



PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL
DE LA
COMMUNE DE FRIBOURG
DOSSIER DE LEGALISATION

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

REGLEMENT COMMUNAL RELATIF
AU PLAN D'AFFECTATION
DES ZONES ET A LA POLICE
DES CONSTRUCTIONS

ADOPTES PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE 4 JUILLET 1989
APPROUVES PAR LE CONSEIL D'ETAT LE 23 DECEMBRE 1991

(mis à jour en janvier 2007)

NOTE A L'USAGE DU PRATICIEN

Pour savoir ce que vous pouvez faire sur votre terrain, procédez comme suit :
Lisez le CHAPITRE 3: **DEFINITIONS**

Lisez dans la SECTION UNE:
ZONES (p. roses)
le chapitre correspondant à votre zone

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

Lisez la SECTION DEUX: **FONCTIONS** (p. bleues)

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

Que cela soit le cas ou non, lisez la
SECTION TROIS: **SITE** (p. vertes) et
prenez connaissance des dispositions
qui vous concernent

Que cela soit le cas ou non, lisez la
SECTION QUATRE: **LIMITES DE
CONSTRUCTION ET PLACES DE
STATIONNEMENT** (p. jaunes)

Lisez la SECTION CINQ : **CONDI-
TIONS D'HABITAT, NUISANCES,
ECONOMIE D'ENERGIE** (p. grises)

Consultez le **PLAN DES
ZONES** et repérez la zone qui
vous concerne

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

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

Consultez le **PLAN DES
LIMITES DE
CONSTRUCTION ET DES
ALIGNEMENTS**; regardez si
vous êtes concernés par une
mesure du plan

VILLE DE FRIBOURG

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES DE LA VILLE DE FRIBOURG

REGLEMENT

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

arrête:

**PREMIERE PARTIE:
DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

³ Ils peuvent être consultés au Service de l'aménagement 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 REGLEMENT RELATIF AU PLAN D'AFFECTION DES ZONES ET À LA POLICE DES CONSTRUCTIONS ;
- c) le PLAN D'AFFECTION DES ZONES DE BOURGUILLON;

- d) le REGLEMENT RELATIF AU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES DE BOURGUILLON.

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

Art. 3 (article supprimé)

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, litt. 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 DEGRES DE SENSIBILITE AU BRUIT, portant sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 6

Types de zones

Le plan des zones répartit l'ensemble du territoire communal, en 19 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);
- d) la zone de ville IV (ZV IV) ;
- 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 régie par un plan d'aménagement de détail en vigueur (ZRPAD), état au 31 mars 1989;
- m) la zone à urbaniser par un plan d'aménagement de détail (ZUPAD), état au 31 mars 1989;
- n) la zone de place urbaine (ZPU);
- o) la zone verte d'intérêt général (ZVIG);
- p) la zone verte de protection du paysage (ZVPP);

- q) la zone de protection de la nature (ZPN);
- r) la zone forestière (ZF).

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 lient les autorités et les particuliers.
 - ² Ils ont force obligatoire pour les propriétaires.

Art. 9(article supprimé)

Art. 10

- Commission d'aménagement*
- 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.

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.

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

Art. 12 *(article supprimé)*

CHAPITRE 2: DESCRIPTION DES PLANS

Art. 13

Plan des zones

¹ Le plan des zones classe la totalité du territoire communal en 18 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 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, chapitre 26, de la deuxième partie du règlement.

Art. 16bis

*Plan d'attribution
des degrés de sensi-
bilité 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

CHAPITRE 3: DEFINITIONS GENERALES

1. REGLES GENERALES

Art. 17

Etat 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

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 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'article 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 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.

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.

**DEUXIEME PARTIE:
DISPOSITIONS PARTICULIERES
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 A 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, litt. 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, litt. 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. 30bis

Matériaux

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

C.E. 02.10.2002

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 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'alinéa 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 litt. 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;
 - cd) 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.

C.E. 29.01.1997

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

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.

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. A 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

(article supprimé)

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 1 et 2 relatives aux agrandissements et de l'art. 31, al. 2, litt. 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. A 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
valeur*

¹ Les aménagements extérieurs sur les domaines public et privé, tels que les escaliers, murs, terrasses, porches, fontaines, puits, crucifix, calvaires, monuments, arches, 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

(article supprimé)

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.

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 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 sauve-

garde 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.

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 A 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 photo-montages.

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

*Entretien des bâti-
ments*

C.E. 02.10.2002

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, 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 A 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.

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 A 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, litt. a, c et 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 (ZVI) 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 alinéa 3 relatif aux antennes.
- e) l'art. 38 relatif à l'empiètement sur le domaine public;
- f) l'art. 40 relatif aux structures intérieures;

C.E. 29.01.1997

- g) l'art. 42 (art. Supprimé);
- 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) l'art. 53 relatif à une rénovation contemporaine;
- l) l'art. 54 relatif à l'élimination d'ajouts malencontreux;
- m) l'art. 55 relatif aux listes des objets protégés;
- n) l'art. 56 relatif aux directives architecturales;
- o) l'art. 57 relatif aux plans-fiches par rue;
- p) l'art. 58 relatif aux demandes préalables;
- q) l'art. 59 relatif aux sondages d'intérêt culturel.

