

Ville de Bulle
Modification du PAL :
Zone de l'ancienne ville et articles 23 et suivants du RCU
Règlement communal d'urbanisme

Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle (FO)

n° *46* du ... **18 NOV. 2016**

Adopté par le Conseil communal de la commune de Bulle,

le ... **06 JUIN 2017**

Au nom du Conseil communal :

[Signature]  *[Signature]*
Le Syndic La Secrétaire
Jacques Morand Anne Carrel Meyer
Syndic Secrétaire

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions,

le ... **22 DEC. 2021**

[Signature]
Le Conseiller d'Etat, Directeur/La Conseillère d'Etat, Directrice



Remarques pour la compréhension du document

Seules les modifications signalées font l'objet de la présente enquête publique. Les autres éléments sont présentés en guise d'information.

Ainsi, l'entier du chapitre consacré à la zone de l'ancienne ville est présenté. Mais les modifications portent particulièrement sur les articles 33 à 38.

Les modifications sont signalées en rouge.

Les éléments ~~biffés~~ sont supprimés.

Chapitre premier : Zone de l'ancienne ville (ZAV)**Principe****Art. 23**

- Al.1 La zone de l'ancienne ville est protégée en tant que site construit de grande valeur historique, artistique et esthétique.
- Al.2 Le caractère urbanistique et architectural des éléments qui le composent doit être sauvegardé.

Destination**Art. 24**

La zone de l'ancienne ville est destinée :

- a) à l'habitation
- b) aux activités de service
- c) aux activités d'intérêt général
- d) à d'autres activités moyennement gênantes compatibles avec le caractère de cette zone.

Indice brut d'utilisation du sol et indice d'occupation du sol**Art. 25**

L'indice brut d'utilisation du sol et l'indice d'occupation du sol ne sont pas applicables.

Degré de sensibilité**Art. 26**

Le degré de sensibilité III est attribué à cette zone.

Etendue de la protection**Art. 27****I. En général**

- Al.1 Les bâtiments protégés indiqués sur le plan spécifique à la zone de l'ancienne ville du plan d'affectation des zones A sont protégés.
- Al.2 En cas de destruction par un sinistre, ils doivent être reconstruits dans leur volumétrie, sauf si les travaux entrepris améliorent sensiblement leur aspect.
- Al.3 La transformation des bâtiments peut être autorisée en fonction du degré de protection qui leur a été attribué par le plan d'affectation des zones B ; dans ce cas, l'élimination des modifications ou des éléments qui altèrent le caractère du bâtiment peut être exigée.

II. Façades**Art. 28**

- ~~Al.1 Les façades des bâtiments indiqués sur le plan spécifique à la zone de l'ancienne ville du plan d'affectation des zones A sont protégées.~~
- Al.21 Sous réserve des mesures de protection particulière découlant de l'article 177 RCU, la modification ou la création de percements (portes, fenêtres ou autres ouvertures) doit être respectueuse de la typologie et de l'architecture du bâtiment tant par leurs dimensions, un rapport équilibré entre ses pleins et ses vides et les matériaux utilisés.
- Al.32 Cette transformation ou reconstruction doit s'harmoniser avec les façades des bâtiments voisins.

III. Murs mitoyens

Art. 29

- Al.1 Les murs mitoyens doivent être maintenus dans leur implantation actuelle.
- Al.2 A titre exceptionnel, des ouvertures peuvent y être pratiquées s'il en résulte une amélioration des conditions d'habitation ou d'exercice d'une activité. Ces ouvertures seront toutefois limitées au strict minimum indispensable à leur fonction.

IV. Ouvertures en toiture

Art. 30

- Al.1 Les ouvertures en toiture doivent être harmonisées avec celles des façades.
- Al.2 Leur disposition, leur type et leur forme ainsi que les matériaux utilisés sont définis d'entente avec le Conseil communal.
- Al.3 La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser le 1/3 de la longueur de la façade correspondante ou de l'élément de la façade lorsque cette dernière comporte des décrochements.
- Al.4 La somme des surfaces frontales des lucarnes ne doit pas dépasser le 1/12 de la surface du pan de toit mesuré en projection verticale.

