

Plan d'aménagement local

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Pour traiter: Sylvie Mabillard – Laurent Ollivier
urbaplan fribourg

17220-RCU-211005.docx

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
bd de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue de berne 32
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1	Buts	5
Article 2	Cadre légal	5
Article 3	Nature juridique	5
Article 4	Champ d'application	5
Article 5	Dérogations	5
II.	PRESCRIPTIONS DES ZONES	6
	DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 6	Secteurs à prescriptions particulières	6
Article 7	Commission consultative d'urbanisme et patrimoine	6
Article 8	Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire ou à permis d'équipement de détail obligatoire	6
Article 9	Boisements hors forêt et biotopes	7
Article 10	Biens culturels et périmètres de protection du site construit	7
Article 11	Périmètres archéologiques	10
Article 12	Chemins historiques	10
Article 13	Périmètre sous gare / rail 2000	10
Article 14	Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol	11
Article 15	Terrain de référence à reconstituer	11
Article 16	Energie	11
Article 17	Limites des constructions	12
Article 18	Cours d'eau	13
Article 19	Sites pollués	13
	DISPOSITIONS SPECIALES	14
Article 20	Zone de la vieille ville (ZVV)	14
Article 21	Zone de village 1 (ZV 1)	24
Article 22	Zone de village 2 (ZV 2)	26
Article 23	Zone de village 3 (ZV 3)	28
Article 24	Zone de centre 1 (ZC 1)	29
Article 25	Zone de centre 2 (ZC 2)	30
Article 26	Zone de centre 3 (ZC 3)	31
Article 27	Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)	33
Article 28	Zone résidentielle à moyenne densité 1 (ZRMD 1)	35
Article 29	Zone résidentielle à moyenne densité 2 (ZRMD 2)	37
Article 30	Zone mixte 1 (ZM-1)	38
Article 31	Zone mixte 2 Pré des Comtes (ZM-2)	39
Article 32	Zone mixte 3 Echervettes (ZM-3)	40
Article 33	Zone mixte 4 (ZM-4)	44
Article 34	Zone libre (ZL)	45
Article 35	Zone d'activités 1 (ZACT-1)	46
Article 36	Zone d'activités 2 (ZACT-2)	47
Article 37	Zone d'activités 3 (ZACT-3)	48
Article 38	Zone d'activités N (ZACT-N)	49
Article 39	Zone d'intérêt général 1 (ZIG-1)	50
Article 40	Zone d'intérêt général 2 (ZIG-2)	51
Article 41	Domaine militaire (DM)	52
Article 42	Domaine CFF et TPF (DOM)	52
Article 43	Zone de protection du site (ZPS)	53
Article 44	Zone de protection de la Fille-Dieu (ZPFD)	53
Article 45	Zone de protection des abords de la Fille-Dieu (ZPAFD)	53
Article 46	Zone de protection des eaux (ZPEAUX)	54
Article 47	Zone agricole (ZA)	54
Article 48	Aire forestière (AF)	54
Article 49	PAD approuvés	55
Article 50	PAD-Cadre	55
III.	POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	57
Article 51	Champ d'application et réglementation complémentaire	57

Article 52	Stationnement des véhicules et des vélos	57
Article 53	Aménagements extérieurs	59
Article 54	Dangers naturels	59
Article 55	Autres prescriptions	61
IV.	DISPOSITIONS PENALES	62
Article 56	Contraventions	62
V.	DISPOSITIONS FINALES	63
Article 57	Emoluments	63
Article 58	Abrogation	63
Article 59	Entrée en vigueur	64
VI.	APPROBATION	65

ANNEXES

- A1 Recensement des biens culturels
- A2 Recommandations pour les biens culturels
- A3 Recommandations pour les sites construits protégés
- A4 Limites de construction
- A5 Lexique

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Buts

Le présent règlement fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions.

Article 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est composé de :

- > La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- > L'ordonnance du 28 juin 2008 sur l'aménagement du territoire (OAT) ;
- > La loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) ;
- > Le règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC) ;
- > Ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toutes les décisions relatives à l'aménagement du territoire communal.

Article 3 Nature juridique

Le dossier d'affectation a force obligatoire pour les autorités ainsi que pour les propriétaires fonciers.