Art 68bis

*Rénovation
contemporaine d'un
bâtiment*

C.E. 2.10.2002

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.

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
(article supprimé)*

Art. 73

*Nombre de niveaux
d'un bâtiment nou-
veau*

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.

Art. 74

*Nombre de niveaux
d'un bâtiment recons-
truit*

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.

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

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

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.

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	13.00m
4	15.70m
5	18.40m
6	21.10m
7	23.80m
8	26.50m
9	29.20m

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 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.

les deux propriétaires sont d'accord sur ce mode de construction.

Art. 81

Distance à observer

ATF 16.12.1993

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 4.00m, 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 4.00m, 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.

C.E. 02.10.2002

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.

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.

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.

CHAPITRE 6bis : ZONE DE VILLE IV (ZV IV)

Art. 85

Destination

C.E.
21.03.2000
Chapitre 6bis

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'alinéa 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'alinéa 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.

Art. 85bis

*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 ter

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 $3.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, 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

res à celles citées sou litt. 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 litt.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, litt. a).

³ Les dispositions de l'alinéa premier, litt. 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, litt. a), est, exceptionnellement, soumis à la procédure du permis de construire.

Art. 85 quater

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

Les dispositions de l'art.122 sont applicables.

Art. 85 quinquies

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. 123bis relatif à l'intégration dans le site des bâtiments, installations de plein air et autres ouvrages;
- e) l'art. 123ter relatif à la protection contre les nuisances;
- f) l'art. 125 relatif aux circulations et aux places de stationnement.

CHAPITRE 7: ZONE RESIDENTIELLE URBAINE À FAIBLE DENSITE (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

Ordres 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

Indice d'utilisation

L'indice maximal d'utilisation est de:

C.E. 17.8.2004

- 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 supplémen-

taire, total ou partiel, utilisable à des fins d'habitation ou d'une activité.

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

(article supprimé)

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 dé-

cembre 1965 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels (RSF 731.011) sont applicables.

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.

Art. 96

(article supprimé)

CHAPITRE 8: ZONE RESIDENTIELLE URBAINE À MOYENNE DENSITE (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 de constructions

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

Art. 99

*Indice d'utilisation
C.E. 17.8.2004*

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.

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
(article supprimé)

Art. 104

Distances à observer

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

Art. 104bis

Toitures et superstructures

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

Art. 105
(article supprimé)

CHAPITRE 9: ZONE RESIDENTIELLE URBAINE À FORTE DENSITE (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 architecturale 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.

Art. 112

Nombre de niveau 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.

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.

Art. 114

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

Nombre de niveaux du bâtiment existant surélevé	Nombre maximal de niveaux du bâtiment
1	4
2	5
3	5 dont un comble
4	6 ou un attique
5	6 au moins
6	7
7 et plus	aucune surélévation

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

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	13.00m
4	15.70m
5	18.40m
6	21.10m
7	23.80m

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. 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.

Art. 116bis

Toitures et superstructures

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

Art. 117
(article supprimé)

CHAPITRE 10: ZONE ACTIVITES 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. 119

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. 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 litt. 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, litt. a.

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

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.

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 RELATeC.

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

C.E. 02.10.2002

⁶ 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.

*Art. 124
(article supprimé)*

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.

CHAPITRE 11: ZONE ACTIVITES II (ZA II)

Art. 126

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 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. 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 3.0m³/m² 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 litt. 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, litt. a

³ Les dispositions de l'alinéa premier, litt. 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, litt. a, est, exceptionnellement, soumis à la procédure du permis de construire.

Art. 128

*Bâtiments existants
comportant des
logements*

¹ Les bâtiments comportant des logements peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, de réfection ou de transformations intérieures ou extérieures.

² Une minime augmentation du volume des bâtiments nécessitée par leur usage courant est autorisée.

Art. 128bis

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

Les dispositions de l'art. 122 sont applicables.

Art. 129

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. 119 relatif aux mesures d'intégration dans le site et à la limitation des nuisances;
- b) l'art. 121 relatif aux constructions et installations de plein air provisoires;
- c) l'art. 123 relatif aux distances à observer;
- d) l'art. 125 relatif aux circulations et places de stationnement.

CHAPITRE 12: ZONE DE CONSTRUCTIONS D'INTERET GENERAL I (ZCIG I)

Art. 130

Destination

¹ La zone de construction d'intérêt général I, est destinée aux bâtiments publics, semi-publics ou privés ainsi qu'à leurs espaces extérieurs, tels que les équipements de l'enseignement, culturels, socioculturels, sanitaires, sportifs ou 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, des bâtiments et installations de plein air qui présentent un intérêt important pour la collectivité, tels que les centres hôteliers.

⁴ Un bâtiment ou une installation de plein air dont l'utilisation ne répond pas aux règles des trois premiers alinéas peut conserver sa fonction actuelle.

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 trois premiers alinéas.

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, agrandis ou transformés

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 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 (litt. Supprime)

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

Art. 136

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

⁶ 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.

C.E. 2.10.2002r

Art. 137
(article supprimé)

Art. 138

*Circulations 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.

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 litt. 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, litt.a.

