) toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement;
- b) tous les plans d'aménagement de détail et leur règlement qui figurent sur le plan intitulé PLANS D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL ABROGÉS, daté des 1er septembre 1986 et 31 décembre 1988; l'annexe 1 fournit la liste complète de ces plans abrogés.
- c) le règlement communal sur les constructions du 3 mars 1932, approuvé par le Conseil d'État le 19 mai 1933;
- d) le règlement communal sur les emplacements pour véhicules et les places de jeux exigibles sur fonds privé du 25 juin 1968, approuvé par le Conseil d'État le 3 septembre 1968.

Art. 280

Entrée en vigueur

¹ Le plan d'affectation des zones et sa réglementation entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'État.

² Ils ont été mis à l'enquête publique du 17 novembre au 16 décembre 1986 et du 03 avril 1989 au 02 mai 1989.

³ Ils ont été adoptés par le Conseil communal le 04 juillet 1989.

Secrétaire de Ville

Syndic

⁴ Ils ont été approuvés par le Conseil d'État le 23 décembre 1991

Président

Chancelier

Annexe 1

—

Liste des plans aménagement de détail abrogés

La liste qui suit se réfère à:

- a) l'art. 279, let. b du présent règlement,
- b) l'art. 61, alinéa premier, let. b du règlement relatif au plan d'affectation des zones de Bourguillon.

Le plan intitulé PLANS D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL ABROGÉS des 1er septembre 1986 et 31 mars 1989 désigne les périmètres ayant trait à ces actes d'aménagement abandonnés.

Établie aux mêmes dates, la liste ci-après n'a qu'une valeur indicative. Seul le plan précité fait foi.

Désignation	Dénomination	Date d'approbation par le Conseil d'État
SITE URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL D'INTÉRÊT HISTORIQUE		
ZPV	ZONE PROTÉGÉE DE LA VILLE	8 mai 1970
PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTIELS		
PAP 1	TORRY – BONNESFONTAINES	2 juin 1967
PAP 2	QUARTIER DE GAMBACH	20 octobre 1970
PAP 4	ROUTE DU JURA – ROUTE DES BONNESFONTAINES – AVENUE DU GÉNÉRAL-GUISAN – ROUTE SAINTE-THÉRÈSE, non compris le PI ZONE INDUSTRIELLE DE LA ROUTE DU JURA (cf art. 143, al. 2, chiffre 1.6bis)	27 janvier 1975
PAP 5	LES VIEUX-CHÊNES	28 octobre 1975
PAP 6	ROUTE DE BERNE – IMPASSE DE LA FORET (zone d'habitation collective à forte densité et zone forestière)	21 décembre 1982

PAP 7	BOURGUILLON CENTRE	19 avril 1983
PAP 8	ROUTE DE VILLARS – ROUTE DE BERTIGNY	22 novembre 1983

PLANS DE QUARTIER

PQ 1	LES DONJONS	15 juin 1965
PQ 2	ROUTE DE LA HEITERA	15 juin 1965
PQ 3	ROUTE DE LA PISCICULTURE	23 novembre 1965
PQ 4	SICOOP SCHOENBERG	29 février 1967
PQ 5	CITE DU LEVANT	2 août 1967
PQ 6	IMMOPARTICIPATION	11 juin 1968
PQ 7	BEAUMONT CENTRE	25 octobre 1968
PQ 8	ROUTE JEAN-MARY-MUSY	29 octobre 1971
PQ 9	CHEMIN DE LA FORET	21 mars 1972
PQ 10	FRIBOURGEOISE GÉNÉRALES D'ASSURANCES S.A.	26 juin 1973
PQ 11	ROUTE DE BEAUMONT – ROUTE DE LA GRUYERE – ROUTE DE CHAMPRIOND – ROUTE DE LA VEVEYSE	24 septembre 1973
PQ 12	NEIGLES ZONE OUEST	22 octobre 1974
PQ 13	VILLARS-LES-JONCS – LE CASTEL	29 octobre 1974
PQ 14	SICOOP SCHOENBERG bis	28 octobre 1975
PQ 15	CHEMIN DES FALAISES – CHEMIN DES VIOLETTES	24 août 1976
PQ 16	CAISSE DE PREVOYANCE DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE, CHEMIN DES KYBOURG	27 décembre 1976
PQ 16bis	HAUT SCHOENBERG	22 mars 1977
PQ 17	ROUTE DE CHAMPRIOND – ROUTE DE LA GLÂNE – LIMITE COMMUNALE FRIBOURG ET	13 décembre 1977