V. Superstructures

Art. 31

- Al. 1 Les nouvelles superstructures, telles les cheminées et ventilations, doivent être réduites au strict minimum.
- Al. 2 Toute antenne extérieure est interdite.

VI. Capteurs solaires

Art. 32

Les capteurs solaires ne peuvent être autorisés que sous réserve du respect des conditions de l'art. 17 RCU.

VII. Plans spécifiques

a) en général

Art. 33

Les plans spécifiques à la zone de l'ancienne ville, figurant sur le plan d'affectation des zones A, définissent ~~enq~~ les espaces extérieurs suivants :

- > les espaces extérieurs I (espaces préservés intégralement)
- > les espaces extérieurs II (espaces préservés)
- ~~> les espaces extérieurs III~~
- > les espaces extérieurs ~~IV~~ III (prolongement des espaces publics)
- > les espaces extérieurs ~~V~~ constructibles intégrés
- > Les espaces constructibles R, R+1 et R+2

b) espaces extérieurs I (espaces préservés intégralement)

Art. 34

Les espaces extérieurs I doivent être préservés intégralement et sont inconstructibles.

c) espaces extérieurs II (espaces préservés)

Art. 35

- Al.1 Les espaces extérieurs II doivent être préservés en tant que tels.
- Al.2 Des constructions de peu d'importance, au sens de l'art. 85 ReLATeC let. j) (notamment cabanons de jardin, couverts, places de stationnement), sont autorisées.
- Al.3 Des extensions souterraines liées fonctionnellement au bâtiment principal sont admises, pour autant que le terrain naturel ne soit pas notablement modifié.

d) espaces extérieurs III**Art. 36**

~~Al.1 Dans les espaces extérieurs III, seules des constructions d'un niveau peuvent être érigées. Les constructions autorisées sont celles mentionnées à l'art. 85 ReLATeC et dont les dimensions n'excèdent pas : hauteur totale : 3.50 m ; surface de construction : 64 m² ; longueur : 8.00 m.~~

~~Al.2 Les constructions doivent être implantées en ordre contigu et l'architecture choisie doit exprimer le parcellaire prévalant lors de l'édification des bâtiments principaux.~~

~~Al.3 Les toitures doivent être plates.~~

d e) espaces extérieurs IV III
 (prolongement des espaces publics)
Art. 37 36

Al.1 Les espaces extérieurs ~~IV~~ III constituent les prolongements des espaces publics et doivent être préservés en tant que tels.

Al.2 Ils sont inconstructibles, ouverts et en principe à dominante minérale.

e-f) espaces extérieurs V constructibles
intégrés
Art. 38 37

Al.1 Les espaces ~~extérieurs IV~~ constructibles intégrés sont constructibles. Les nouvelles constructions doivent présenter des qualités d'intégration urbanistique accrues.

Al.2 Les règles quantitatives applicables, sont celles de la zone péricentrale II. Toutefois, les maxima définis ne peuvent être atteints que si la nouvelle construction assure la préservation des qualités urbanistiques du site et s'insère par ses dimensions dans le site.

Al.3 L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou de valeur urbanistique, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

Al.4 Les matériaux et teintes en façades et toiture, ainsi que le caractère architectural des constructions doivent être adaptés à celui des bâtiments voisins protégés ou de valeur urbanistique, en particulier en ce qui concerne les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

Al.5 Le caractère des espaces libres doit s'harmoniser avec celui des espaces extérieurs I ou II situés à proximité.

f) espaces constructibles R, R+1 et R+2**Art. 38**

Al.1 De nouvelles constructions sont autorisées dans les espaces constructibles R, R+1 et R+2 mentionnés sur le plan. L'art. 132 al. 1 LATeC n'est pas applicable à l'intérieur de ces espaces, les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.