³ Les dispositions de l'alinéa premier, litt. 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, litt. 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 I 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) l'art. 138 relatif aux circulations et places de stationnement.

CHAPITRE 13bis: ZONE DE CONSTRUCTIONS D'INTERET GENERAL III

C.E 09.07.2003

Art. 142 bis

Destination

¹ La zone de construction d'intérêt général III est destinée aux bâtiments publics, semi public ou privés ainsi qu'à leurs espaces extérieurs, tels que les équipements de l'enseignement, culturels, socioculturels, sanitaires, sportifs, de l'administration, des services publics présentant un intérêt majeur pour la collectivité.

² Il est possible de réaliser des constructions à caractère commercial dans les sous-sols de la zone de construction d'intérêt général III.

Art. 142ter

Mesures d'intégration dans le site et limitation des nuisances.

Tous les bâtiments et installations en plein air doivent :

a) s'intégrer harmonieusement dans le site urbain en général et dans le milieu bâti en particulier;

b) assurer une protection contre les nuisances qu'ils génèrent.

Art. 142quater

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

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 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.

Art. 142quinquies

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. 142sexies

Hauteur des bâti-
ments

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 caractériser la transition entre le milieu bâti et le milieu non bâti.

Art. 142septies

Distances à observer

Les distances à observer seront réglées par un plan d'alignement à élaborer au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire dans cette zone.

Art. 142octies

Circulations et
places de stationnement

¹ Toute demande de permis de construire ou de permis d'implantation 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.

Lorsque les places de parc nécessaires ne peuvent être construites à l'intérieur du périmètre, la possibilité d'utilisation ou de construction de places de parc doit être juridiquement assurée (par convention pour utilisation ou autre moyen de preuve).

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

CHAPITRE 14: ZONE RÉGIE PAR UN PLAN D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL EN VIGUEUR (ZRPAD)

Art. 143

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 plan d'aménagement partiel AVENUE DE LA GARE SUD, approuvé le 4 avril 1978;
- 1.2 plan d'aménagement partiel ROUTE DE BERNE - IMPASSE DE LA FORÊT (à l'exception de la zone d'habitation collective à forte densité et de la zone de forêt), approuvé le 21 décembre 1982,
- 1.3 plan d'aménagement partiel PLATEAU DE PÉROLLES, approuvé le 30 août 1983;
- 1.3bis plan d'aménagement partiel CENTRE DU SCHOENBERG, approuvé le 26 mai 1987;
- 1.3ter plan de quartier LES HAUTS DE SCHIFFENEN, approuvé le 19 décembre 1972;
- 1.4 plan de quartier ROUTE ALEXANDRE-DAGUET NORD- ROUTE DU GRAND TORRY, approuvé le 13 novembre 1978;
- 1.5 plan de quartier HAUT DU SCHOENBERG, approuvé le 27 mars 1984;
- 1.6 plan de quartier ROUTE DE LA HEITERA, approuvé le 11 février 1985;
- 1.6bis plan de quartier SAINTE-THÉRÈSE, approuvé

le 29 mars 1988,

- 1.6ter plan de quartier PLATEAU DE PÉROLLES, approuvé le 13 décembre 1988;
- 1.6quater plan d'îlot ZONE INDUSTRIELLE DE LA ROUTE DU JURA, approuvé le 27 janvier 1975;
- 1.7 plan d'îlot JOLIMONT, approuvé le 10 janvier 1978;
- 1.8 plan d'îlot ALT CENTRE, approuvé le 4 novembre 1980;
- 1.9 plan d'îlot RUE DE LOCARNO, approuvé le 12 juillet 1983;
- 1.10 plan d'affectation de l'îlot GRAND'FONTAINE, approuvée le 11 octobre 1983;
- 1.11 plan d'îlot ROUTE DES ARSENAUX - RUE FREDERIC CHAILLET - RUE FRANÇOIS-GUILLIMANN - RUE DU SIMPLON, approuvé le 7 mai 1985;
- 1.12 plan d'îlot ROUTE DE BERTIGNY, approuvé le 16 août 1985,
- 1.13 plan d'îlot PAVAFIBRES, approuvé le 10 juin 1986.
- 1.14 plan d'îlot BOULEVARD DE PÉROLLES - RUE DU SIMPLON - RUE SAINT-PAUL - RUE DE LOCARNO, approuvé le 21 octobre 1986;
- 1.15 plan d'îlot ALT SUD, approuvé le 26 mai 1987.

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
No.2.1: Centre de quartier de Beaumont*

Le périmètre No. 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

*Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.2:
Centre de quartier de Beaugard*

Le périmètre No. 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

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.3: Centre de quartier de Sainte-Thérèse

¹ Le périmètre No. 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 THÉRÈSE cité à l'art. 143, al. 2, chiffre 1.6bis.

Art. 153

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No.2.4: Centre de quartier du Schoenberg

¹ Le périmètre No. 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 au profit des habitants du quartier;
- b) aux activités artisanales à faibles nuisances;
- c) à l'habitation;
- d) à une place de quartier;
- d) à un espace de jeu et de détente en plein air.

² Son aménagement est l'objet du plan d'aménagement

ment partiel CENTRE DU SCHOENBERG cité à l'art. 143, al. 2, chiffre 1.3bis.