VILLARS-SUR-GLÂNE

PLANS D'ÎLOTS

PI 1	RUE SAINT-PIERRE	3 octobre 1961
PI 2	ALT SUD	16 décembre 1966
PI 3	BEAUREGARD – MONSÉJOUR, PARTIE EST	25 avril 1969
PI 4	BONLIEU – LA CHASSOTE	10 mars 1975
PI 5	SALVE REGINA	23 mars 1976

Annexe 2

—

Liste du patrimoine architectural à l'extérieur de la zone de ville I (ZV I) et de la zone de ville II (ZV II)

La liste qui suit se réfère aux art. 193 à 195 du règlement.

Le PLAN DU SITE désigne les bâtiments protégés en question.

Les listes ci-après n'ont qu'une valeur indicative. Seul le plan précité fait foi.

Le Service de l'aménagement¹²⁵ de la Ville de Fribourg tient à jour un inventaire communal comportant certaines caractéristiques des bâtiments protégés. Celui-ci peut être consulté dans ses locaux.

BÂTIMENTS PROTÉGÉS DU DEGRÉ I EN ZONE À BÂTIR

Avenue du Midi 41
Chemin de l'Abbé-Freeley 1
Chemin des Archives 4
Pl. de l'Hôtel de Ville 2
Pl. de l'Hôtel de Ville 2 a
Pl. de l'Hôtel de Ville 3
Place de Notre-Dame 16
Place de Notre-Dame 1
Planche-Inférieure 14
Planche-Inférieure 18
Planche-Supérieure 13
Planche-Supérieure 3
Planche-Supérieure 5
Planche-Supérieure 11
Planche-Supérieure 1
Planche-Supérieure 9
Planche-Supérieure 5 a
Planche-Supérieure 7
Route de Bourguillon 17
Route de la Heitera 1
Rue de la Grand-Fontaine 50
Rue de la Palme 20

¹²⁵ Actuellement, le Service d'urbanisme et d'architecture.

Rue de l'Hôpital 2
Rue de l'Hôpital 4
Rue de Morat 26
Rue de Morat 36
Rue de Morat 4
Rue de Morat 10
Rue de Morat 24
Rue de Morat 12
Rue de Morat 14
Rue des Augustins 1
Rue des Augustins 3
Rue des Chanoines 1
Rue des Chanoines 17
Rue Saint-Michel 4
Rue Saint-Michel 6
Rue Saint-Nicolas 7
Rue Saint-Pierre-Canisius 6
Rue Saint-Pierre-Canisius 10
Rue Saint-Pierre-Canisius 12
Rue Saint-Pierre-Canisius 18
Rue Saint-Pierre-Canisius 20
Rue Saint-Pierre-Canisius 8

BÂTIMENTS PROTÉGÉS DU DEGRÉ II EN ZONE À BÂTIR

Avenue de la Gare 2
Avenue de la Gare 4
Avenue de l'Europe 20
Avenue de l'Europe 20 b
Avenue de l'Europe 20 g
Avenue de l'Europe 20 h
Avenue de l'Europe 20 i
Avenue du Général-Guisan 53
Avenue du Midi 17
Avenue du Midi 19
Avenue du Midi 3
Avenue du Midi 39
Avenue du Midi 5
Avenue du Midi 7
Avenue du Moléson 17
Avenue du Moléson 21
Avenue Jean-Gambach 4
Avenue Jean-Gambach 6
Boulevard de Pérolles 45
Boulevard de Pérolles 19
Boulevard de Pérolles 21
Boulevard de Pérolles 26