Article 4 Champ d'application

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

Article 5 Dérogations

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

II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 6 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zone, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

Article 7 Commission consultative d'urbanisme et patrimoine

Le Conseil communal nomme pour chaque législature une Commission consultative d'urbanisme et patrimoine (CCUP) conformément à l'al. 1bis art. 36 de la Loi sur les communes (LCo). Il requiert son avis pour tout projet qui touche un bâtiment protégé ou qui se situe à l'intérieur ou de la zone de protection du site notamment dans la Zone de vieille ville (ZVV). Il peut requérir son avis pour toute étude de planification urbaine ainsi que pour les demandes d'autorisation ou de permis de construire pour des projets jugés sensibles ou d'une certaine importance :

- > projet d'aménagement d'espace non bâti (rue, parc, jardin et aire d'aménagement collectif),
- > projet de construction nouvelle (constructions principales, annexes),
- > travaux sur les constructions existantes (entretien, transformation, démolition).

Cette commission est présidée par le Conseiller communal en charge du dicastère de l'aménagement et des constructions. Elle est composée d'au minimum 5 membres dont une majorité de professionnels, parmi lesquels :

- > un représentant du Service des biens culturels et / ou de la Commission fédérale des monuments historiques,
- > une personne représentant des associations locales et / ou à titre individuel,
- > un professionnel de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de l'architecture.

~~Article 8 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire ou à permis d'équipement de détail obligatoire~~

~~Le PAZ désigne les secteurs pour lesquels l'établissement d'un plan d'aménagement Cadre (PAD-Cadre), d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un permis d'équipement de détail (PED) est obligatoire.~~

~~Les dérogations aux indices (IBUS, IOS, Iver) sont admises dans le cadre d'un PAD à la condition qu'une étude établie dans le cadre de la planification du PAD les justifie.~~

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 20

Article 9 Boisements hors forêt et biotopes

a. Protection

Hors zone à bâtir, tous les boisements hors forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi cantonale du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

En zone à bâtir, les boisements hors forêt figurant au PAZ sont protégés.

b. Suppression

Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression des boisements hors forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt.

La demande de dérogation qui doit inclure une mesure de compensation est à adresser à la commune.

c. Compensation

En cas de dérogation aux mesures de protection conformément aux art. 20 et 22 LPNat, la commune doit exiger des mesures de compensation, à savoir la reconstitution ou bien le remplacement de l'élément naturel concerné avec des plantations d'essences indigènes. Si ces compensations en nature ne sont pas possibles, une compensation financière peut être envisagée.

d. Biotopes

Les sites de reproduction des batraciens d'importance cantonale FR21 « Bois de Boulogne » et FR564 « Le Mottey » qui figurent au PAZ sont protégés.

Les caractéristiques de ceux-ci doivent être préservées. Les aménagements et constructions qui vont à l'encontre de ces objectifs de préservation ne sont pas admis.

Article 10 Biens culturels et périmètres de protection du site construit

a. Biens culturels

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 15

Le plan d'affectation des zones indique les biens culturels protégés au titre de la conservation des biens culturels au sens de l'art. 3 LPBC et la catégorie de protection applicable. La liste des immeubles est jointe au présent règlement.

Conformément à l'art. 22 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), la protection s'étend à l'objet dans son ensemble soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et le cas échéant aux abords (pavages, arborisation, murs, ...):

Catégorie 3

Conservation de la structure constructive et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment, considéré du point de vue de la protection du site.

La protection s'étend :

- > à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- > à la structure porteuse intérieure de la construction ;
- > à l'organisation générale des espaces intérieurs ;
- > pour les objets (croix, fontaines oratoires, ...), l'objet doit être laissé en place et conservé.

Catégorie 2 En plus de la protection relative à la catégorie 3, conservation des composantes principales de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des structures et aménagements intérieurs.

La protection s'étend en plus :

- > aux éléments décoratifs des façades ;
- > aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2, conservation des aménagements intérieurs et décors tant intérieurs qu'extérieurs, ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs.