Art. 154

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No.2.5 : Ilôt Bd. de Pérolles-Rte des Arsenaux-R.des Pilettes

Le périmètre No. 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 No. 2.6: Partie nord de l'îlot Bd.de Pérolles R.des Pilettes Rte des Arsenaux R. de Locamo

Le périmètre No. 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. 156

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.7: Criblet Ouest et jardin de l'ancien Hôpital des Bourgeois

Le périmètre No. 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 coeur de l'arc à fonctions centrales.

Art. 157

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre No. 2.8 :
Criblet Est*

Le périmètre No. 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. 157bis

*Mesures d'aménagement
applicables au
périmètre No. 2.8bis:
Varis*

Le périmètre No. 2.8bis 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.

Art. 158

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.9 : ancienne Usine à gaz

Le périmètre No. 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. 158bis

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No.2.9bis: Les Neigles

Le périmètre No. 2.9bis 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. 158ter

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.9ter : Torry-Ouest

Le périmètre No. 2.9ter 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. 158quater

*Mesure
d'aménagement
applicables au
périmètre No.2.9
quater :
Torry-Est*

Le périmètre No 2.9quater 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
(article supprimé)*

Art. 160

*Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2. 11 :
Villa Caecilia*

Le périmètre No. 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. 160bis

*Mesures
d'aménagement
applicables au
périmètre
No. 2. 11bis:
Africanum*

Le périmètre No. 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. 160ter

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No 2.11ter: Le Verger

Le périmètre No. 2.11 ter comprend un ensemble bâti à double fonctions. Celui-ci est destiné en priorité:

- a) à l'habitation individuelle et à l'habitation groupée;
- b) à un espace vert d'intérêt du quartier.

*Art. 161
(article supprimé)*

Art. 161 bis

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No 2.12bis: Monséjour

Le périmètre No. 2.12bis comprend un ensemble bâti à fonctions multiples. Celui-ci est destiné en priorité:

- 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

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.13: Tour des Finances

¹ Le périmètre No. 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 No. 2.14:
Tour Henri*

Le périmètre No. 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 No. 2.15:
DA T Beaumont*

Le périmètre No. 2.15 est réservé à un pôle d'activités. Celui-ci est notamment destiné:

- a) aux activités d'un service public d'intérêt supra-local;
- b) aux activités qui fournissent des services indirects;
- c) à un espace vert ouvert au public.

Art. 165

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.16: Stadtberg Pfaffengarten

Le périmètre No. 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. 165bis

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.16bis: Chocolat Villars

Le périmètre No 2.16bis 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

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.17: Condensateurs et Butte de Pérolles

Le périmètre No. 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 habitants du quartier et de ses usagers;

- c) aux activités industrielles et artisanales à faible nuisances;
- d) à l'habitation.

Art. 167

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2. 18: Butte de la gare

Le périmètre No. 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 coeur de l'arc à fonctions centrales.

Art. 167bis

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2. 18bis: Esplanade au sud-est de la rue Saint-Pierre

Le périmètre No. 2.18bis est réservé à un ensemble bâti à fonctions multiples d'intérêt général au coeur 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 No. 2.19: îlot Rte du Jura - Ch. des Pommiers - Av.Louis-Weck-Reynold-Université de Miséricorde

¹ La destination du périmètre No. 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

Mesures d'aménagement applicables au périmètre No. 2.20: Saint-Justin

¹ La destination du périmètre No. 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. 169bis

Mesures d'aménagement applicable au périmètre « la Fenettaz »

¹ Le périmètre (Fenettaz) 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;

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

C.E. 02.10.2002

- a) l'indice maximal de l'utilisation du sol est de 0,275 : celui-ci est applicable à l'ensemble du périmètre ;
- b) (Littera supprimé)
- c) 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 ;
- d) le centre d'accueil pour pèlerins doit s'harmoniser avec les constructions environnantes, sa surface construite au sol ne peut excéder 275.00m², sa hauteur totale est de 7.00m au maximum ; la superficie de la grande salle est limitée à 150.00m² ; les espaces extérieurs dudit centre constituent le prolongement de jardin public avoisinant d'intérêt de quartier ;
- e) le quartier doit être directement relié au hameau de Bourguillon par voie piétonne ;
- f) 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 ;
- g) le réseau des routes de desserte doit être aménagé selon le principe de voies à trafic intégré ;
- h) les constructions doivent se réaliser d'une façon ordonnée ;
- i) les lieux d'habitation sont à protéger efficacement contre les nuisances de bruit en provenance de la route du Lac-Noir.

Art. 169ter

*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 de type de profession libérale ;
 - b) à un espace vert de protection du paysage le long de la lisière de la forêt 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 de périmètre ;
 - b) le parti architectural doit épouser la configuration naturelle du sol ;
 - c) la hauteur totale des bâtiments est limitée à 9.00m.

CHAPITRE 16:
ZONE DAMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

(zone et dispositions y relatives supprimées)

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 A 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 naturels ou artificiels 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'INTERET GÉNÉRAL (ZVIG)

Art. 176

Destination

¹ La zone verte d'intérêt général est destinée aux espaces servant aux activités sportives et de délassément en plein air.