Boulevard de Péroles 28
Boulevard de Péroles 30
Boulevard de Péroles 37
Boulevard de Péroles 39
Boulevard de Péroles 41
Boulevard de Péroles 53
Boulevard de Péroles 57
Boulevard de Péroles 59
Boulevard de Péroles 71
Boulevard de Péroles 73
Boulevard de Péroles 91
Boulevard de Péroles 38
Chemin de Jolimont 14
Chemin de la Chapelle 1 a
Chemin de la Chapelle 3 a
Chemin de la Chapelle 1
Chemin des Kybourg 16
Chemin des Kybourg 4
Chemin des Maggenberg 3
Chemin du Breitfeld 12
Chemin du Musée 6
Chemin du Windig 312
Grandes-Rames 34
Grand-Places 12
Passage du Cardinal 21
Petites-Rames 20
Petites-Rames 3
Planche-Inférieure 10
Planche-Inférieure 4
Planche-Inférieure 6
Planche-Inférieure 8
Route de Berne 10
Route de Bourguillon 15
Route de Bourguillon 13
Route de Bourguillon 36
Route de Bourguillon 36 a
Route de la Fonderie 2
Route de la Fonderie 2 c
Route de Villars 1
Route de Villars 3
Route de Villars 5
Route de Villars 7
Route de Villars 9
Route des Bonnesfontaines 10
Route des Bonnesfontaines 18
Route des Bonnesfontaines 20

Route des Neigles 20
Route Saint-Nicolas-de-Flüe 30
Rue de la Grand-Fontaine 38
Rue de Morat 44 a
Rue des Écoles 11
Rue du Temple 2
Rue Francois-Guillimann 10
Rue Francois-Guillimann 12
Rue Frédéric-Chaillet 4
Rue Guillaume-Techtermann 8
Rue Hans-Fries 4
Rue Jean-Grimoux 36
Rue Joseph-Piller 2
Rue Louis-Chollet 7
Rue Louis-Chollet 9
Rue Saint-Pierre-Canisius 2
Varis 3

BÂTIMENTS PROTÉGÉS HORS ZONE À BÂTIR

Chemin du Gotteron 2
Chemin du Goz-de-la-Torche 25
Route des Neigles 21
Route des Neigles 11
Route du Lac-Noir 2
Rue de Morat 44

BÂTIMENTS HORS ZONE À BÂTIR SOUMIS À UNE PROTECTION ACCURUE

Chemin de l'Abbaye 6
Chemin de l'Abbaye 8
Chemin de l'Abbaye 4
Chemin de l'Abbaye 3
Chemin de l'Abbaye 2
Chemin de l'Abbaye 12
Chemin de l'Abbaye 14
Chemin de l'Abbaye 5
Chemin de Lorette 3
Chemin de Lorette 10
Chemin de Lorette 8
Chemin de Lorette 14 a
Chemin de Lorette 16
Chemin de Lorette 1
Chemin de Lorette 5
Chemin de Lorette 12
Chemin de Lorette 14
Chemin du Breitfeld 10

Chemin du Gottéron 10
Chemin du Gottéron 13
Chemin du Gottéron 15
Chemin du Gottéron 19
Chemin du Gottéron 7
Chemin Saint-Jost 7
Route de Bourguillon 38
Rue de Morat 46

MESURES INDÉPENDANTES DE PROTECTION

Rue du Botzet 9
Rue du Botzet 18
Route des Daillettes 37
Route des Daillettes 39
Karrweg 2
Chemin des Kybourg 17
Chemin de Lorette 28
Chemin de Lorette 30
Chemin de Lorette 32
Route de la Vignettaz 8
Route de la Vignettaz 10
Route de la Vignettaz 57
Route de la Vignettaz 59

Annexe 3

—

Liste du patrimoine archéologique

La liste qui suit se réfère à:

- a) l'art. 8, alinéa premier LATeC;
- b) l'art. 202 du règlement.

Le PLAN DU SITE désigne, à titre indicatif, les sites archéologiques qui figurent dans l'inventaire cantonal.

Le Service archéologique cantonal tient à jour ledit inventaire. Celui-ci peut être consulté dans ses locaux.