Al.2 Les espaces constructibles R permettent une construction d'un niveau. La hauteur totale maximale est fixée à 3.50 m.

Les espaces constructibles R+1 permettent une construction de deux niveaux maximum. La hauteur totale maximale est fixée à 6.50 m.

Les espaces constructibles R+2 permettent une construction de trois niveaux maximum. La hauteur totale maximale est fixée à 9.50 m.

Al.3 Les sous-sols sont autorisés, indépendamment du nombre de niveaux autorisés.

Al.4 L'architecture choisie doit exprimer le parcellaire prévalant lors de l'édification des bâtiments principaux.

Al.5 Les toitures doivent être plates et végétalisées, sous réserve de parties qui peuvent être aménagées pour les rendre accessibles aux habitants.

Al.6 Dans le secteur du centre-ville de Bulle, les rez-de-chaussée sont uniquement destinés aux commerces.

Al.7 Dans le cas où les R+1 et R+2 sont destinés au prolongement des surfaces commerciales du bâtiment protégé principal, un corps de liaison réduit au strict minimum, nécessaire à l'aménagement d'un couloir, peut être autorisé.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

22 DEC. 2021

Murs extérieurs à préserver**Art. 39**

- Al.1 Le plan d'affectation des zones A indique les murs extérieurs qui doivent être préservés et entretenus.
- Al.2 Ils peuvent toutefois faire l'objet de légères transformations (création de passage notamment) et être intégrés à des constructions.

Matériaux de couverture**Art. 40**

- Al.1 Les toitures à pans doivent être couvertes en petites tuiles plates en terre cuite.
- Al.2 Pour les secteurs du centre-ville de La Tour-de-Trême et du hameau des Granges, des tuiles à emboîtement de teinte rouge naturelle peuvent être admises.

Enseignes**a) nouvelles****Art. 41**

- Al.1 Au surplus des prescriptions générales concernant les enseignes, les prescriptions suivantes s'appliquent dans la Zone de l'ancienne ville.
- Al.2 Les enseignes composées de lettres détachées ou de motifs découpés sont admises si elles sont harmonisées avec la façade du bâtiment sur lequel elles sont apposées et le caractère général de l'ancienne ville.

b) artistiques ou anciennes**Art. 42**

- Al.1 Les enseignes anciennes ou artistiques apposées sur les façades des bâtiments en font partie intégrante.
- Al.2 Elles doivent être entretenues et ne peuvent être déplacées ou modifiées sans autorisation des autorités cantonales ou communales compétentes.

Procédure**Art. 43**

- Al.1 La demande de permis de construire est précédée d'une demande préalable auprès du Service des constructions et de l'aménagement, du Service des biens culturels et du Service archéologique de l'Etat de Fribourg.
- Al.2 A l'appui de chaque demande, le requérant remettra les documents complémentaires exigés par le Service des biens culturels et/ou le Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

ANNEXE 1 : BIENS CULTURELS IMMEUBLES**Bâtiments et objets protégés**

Rue	N° ECAB	Désignation	Art RF	Catégorie de protection
Bulle				
Sionge, Rue de la	16	Fabrique de chandelles de Jean-Gabriel	401	3

La Tour-de-Trême

Ancien Comté, Rue de l'	90	Ferme	5231	3
Hôtel de Ville, Place de l'	1	Hôtel de Ville	5004	2

Bâtiments de valeur urbanistique

Rue	N° ECAB	Désignation	Art RF	Catégorie de protection
Bulle				
Promenade, Rue de la	39	Boutique de la maison Desbiolles	41	urb
Promenade, Rue de la	41	Atelier Emile Judet Pasquier	40	urb
Sionge, Rue de la	48		11	urb
Sionge, Rue de la	48		6697	urb

La Tour-de-Trême

Rue de l'Ancien Comté	90	Ferme	5231	urb
-----------------------	----	-------	------	-----

[nb : seuls les éléments modifiés sont indiqués]