² Elle comprend également des emplacements de verdure à titre d'espaces tampons.

Art. 177

Constructions

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 naturels ou artificiels 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.

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 A 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 desti-

¹ Les bâtiments existants conformes aux affecta-

nations admises dans la zone

tions 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 démoli 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. 183bis

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
(article supprimé)

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'Etat 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 FORESTIERE (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 30.00m 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.

SECTION DEUX:
FONCTIONS URBAINES
(voir le plan du dosage des fonctions)

CHAPITRE 22: RÉPARTITION DES FONCTIONS DANS LE CENTRE DE LA VILLE ET DE SES ABORDS IMMÉDIATS

Art. 189

*Nature et portée de
la répartition des
fonctions*

¹ Le caractère multifonctionnel des zones de ville I, II et III (ZV I, 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 aux quelles 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	bâtiments 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 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 le dit 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
(article supprimé)*

Art. 192

*Bâtiments existants
non conformes du
point de vue fon-
ctionnel*

C.E. 29.01.1997

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 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'article 190 pour autant que les caractéristiques architecturales, typologiques et historiques s'y prêtent.

³ En cas d'un changement total de la destination d'un bâtiment, ses nouvelles fonctions doivent répondre aux règles de l'art. 190.

⁴ Les dispositions de l'art. 54 LATeC sont réservées.

SECTION TROIS: SITE
(VOIR LE PLAN DU SITE)

CHAPITRE 23: PROTECTION DE BATIMENTS 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 celle 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 Pour les bâtiments hors zone à bâtir soumis à une

protection accrue, les dispositions des art. 28 à 45, 47 à 52, 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 Jouxant 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 cons-

tructions 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 (ZVI ou ZVII) 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. 198bis

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 naturels ou artificiels 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*

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'OEUVRES 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.

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. A ce titre, ils sont notamment tenus:

de les émonder;

de traiter les arbres malades et d'éliminer les arbres morts;

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 A 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:

une valeur de remplacement est préalablement attribuée à chaque arbre dont l'abattage est autorisé;

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

Elagage

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

Art. 209

Arbres fruitiers

A l'exception des noyers, les arbres fruitiers sont

exemptés des dispositions des art. 205 et 206.

Art. 210

Aide financière

A 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 II (ZA I et ZA II)

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 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 explicitement.

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 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

Dans la zone de place urbaine (ZPU), la zone à urbaniser par 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.

**SECTION QUATRE:
LIMITES DE CONSTRUCTION
ET ALIGNEMENTS
ET PLACES DE STATIONNEMENT
DES VEHICULES
(VOIR LE PLAN DES LIMITES DE CONSTRUCTION)**

CHAPITRE 26: LIMITES DE CONSTRUCTION ET ALIGNEMENTS

Art. 216

Limites de construction 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.

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.

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. 220bis)

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. 220ter)

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		voitures	Place de stationnement nécessaire pour deux-roues
1. HABITATIONS			
1.1 habitations collectives	1	cf. art.239, al. 1, litt.a	par logement d'une surface brut de plancher (SBP) inférieure à 120m ² ; une deuxième place en cas d'une SBP supérieure à 120m ² ; 10% de places supplémentaires pour les visiteurs
1.2 habitations individuelles groupées	1	cf. art.239, al. 1, litt.a	par logement d'une SBP inférieure à 110m ² ; une deuxième place en cas d'une SBP supérieure à 110m ² ; 10% de places supplémentaires pour les visiteurs
1.3 habitations individuelles	1	cf. art.239, al. 1, litt.a	par logement d'une SBP inférieure à 100m ² ; une deuxième place en cas d'une SBP supérieure à 100m ²
2. ADMINISTRATIONS, INDUSTRIES, COMMERCES			
2.1 bureaux	1	¼	par tranche de 70m ² SBP
2.2 ateliers, fabriques, dépôts	1	¼	par tranche de 120m 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 80m ² SBP dont le 70% des places à réserver à la clientèle

3. HOTELS, 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 SPECTACLES

4.1 églises, théâ- tres, cinémas, salles de réunion, etc.	1	1/4	pour 10 places
---	---	-----	----------------

5. BATIMENTS HOSPITALIERS

5.1 hôpitaux, cliniques	1	1/10	pour 5 lits, dont un tiers des pla- ces à réserver aux visiteurs
5.2 maisons de repos pour person- nes âgées et autres insti- tutions semblables	1	--	pour 10 lits

6. HALLES, TERRAINS DE SPORT

	1	1/3	pour 10 spectateurs
--	---	-----	---------------------

7. ECOLES

7.1 écoles primai- res	1	2	pour une classe et demi
---------------------------	---	---	-------------------------

7.2 écoles secondaires	1	4	par classe
7.3 écoles professionnelle, et supérieures	1	1/2	pour 10 étudiants et membres du corps enseignant
7.4 universités	1	1/4	pour 8 étudiants et membre 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 supérieure.