La protection s'étend en plus :

- > aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement des sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

Procédure Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, une demande préalable au sens des art. 137 LArC et 88 RArC est obligatoire.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la loi sur la protection des biens culturels.

b. Périmètres de protection du site construit Les secteurs indiqués au plan d'affectation des zones comme faisant partie du périmètre du site construit à protéger (ISOS) sont soumis, en plus des prescriptions de leur zone respective, aux prescriptions particulières suivantes :

1. Hauteurs Sauf en cas de PAD, la hauteur totale et la hauteur de façade des nouvelles constructions ne peuvent excéder celles des deux bâtiments voisins les plus proches protégés ou caractéristiques pour le site. Dans le cas d'une toiture autre qu'une toiture traditionnelle à pans, la hauteur de la façade à la gouttière des bâtiments voisins vaut comme hauteur totale. Cette prescription s'applique aussi en cas de transformation.

2. **Façades** Le caractère architectural des nouvelles constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier pour ce qui concerne les dimensions, les proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides. Cette prescription s'applique également en cas de transformation.
3. **Matériaux et teintes** Pour les nouvelles constructions, les matériaux et teintes en façades et en toiture seront adaptés à ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site. Cette prescription s'applique également en cas de transformation de bâtiments.
4. **Procédure** Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LArTeC et 88 ReLArTeC. Le préavis de la Commission des biens culturels est requis
5. **Sondages et documentation** Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

Article 11 Périmètres archéologiques

- a. Prescriptions Le plan d'affectation des zones indique les périmètres archéologiques. Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC). Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.
- b. Découvertes La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).
- c. Procédure Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques reportés sur le plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le SAEF.

Article 12 Chemins historiques

- a. Protection Le plan d'affectation des zones mentionne les chemins historiques protégés dont un tronçon ayant une valeur écologique. Les mesures de protections suivantes sont applicables :

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 16

- Catégorie 2 La protection s'étend aux éléments suivants :
- > Tracé ;
 - > Composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.
- Catégorie 1 La protection s'étend en plus aux éléments suivants :
- > Gabarit (largeur) et profil en travers (y compris les talus ou murs anciens de soutènement) ;
 - > Revêtement ;
 - > Eléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).
- b. Aménagements Les aménagements nécessaires pour la sécurisation et le bon fonctionnement des chemins sont admis.
- c. Procédure Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.
- d. Entretien L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée.

Article 13 Périmètre sous gare / rail 2000

Ce périmètre réserve des espaces libres de construction afin de garantir la réalisation du tronçon de ligne ferroviaire Vauderens - Villars-sur-Glâne et de ses aménagements, dans le cadre du projet RAIL 2000, en application de l'Arrêté du Conseil d'Etat du 26 juin 1990, ainsi que la réalisation éventuelle d'une route de contournement de la ville de Romont.

Ce périmètre est frappé d'une interdiction de bâtir. Le Conseil communal peut fixer des prescriptions pour l'aménagement et l'entretien de la zone.

Les bâtiments existants qui sont utilisés pour la résidence, l'artisanat, l'industrie ou qui servent à l'exploitation du sol peuvent être entretenus.

Ces bâtiments ne pourront pas être reconstruits en cas de démolition par quelle cause que ce soit sauf si un intérêt public prépondérant l'exige.

Article 14 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol

Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments pour lesquels l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) n'est pas applicable. Les conditions de l'art. 80 al.5 ReLATeC sont applicables.

Article 15 Terrain de référence à reconstituer

Pour les parcelles indiquées au PAZ et afin d'assurer une bonne intégration, notamment topographique, des nouvelles constructions, le terrain de référence doit être déterminé par rapport à la topographie environnante lorsque des déblais / remblais de 2.50 m. ou plus ont été aménagés antérieurement.

Le nouveau terrain de référence est soumis à autorisation. Il doit être déterminé dans le cadre d'une demande de permis de construire ou de permis d'implantation.