Désignation	Emplacement	Objet
ÉPOQUE NÉOLITHIQUE		
1	Vis-à-vis du couvent de la Maigrauge	hache en pierre polie
2	Bois de Pérolles	hache en pierre polie
ÉPOQUE DU BRONZE		
3	Dans la Sarine	hache et hameçon
4	Dans la Sarine	épingle à collerettes
17	Bourguillon	
ÉPOQUE LA TENE		
5		torque à tampons
18	Dürrenbühl	source protégée
ÉPOQUE ROMAINE		
6	La Vignettaz	monnaie au buste d'Anionien
7	La Poya	villa
8	Entre les deux anciens ponts suspendus	deux pièces d'Alexandre Sévère et Constantin
9	Butte de Pérolles	villa
10	Moulin Betschen	monnaie

11	Voie de tram à Péroilles	monnaie
12	Barrage	bronze de Maximin le Trace
13	Derrière la Fonderie	monnaie de Julie Mammace
14	Hameau de Bourguillon	monnaie
19	Torry	établissement romain?

HAUT MOYEN ÂGE

15	Butte de Péroilles	nécropole barbare
----	--------------------	-------------------

MOYEN ÂGE

16	Champs des Cibles	fondation d'un ancien château-fort
----	-------------------	------------------------------------

ÉPOQUES INDÉTERMINÉES

20	Planche-Inférieure	abris sous roche
21	Les Grottes	abris sous roche
	Le Criblet	vestiges archéologiques du Moyen Âge
22	Zone à forte densité de vestiges médiévaux	

Annexe 4

—

Liste des plans d'aménagement de détail (PAD) approuvés¹²⁶

- 1.1 AVENUE DE LA GARE SUD
- 1.2 ROUTE DE BERNE – IMPASSE DE LA FORÊT
- 1.3 PLATEAU DE PÉROLLES
- 1.3 bis CENTRE DU SCHOENBERG
- 1.3 ter LES HAUTS DE SCHIFFENEN
- 1.4 ROUTE ALEXANDRE-DAGUET – NORD ROUTE DU GRAND TORRY
- 1.5 HAUT DU SCHOENBERG
- 1.6 ROUTE DE LA HEITERA
- 1.6 bis SAINTE-THÉRÈSE
- 1.6 ter PLATEAU DE PÉROLLES
- 1.6 quater ZONE INDUSTRIELLE DE LA ROUTE DU JURA
- 1.7 JOLIMONT
- 1.8 ALT CENTRE
- 1.9 RUE DE LOCARNO
- 1.10 GRAND'FONTAINE
- 1.11 ROUTE DES ARSENAUX – RUE FRÉDÉRIC CHAILLET – RUE
FRANÇOIS-GUILLIMANN – RUE DU SIMPLON
- 1.12 ROUTE DE BERTIGNY
- 1.13 PAVAFIBRES
- 1.14 BOULEVARD DE PÉROLLES – RUE DU SIMPLON – RUE SAINT-PAUL
– RUE DE LOCARNO
- 1.15 ALT SUD

¹²⁶ État au 31 décembre 2016.

- 1.16 Criblem-Est – COCEA
- 1.17 Pérolles – Arsenaux – Pilettes
- 1.18 Butte de la Gare
- 1.19 Fenettaz – Bourguillon
- 1.20 Centre de quartier Beauregard
- 1.21 Beau-Chemin
- 1.22 Communication 2000 «Ilôt du Comptoir»
- 1.23 Monséjour
- 1.24 Saint-Justin
- 1.25 Saint-Léonard
- 1.26 Varis
- 1.27 Le Château de Pérolles
- 1.28 Beauregard 2000 «Les Rosiers»
- 1.29 Torry
- 1.30 Georges Jordil – Hans Geiler
- 1.31 Les Jardins de Pérolles
- 1.32 Route de la Fonderie – Chocolat Villars
- 1.33 Tour Henri
- 1.34 Fenaco
- 1.34 bis Fenaco-Est
- 1.35 AOPH – Route des Daillettes
- 1.36 Butte de Pérolles – Sodalitas
- 1.37 Torry Ouest
- 1.38 Centre artisanal Saint-Nicolas-de-Flüe
- 1.39 Charmettes
- 1.40 Secteur Impasse de la Sous-Station
- 1.41 Condensateurs
- 1.42 Les Neigles
- 1.44 Route de la Glâne

1.45 Îlot du Musée

1.47 Cardinal-Midi

1.48 Ancienne Gare

1.49 Saint-Nicolas-de-Flüe – CFF – Route de la Fonderie

Beaumont Sud

Parc de la Fonderie

Richemond