2 Autant que faire se peut, les places destinées aux deux-roues doivent être abritées.

(Art. 220quater)

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. 220sexies)

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. 220septies)

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. 220octies)

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:

si, en raison des circonstances locales, l'aménagement de places de stationnement est impossible ou suppose des dépenses disproportionnées;

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. 220nonnes)

Impossibilité de fait ou juridique d'aménager des places de stationnement

Le Conseil communal peut dispenser un propriétaire d'aménager des places de stationnement:

si les circonstances locales rendent impossible leur aménagement ou nécessitent des dépenses disproportionnées,

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. 220decies)

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. 220undecies)

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. 220ter, 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

Montant de la contribution de remplacement (article supprimé, voir art. 231, al. 3)

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 installations.

Art. 234

Echéance

¹ La contribution de remplacement est perçue lors de l'octroi du permis de construire.

² Les travaux ne peuvent débiter 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 EQUILIBREE 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: EQUIPEMENT 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 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 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:

locaux pour les deux-roues et les poussettes, facilement accessibles de l'extérieur, à raison de 2 m² au minimum par logement;

emplacement pour entreposer les moyens de ramassage des ordures, suffisamment ventilé et, en principe, intégré au bâtiment;

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. AMENAGEMENT DE PLACES DE JEUX, DE DETENTE, 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:

si, en raison des circonstances locales, l'aménagement de places de jeux est impossible ou suppose des dépenses disproportionnées;

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

Le Conseil communal peut dispenser un propriétaire d'aménager une place de jeux:

places de jeux

si les circonstances locales rendent impossible son aménagement ou nécessitent des dépenses disproportionnées,

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 totalement ou partiellement, conformément 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

Montant de la contribution de remplacement

(article supprimé, voir art. 251 al.2)

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

Echéance

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 subséquentement. Le montant restitué correspond aux surfaces de places aménagées. La demande de restitution doit être présentée avant l'échéance de ce délai.

CHAPITRE 30: NUISANCES DUES AU TRAFIC

Art. 256

Carte des bruits Le Conseil communal établit et tient à jour une «carte des bruits» indiquant:

les rues et secteurs urbains exposés au bruit et dont l'évolution de ces nuisances doit être surveillée;

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 (immisions)

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
(art. supprimé)

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.

CHAPITRE 31: NUISANCES DUES AUX ACTIVITES

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 31bis: PROTECTION CONTRE LES NUISANCES DUES AU BRUIT

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 :

le trafic routier ;

le trafic ferroviaire ;

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*

¹ 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	nuît
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
Degré IV	65	55

c) les valeurs d'alarme, à savoir :

Degrés de sensibilité au bruit	Valeurs 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, litt. a, doivent être respectées en ce qui concerne les zones ou parties de zones bâties et équipées au 1^{er} avril 1987 ;

les valeurs de planification citées à l'alinéa premier, litt. 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 :

degré II, étant l'objet d'une surface jaune ;

degré III, étant l'objet d'une surface rouge ;

degré IV, étant l'objet d'une surface violette.

² Sont réservées, les dispositions de l'art. 265 quin-
quies

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 A 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 :

degré II, étant l'objet d'une pastille jaune ;

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'alinéa 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 aux mieux la santé de la population et qui ménagent son environnement construit et non construit.

Art. 267

Taux d'émission maximum du 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 immiscions dans l'atmosphère Le Conseil communal s'assure du contrôle des immiscions dans l'atmosphère de la ville.

CHAPITRE 33: MESURES D'ECONOMIE D'ENERGIE

Art. 269

*Carte de bilans
thermiques*

Le Conseil communal établit et tient à jour une «carte de bilans thermiques» indiquant:

les secteurs froids, réclamant des mesures d'isolation spéciale;

les faces exposées au froid;

cela en fonction des microclimats, 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

Energie solaire ¹ (Art.272, al.1 supprimé)

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.

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 3m 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
(article supprimé)

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.

TROISIEME PARTIE:

**DISPOSITIONS PENALES,
TRANSITOIRES ET FINALES**

CHAPITRE PREMIER: DISPOSITIONS PENALES

Art. 277bis

Contraventions

Les infractions au présent règlement sont passibles des sanctions prévues à l'art. 199 LATeC.

CHAPITRE 35:
DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 278

Effets anticipés

Dès le début de l'enquête publique, l'effet anticipé du plan d'affectation des zones et de son règlement est réglé par l'art. 83 LATeC.

CHAPITRE 36: DISPOSITIONS FINALES

Art. 279

Abrogation

Sont abrogés:

toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et de son règlement;

tous les plans d'aménagement de détail et leur règlement qui figurent sur le plan intitulé PLANS AMENAGEMENT DE DETAIL ABROGES, daté des 1^{er} septembre 1986 et 31 décembre 1988; l'annexe 1 fournit la liste complète de ces plans abrogés.

le règlement communal sur les constructions du 3 mars 1932, approuvé par le Conseil d'Etat le 19 mai 1933;

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'Etat 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.

Le Secrétaire de Ville: Le Syndic:

⁴ Ils ont été approuvés par le Conseil d'Etat le 23 décembre 1991

Le Président: Le Chancelier:

**ANNEXE 1:
LISTE DES PLANS AMENAGEMENT
DE DETAIL ABROGES**

La liste qui suit se réfère à:

l'art. 279, litt. b du présent règlement;

l'art. 61, alinéa premier, litt. b du règlement relatif au plan d'affectation des zones de Bourguillon.