Article 16 Energie

- | | |
|-------------------------------------|---|
| a. Indice brut d'utilisation du sol | Un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé aux nouvelles constructions et aux assainissements de bâtiments respectant les conditions fixées par l'art. 80 al.6 ReLATeC. |
| b. Installations solaires | La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des construction (DAEC) est applicable. |
| c. Secteurs d'énergie de réseau | <p>A l'intérieur des secteurs d'énergie de réseaux indiqués au PAZ, les besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) sont couverts par le réseau de chauffage à distance dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">> Nouvelle construction ;> Transformation intérieure ou extension d'un bâtiment, y compris pose d'isolation périphérique, si la surface de plancher existante au moment de l'entrée en vigueur du présent RCU augmente de plus de 40% ;> Remplacement complet d'une chaudière (non compris le remplacement de pièces, brûleur par exemple). |

Dans tous les cas, le raccordement au CAD n'est pas exigé pour un bâtiment dont les besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) sont couverts à 75% au moins par des énergies renouvelables.

d. Autres secteurs

Hors des secteurs d'énergie de réseau, un bâtiment doit couvrir ses besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) avec au moins 50% d'énergie renouvelable dans les cas suivants :

- > Nouvelle construction ;
- > Remplacement complet d'une chaudière (non compris le remplacement de pièces, brûleur par exemple) ;
- > Transformation intérieure ou extension d'un bâtiment, y compris pose d'isolation périphérique, si la surface de plancher existante au moment de l'entrée en vigueur du présent RCU augmente de plus de 40%.

Article 17 Limites des constructions

a. Limite aux routes

Conformément à la loi sur les routes, la limite des constructions à celles-ci est considérée comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent néanmoins être fixées par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

b. Limite aux objets naturels protégés

La distance minimale d'une construction ou d'une installation par rapport à un boisement hors forêt se calcule sur la base du schéma en annexe 4 du présent règlement.

c. Limite à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20.00 m, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

Article 18 Cours d'eau

a. Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'État conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

b. Distance

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

c. Bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux

Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévues par les articles 69ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.

d. Zone de protection des eaux superficielles

La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

Article 19 Sites pollués

Chaque projet de transformation ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 LSites.

Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites.

24 AVR. 2024

P. 14

DISPOSITIONS SPECIALES

Article 20 Zone de la vieille ville (ZVV)

- | | |
|-------------------------------------|---|
| a. Destination générale | Habitations
Activités moyennement gênantes, telles que commerces, services ou artisanat selon l'art. 51 LATeC, et ne compromettant pas le caractère historique du secteur.
Aménagements et constructions d'intérêt général; au sens de l'art. 55 LATeC. |
| b. Degré de sensibilité au bruit | DS III selon OPB |
| c. Indice brut d'utilisation du sol | Pas applicable |
| d. Indice d'occupation du sol | Pas applicable |
| e. Extrait détaillé du PAZ | Les prescriptions mentionnées ci-après se réfèrent aux éléments qui figurent sur l'extrait détaillé du PAZ. |
| 1. Liaisons piétonnes à maintenir | Les liaisons piétonnes indiquées sur l'extrait détaillé du PAZ sont à maintenir. |
| f. Prescriptions architecturales | Outre les prescriptions énoncées ci-après, les recommandations de la Directive communales sur les prescriptions architecturales de la zone de la vieille ville sont applicables. |
| 1. Matériaux et couleurs | Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins et conformes aux matériaux d'origine. |
| 2. Ouvertures | Les nouveaux percements sur des façades existantes ne sont admis que pour les bâtiments non protégés ou de catégories 2 et 3. |
| a. Ouvertures en toiture | L'éclairage des locaux habitables situés dans les combles se fait en priorité par des ouvertures en façades pignon et dans les parties de façades dégagées en raison d'un décalage de toits.

Au cas où l'éclairage par des ouvertures en façades s'avère insuffisant, un éclairage complémentaire peut se faire par le moyen de lucarnes, de fenêtres de toit et/ou de conduits de lumière naturelle. Les balcons « en baignoire », aménagés dans la toiture, sont interdits.

La disposition des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec celle des ouvertures de la façade situées directement sous le pan de toit concerné. L'architecture et le traitement des ouvertures en toiture des bâtiments environnants doivent également être pris en compte afin de garantir l'objectif général du maintien des toitures « calmes ». |

Sur chaque rang du pan de toit, toutes les ouvertures doivent être du même type. Les lucarnes ne peuvent se situer que sur le premier niveau de combles. Les lucarnes sont placées à l'aplomb ou en retrait de la façade.

La largeur hors tout de chaque lucarne ne peut excéder la largeur du vide de l'embrasure de l'ouverture de façade située directement au-dessous. La largeur hors tout cumulée des lucarnes ne peut excéder 1/3 de la longueur de la façade.