Le plan intitulé PLANS AMENAGEMENT DE DETAIL ABROGES des 1er septembre 1986 et 31 mars 1989 désigne les périmètres ayant trait à ces actes d'aménagement abandonnés.

Etablie aux mêmes dates, la liste ci-après n'a qu'une valeur indicative. Seul le plan précité fait foi.

Désignation, dénomination
et date d'approbation par le Conseil d'Etat

**SITE URBANISTIQUE ET ARCHITECTURAL
D'INTERET HISTORIQUE**

ZPV ZONE PROTEGEE DE LA VILLE 8 mai 1970

PLANS D'AMENAGEMENT 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-CHENES 28 octobre 1975

PAP 6 ROUTE DE BERNE - IMPASSE DE LA
FORET (zone d'habitation collective à forte
densité et zone de forêt) 21 décembre 1982

Désignation, dénomination
et date d'approbation par le Conseil d'Etat

PAP suite

PAP 7	BOURGUILLON CENTRE	19 avril 1983
PAP 8	ROUTE DE VILLARS - ROUTE DE BERTIGNY	22 novembre 1983

Désignation, dénomination
et date d'approbation par le Conseil d'Etat

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 GENERALES D'ASSURANCES S.A.	26 juin 1973
PQ II	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 GLANE - LIMITE COMMUNALE FRIBOURG ET VILLARS-SUR-GLÂNE	13 décembre 1977

Désignation, dénomination
et date d'approbation par le Conseil d'Etat

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'EXTERIEUR DE LA ZONE DE VILLE I (ZV I)
ET DE LA ZONE DE VILLE II (ZV II)

La liste qui suit se réfère:

- a) aux art. 193 à 195 du règlement;
- b) aux art. 57 et 58, litt. c du règlement relatif au plan d'affectation des zones de Bourguillon.

Le PLAN DU SITE des 1er septembre 1986 et 31 mars 1989 désigne les bâtiments protégés en question.

Etablies aux mêmes date, les listes ci-après n'ont qu'une valeur indicative. Seul le plan précité fait foi.

Le Service de l'aménagement 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.

Désignation et emplacement

BATIMENTS PROTEGES DU DEGRE I
EN ZONE À BATIR

Chemin de l'Abée -Freeley	1	Place de Notre-Dame	16
Chemin des Archives	4	Place de Notre-Dame	1
Rue des Augustins	1	Rue de la Palme	20
Rue des Augustins	3	Planche-Inférieure	14
Route de Bourguillon	17	Planche-Inférieure	18
Rue des Chanoines	1	Planche-Supérieure	13
Rue des Chanoines	17	Planche-Supérieure	3
Rue de la Grand-Fontaine	50	Planche-Supérieure	5
Route de la Heitera	1	Planche-Supérieure	11
Rue de l'Hôpital	2	Planche-Supérieure	1
Rue de l'Hôpital	4	Planche-Supérieure	9
Pl. de l'Hôtel de Ville	2	Planche-Supérieure	5a
Pl. de l'Hôtel de Ville	2a	Planche-Supérieure	7
Pl. de l'Hôtel de Ville	3	Rue Saint-Michel	4
Avenue du Midi	41	Rue Saint-Michel	6
Rue de Morat	26	Rue Saint-Nicolas	7
Rue de Morat	36	Rue Saint-Pierre-Canisius	6
Rue de Morat	4	Rue Saint-Pierre-Canisius	10
Rue de Morat	10	Rue Saint-Pierre-Canisius	12
Rue de Morat	24	Rue Saint-Pierre-Canisius	18
Rue de Morat	12	Rue Saint-Pierre-Canisius	20
Rue de Morat	14	Rue Saint-Pierre-Canisius	8
		Varis	24