Les avant-toits ne peuvent être interrompus au droit des lucarnes.

Les fenêtres de toit sont affleurées à la couverture de façon à ne former aucune saillie (type caisson extérieur), ni aucune dépression par rapport à celle-ci.

La dimension maximale hors tout des fenêtres de toits est de 70/120 cm ou 70/140 cm.

b. Ouvertures en façade Pour les bâtiments protégés de catégories 2 et 3 ou non protégés, les nouveaux percements ne sont pas admis sur les façades munies de fronts d'implantation selon sur l'extrait détaillé du PAZ.

Ils peuvent être admis sur les autres façades s'ils ne portent pas atteinte au site construit protégé ainsi qu'à l'aspect architectural du bâtiment et des bâtiments voisins.

3. Vitrines et portes d'entrée L'aménagement de vitrines et façades de magasins au rez-de-chaussée est autorisé pour autant qu'il n'en résulte pas une altération des caractéristiques esthétiques du bâtiment et du secteur concerné. Les parapets existants sont maintenus.

En particulier, l'aménagement du rez-de-chaussée respecte l'harmonie et l'architecture de l'ensemble de la façade. Le percement de façades existantes pour créer ou élargir des baies d'une largeur telle qu'elle oblige à en modifier excessivement l'aspect visuel et/ou la structure porteuse est interdite.

La vitrine ne peut pas s'étendre sur la largeur totale de la façade ; elle respecte notamment un retrait latéral par rapport au mur mitoyen ou à la façade latérale, au moins égal à celui des ouvertures aux étages supérieurs.

En aucun cas, la zone de vitrine ne s'étend en hauteur au-delà du rez-de-chaussée.

Les vitrines sont transparentes sur toute leur surface.

Les logos et autres indications (horaires, etc.) doivent être inscrites en lettres détachées et apposés à l'intérieur. Ils sont soumis à autorisation communale. Leur taille est réduite au strict nécessaire.

4. Arcades La construction d'arcades est interdite.

5. **Toitures** Les toitures en pente doivent être couvertes de petites tuiles plates en terre cuite de teinte naturelle et sans emboîtement.

Pour l'orientation des pentes, le maintien et l'harmonie de l'ordonnance générale des toitures existantes doivent être recherchés. En règle générale, chaque bâtiment a une toiture indépendante de celles des immeubles voisins.

Les toitures plates sont admises dans les périmètres des constructions secondaires indiqués sur l'extrait détaillé du PAZ. Elles peuvent être aménagées sous forme de terrasses accessibles ou végétalisées et ne doivent pas porter atteinte au site construit protégé.
6. **Avant-toits** Les avant-toits sont obligatoires et peuvent émerger des périmètres des constructions indiqués sur l'extrait détaillé du PAZ. Ils doivent s'harmoniser avec les lieux et, plus spécialement, avec les bâtiments voisins.
7. **Balcons** Les balcons sont autorisés sur les façades exemptes de fronts d'implantation définis sur l'extrait détaillé du PAZ et peuvent émerger des périmètres des constructions s'ils ne dépassent pas la profondeur des avant-toits et sous réserve d'une bonne intégration avec l'architecture de la construction existante.

Les marquises sont interdites.
8. **Superstructures** Les superstructures ne sont pas admises à l'exception des souches de cheminées, des ventilations et des colonnes de chute. Les souches de cheminées doivent être conduites le plus près possible du mur mitoyen, et les ventilations et les colonnes de chute le plus près possible du faîte.
9. **Terrasses** Si les terrasses doivent interrompre la continuité du profil du DP en prenant place sur le domaine public, elles sont réalisées en structures légères réversibles et ne pas porter atteinte à l'intégrité de l'aménagement de l'espace public. Le niveau du sol des plateformes n'excède pas de 50 cm par rapport au niveau de la rue.
10. **Emprises sur le domaine public** Le dépôt, même temporaire, d'éléments de mobilier, tels que bancs, plantes en bac, etc. sur le domaine public est soumis à autorisation du Conseil communal.
11. **Enseignes** Les enseignes ne doivent pas entraver la circulation des véhicules et des piétons.