**BATIMENTS PROTEGES DU DEGRE II
EN ZONE À BATIR**

Route de Berne	10	Avenue du Midi	19
Route des Bonnesfontaines	10	Avenue du Midi	3
Route des Bonnesfontaines	18	Avenue du Midi	39
Route des Bonnesfontaines	20	Avenue du Midi	5
Route de Bourguillon	15	Avenue du Midi	7
Route de Bourguillon	13	Avenue du Moléson	17
Route de Bourguillon	36	Avenue du Moléson	21
Route de Bourguillon	36a	Rue de Morat	44a
Chemin du Breifeld	12	Chemin du Musée	6
Passage du Cardinal	21	Chemin des Maggenberg	3
Rue Frédéric-Chaillet	4	Route des Neigles	20
Chemin de la Chapelle	1a	Boulevard de Péroilles	45
Chemin de la Chapelle	3a	Boulevard de Péroilles	19
Chemin de la Chapelle	1	Boulevard de Péroilles	21
Rue des Ecoles	11	Boulevard de Péroilles	26
Avenue de l'Europe	20	Boulevard de Péroilles	28
Avenue de l'Europe	20b	Boulevard de Péroilles	30
Avenue de l'Europe	20g	Boulevard de Péroilles	37
Avenue de l'Europe	20h	Boulevard de Péroilles	39
Avenue de l'Europe	20i	Boulevard de Péroilles	41
Route de la Fonderie	2	Boulevard de Péroilles	53
Route de la Fonderie	2c	Boulevard de Péroilles	57
Rue Hans-Fries	4	Boulevard de Péroilles	59
Avenue Jean-Gambach	4	Boulevard de Péroilles	71
Avenue Jean-Gambach	6	Boulevard de Péroilles	73
Avenue de la Gare	2	Boulevard de Péroilles	91
Avenue de la Gare	4	Boulevard de Péroilles	38
Avenue du Général-Guisan	53	Petites-Rames	20
Grandes-Rames	34	Petites-Rames	3
Rue de la Grand-Fontaine	38	Planche-Inférieure	10
Grand-Places	12	Planche-Inférieure	4
Rue Jean-Grimoux	36	Planche-Inférieure	6
Rue Guillaume-Techtermann	8	Planche-Inférieure	8
Rue Francois-Guillimann	10	Route Saint-Nicolas-de-Flue	30
Rue Francois-Guillimann	12	Rue Saint-Pierre-Canisius	2
Chemin de Jolimont	14	Rue du Temple	2
Rue Joseph-Piller	2	Varis	3
Chemin des Kybourg	16	Route de Villars	1
Chemin des Kybourg	4	Route de Villars	3
Rue Louis-Chollet	7	Route de Villars	5
Rue Louis-Chollet	9	Route de Villars	7
Avenue du Midi	17	Route de Villars	9
		Chemin du Windig	312

Désignation et emplacement

BATIMENTS PROTEGES HORS ZONE À BATIR

Chemin du Gotteron	2
Chemin du Goz-de-la-Torche	25
Route du Lac-Noir	2
Rue de Morat	44
Route des Neigles	21
Route des Neigles	11

Désignation et emplacement

BATIMENTS HORS ZONE À BATIR SOUMIS À UNE PROTECTION ACCRUE

Chemin de l'Abbaye	6	Chemin du Gottéron	19
Chemin de l'Abbaye	8	Chemin du Gottéron	7
Chemin de l'Abbaye	4	Chemin de Lorette	3
Chemin de l'Abbaye	3	Chemin de Lorette	10
Chemin de l'Abbaye	2	Chemin de Lorette	8
Chemin de l'Abbaye	12	Chemin de Lorette	14a
Chemin de l'Abbaye	14	Chemin de Lorette	16
Chemin de l'Abbaye	5	Chemin de Lorette	1
Route de Bourguillon	38	Chemin de Lorette	5
Chemin du Breitfeld	10	Chemin de Lorette	12
Chemin du Gottéron	10	Chemin de Lorette	14
Chemin du Gottéron	13	Rue de Morat	46
Chemin du Gottéron	15	Chemin Saint-Jost	7

ANNEXE 3: LISTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La liste qui suit se réfère à:

- a) l'art. 8, alinéa premier LATeC;
- b) l'art. 202 du règlement;
- c) l'art. 58, litt. d, du règlement relatif au plan d'affectation des zones de Bourguillon.

Le PLAN DU SITE des 1er septembre 1986 et 31 mars 1989 désigne, à titre indicatif, les sites archéologiques qui figurent dans l'inventaire cantonal (état à fin 1988).

Le Service archéologique cantonal tient à jour ledit inventaire. Celui-ci peut-être consulté dans ses locaux.

Désignation, emplacement et objet

EPOQUE NEOLITHIQUE

- | | | |
|---|---------------------------------------|-----------------------|
| 1 | Vis-à-vis du couvent de la Maignrauge | hache en pierre polie |
| 2 | Bois de Pérolles | hache en pierre polie |

EPOQUE DU BRONZE

- | | | |
|----|----------------|-----------------------|
| 3 | Dans la Sarine | hache et hameçon |
| 4 | | épingle à collerettes |
| 17 | Bourguillon | |

EPOQUE LA TENE

- | | | |
|----|------------|------------------|
| 5 | | torque à tampons |
| 18 | Dürrenbühl | source protégée |

EPOQUE 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 Pérolles | monnaie |

Désignation, emplacement et objet

EPOQUE ROMAINE suite

- | | | |
|----|-----------------------|----------------------------|
| 12 | Barrage | bronze de Maximin le Trace |
| 13 | Derrière la Fonderie | monnaie de Julie Mammace |
| 14 | Hameau de Bourguillon | monnaie |
| 19 | Torry | établissement romain ? |

Désignation, emplacement et objet

HAUT MOYEN AGE

- | | | |
|----|--------------------|-------------------|
| 15 | Butte de Péroilles | nécropole barbare |
|----|--------------------|-------------------|

MOYEN AGE

- | | | |
|----|-------------------|----------------------------------|
| 16 | Champs des Cibles | fondation d'un ancien châtaufort |
|----|-------------------|----------------------------------|

EPOQUES INDETERMINEES

- | | | |
|----|---|---|
| 20 | Planche-Inférieure | abris sous roche |
| 21 | Les Grottes
Le Criblet | abris sous roche
vestiges archéologiques du
Moyen Age |
| 22 | Zone à forte densité de vestiges
médiévaux | |

TABLE DES MATIERES

Note: la numérotation des pages figurant sur la partie gauche correspond à celles du présent document