Les enseignes, leur teinte et leur nombre ne doivent pas nuire au caractère du lieu où elles sont placées ni à l'architecture de la façade contre laquelle elles sont fixées. L'utilisation de matériaux bruts (de teinte naturelle pour le bois et de couleur foncée pour le métal) est privilégiée pour le fond. Seules sont autorisées :
 - > Les enseignes fixées en potence, genre ancien en fer forgé ;
 - > Les enseignes frontales en lettres peintes ou appliquées contre la façade, détachées et avec des motifs découpés ;
 - > Les enseignes sur panneau appliqué en façade. Chaque commerce ne peut installer que 2 enseignes dont 1 en potence.

g. Antennes

La pose d'antennes satellites est autorisée. Elles sont prioritairement installées à l'intérieur des constructions. Si elles sont placées à l'extérieur, elles doivent être de dimension aussi réduite que le permet la technique au moment de la demande d'autorisation et sont placées contre des éléments émergents en toiture (cheminée, ventilation, lucarnes, etc.).

Leur couleur doit être choisie de manière à ce qu'elles soient le mieux intégrées possible.

En cas de pose de plusieurs antennes pour un même immeuble, leur localisation doit être coordonnée à l'échelle de l'immeuble.

h. Prescriptions particulières

1. Consultation

Tous travaux dans cette zone (transformation, rénovation et entretien, démolition/reconstruction) doivent faire l'objet d'une consultation préalable auprès de la commune qui se charge de consulter le SBC et le SAEF. La CCUP est consultée lorsque l'ampleur du projet le demande.

i. Distance aux fortifications

Une bande de 10.00 m aux fortifications est inconstructible.

j. Secteurs à prescriptions particulières

Des constructions complémentaires ou des extensions peuvent être autorisées pour les secteurs à prescriptions particulières « Hôtel de ville », « École », « St-Charles » et « Capucins » si elles sont limitées à 20% de la surface déterminante d'une construction (SdC) du bâtiment principal (l'état de référence étant l'approbation du présent règlement) et ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant avec lequel elles interagissent. Ces constructions doivent faire l'objet d'une bonne intégration avec le contexte bâti et paysager environnant. Elles sont soumises à l'approbation du Conseil communal et au préavis du SBC.

Pour tout projet de reconstruction ou d'agrandissement de constructions mixtes ou d'intérêt général avec des droits à bâtir supérieurs à 20%, un PAD doit être réalisé en collaboration avec le SBC et le SAEF. Dans le cadre de la réalisation d'un PAD, une distance inférieure aux 10.00 m. aux fortifications peut être admise.

Les principes par secteurs présentés ci-dessous servent de base à l'établissement des cahiers des charges pour l'élaboration des PAD. Une attention particulière doit être portée à l'intégration architecturale et paysagère des projets dans le site historique. D'une manière générale, les règles fixées par le PAD ne doivent pas porter atteinte au site protégé (implantation, hauteurs, volumes).

**1. Secteur
« Hôtel de ville »**

Pour toute nouvelle construction dans ce secteur, les vues sur le Château depuis la Place de l'Hôtel de ville doivent être maintenues. Une attention particulière doit être portée au traitement de la façade donnant sur les fortifications.

2. Secteur « École » Pour toute nouvelle construction dans ce secteur, les vues sur le Château doivent être maintenues. Une attention particulière doit être portée au traitement de la façade donnant sur les fortifications.
 3. Secteur « St-Charles » Toute nouvelle construction ou agrandissement doit garantir le maintien d'un front contigu sur rue et un dégagement côté fortifications.
 4. Secteur « Capucins » Toute nouvelle construction ou agrandissement doit garantir un dégagement côté fortifications.
- k. Prescriptions applicables à tous les périmètres des constructions
1. Périmètre des constructions Les bâtiments s'implantent à l'intérieur des périmètres des constructions indiqués sur l'extrait détaillé du PAZ.
 2. Ordre des constructions L'ordre contigu est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est planifié dans un périmètre des constructions mixtes nouvelles.
 3. Front d'implantation Les constructions s'implantent sur le front d'implantation obligatoire lorsqu'il est défini en plan.

Sur le front d'implantation commercial inscrit en plan, le rez-de-chaussée est obligatoirement affecté au commerce, aux activités de service avec clientèle (coiffeur, établissements publics, etc.), aux activités sociales, culturelles et touristiques, ainsi qu'aux équipements et services publics. Une proportion de minimum 50% d'activités est exigée. Toutefois, une autre affectation peut être admise si l'architecture du bâtiment ne se prête pas à ces affectations.
 4. Démolition-reconstruction Les bâtiments sans mesure de protection peuvent être démolis uniquement s'ils font l'objet d'un permis de démolition-reconstruction.
- l. Prescriptions applicables à tous les périmètres des constructions existantes
1. Constructibilité Pour les bâtiments protégés mentionnés sur l'extrait détaillé du PAZ, les exigences minimales de conservation sont décrites à l'art. 10 du présent règlement.

Pour les bâtiments non protégés, leur reconstruction doit s'inscrire dans le volume de la construction existante démolie.

m. Prescriptions applicables aux
périmètres des constructions
existantes mixtes

1. Destination Ces périmètres correspondent aux constructions existantes dont le gabarit est à maintenir.
Ils sont destinés à l'habitation et aux activités moyennement gênantes.

n. Prescriptions applicables aux
périmètres des constructions
existantes d'intérêt général

1. Destination Ces périmètres correspondent aux constructions existantes dont le gabarit est à maintenir.
Ils sont destinés aux constructions d'intérêt général.

o. Prescriptions applicables aux
périmètres des constructions
existantes mixtes et d'intérêt
général

1. Destination Ces périmètres correspondent aux constructions existantes dont le gabarit est à maintenir.
Ils sont destinés à l'habitation, aux activités moyennement gênantes et aux constructions d'intérêt général.

p. Prescriptions applicables aux
périmètres des constructions
mixtes nouvelles

1. Destination Ces périmètres sont destinés à la réalisation de nouvelles constructions permettant de remédier à des situations perturbant le site.
2. Constructibilité Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des périmètres des constructions mixtes nouvelles définis sur l'extrait détaillé du PAZ.

3. **Hauteur** Le nombre de niveaux admis est indiqué sur l'extrait détaillé du PAZ. Les hauteurs maximales correspondantes sont les suivantes :

Gabarit		toiture à pans hauteur de façade (hf) à la gouttière	toiture plate hauteur de façade avec garde-corps
A	R	-	5.60 m.
B	R+1	-	7.60 m.
C	R+3+C	14.00 m.	-

Gabarit		hauteur de façade (hf) à la gouttière	Hauteur totale (ht)
*	Hauteur définie par son environnement et les façades adjacentes au bâtiment concerné.	Min: gouttière adjacente la plus basse Max: gouttière adjacente la plus haute	Min: façade adjacente la plus basse Max: façade adjacente la plus haute

q. Prescriptions applicables aux
périmètres des constructions
secondaires

1. **Destination** Les périmètres des constructions secondaires existantes sont destinés au maintien des adjonctions habitables des constructions existantes.

Les périmètres des constructions secondaires ne peuvent en aucun cas être dédiés au stationnement de véhicules.

2. **Constructibilité** En cas de démolition d'une construction secondaire existante sise dans un périmètre de construction secondaire existante, sa reconstruction se fait dans le volume existant. L'emprise de la reconstruction peut être légèrement modifiée à condition que la surface déterminante de la construction ne soit pas augmentée.

En cas de démolition d'une construction secondaire existante sise dans un périmètre de construction secondaire nouvelle, sa reconstruction doit se faire selon le périmètre de construction défini sur l'extrait détaillé du PAZ et ne pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée (mesuré côté rue). Sa toiture est plate.

r. Prescriptions applicables à
l'aire de jardin

1. **Destination** Cette aire est destinée à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers. Le stationnement n'y est pas autorisé. Des terrasses d'établissement publics peuvent y être autorisées.

2. **Aménagement et constructibilité** L'aire de jardin est principalement engazonnée et plantée. Les surfaces non recouvertes de verdure ou non plantées sont revêtues de matériaux perméables. Les murs ou parements d'allure artificielle de type enrochement cyclopéen, gabion ou rocaille sont pros crits.

Les aménagements extérieurs doivent respecter l'environnement naturel des parcelles attenantes et être en harmonie avec l'aspect architectural du bâtiment et celui des bâtiments voisins. Une attention particulière doit être apportée à la hauteur des murs, notamment lors de la réalisation d'aménagement de jardins en paliers successifs.

Seules sont autorisées dans cette aire les petites constructions, définies dans l'AIHC, conformément à l'art. 85 al. j ReLATEC.

La totalité des surfaces des petites constructions non chauffées est limitée à 20% de la surface de l'aire de jardin et à un maximum de 12 m². Leur hauteur totale est limitée à 3.50 m, avec une forme de toiture libre. Elles doivent respecter une distance minimale de 3.50 m par rapport aux façades des bâtiments principaux, aux boisements hors forêt protégés, et une distance minimale de 10.00 m aux fortifications adjacentes. Ces petites constructions ne doivent pas avoir un impact sur le site construit et les bâtiments protégés.

3. **Entretien** Les jardins et les clôtures sont entretenus régulièrement. Le Conseil communal peut intervenir auprès des propriétaires afin qu'ils pourvoient à l'entretien des jardins et clôtures ainsi qu'à une éventuelle remise en état.

s. **Prescriptions applicables à l'aire de dégagement**

1. **Destination** Cette aire est destinée à l'aménagement de cours d'accès, de places, de liaisons piétonnes, de places de stationnement à l'air libre ainsi qu'aux installations et aménagements extérieurs d'établissements publics.
2. **Aménagement et constructibilité** Seules des constructions entièrement souterraines y sont autorisées, sous réserve de l'accord préalable du SAEF.

Des couverts de types abris bus peuvent y être exceptionnellement autorisés. Ils doivent être réalisés sous la forme de constructions d'expression architecturale légère (structure poteaux et poutres en bois ou métal). Ils doivent être soumis pour approbation au Conseil communal. Les fermetures, autorisées sur deux côtés au maximum, sont réalisées par des panneaux de verre, de métal ou de bois.

L'aménagement de l'aire est traité en continuité avec l'aire du domaine public. La pose de clôtures et barrières entre ces deux aires n'est pas autorisée.

t. Prescriptions applicables à
l'aire du domaine public

1. Destination L'aire du domaine public est destinée aux circulations routières et de mobilité douce, aux places, au stationnement ainsi qu'aux aménagements extérieurs d'établissements publics (terrasses, etc.).

La réalisation de stationnements souterrains peut être autorisée, sous réserve de l'accord préalable du SBC et du SAEF, s'ils permettent une réduction significative du nombre de places de stationnements en surface afin de permettre une requalification de l'espace public. Lors de la réalisation du projet de parking souterrain, une attention particulière doit être apportée à la trémie d'accès.

Le pavage de l'espace public est à maintenir.

2. Aménagement et constructibilité Les aménagements et installations privés sur domaine public sont soumis à concession. Seules des constructions en lien direct avec les usages de l'espace public sont autorisées, principalement en rapport avec la mobilité douce, les transports individuels motorisés, les stationnements pour vélos ou les arrêts de bus.

Aucune clôture, barrière, ou autre élément entravant la fluidité des circulations n'est autorisé.

Les aménagements doivent assurer des conditions de confort et de sécurité optimales en faveur des mobilités douces et permettre une continuité des cheminements piétons.

u. Prescriptions applicables à
l'aire de parc

1. Destination Cette aire est destinée exclusivement aux aménagements et installations d'intérêt général.

2. Aménagement et constructibilité Cette aire est strictement inconstructible, à l'exception des constructions souterraines qui sont autorisées, sous réserve de l'accord préalable du SAEF.

Un indice de surface verte (I_{ver}) de 0.8 doit être respecté.

v. Prescriptions applicables à
l'aire d'aménagements extérieurs

1. Destination L'aire d'aménagements extérieurs est liée aux constructions d'intérêt général et mixte. Elle est dédiée à la réalisation d'aménagements extérieurs et à l'extension des constructions autorisées par le présent règlement.

2. Aménagement et constructibilité Les dispositions de l'art. 20.j, Secteurs à prescriptions particulières fixent les règles pour les nouvelles constructions.

Les constructions entièrement souterraines sont autorisées, sous réserve de l'accord préalable du SAEF.

La réalisation de stationnements souterrains peut être autorisée, sous réserve de l'accord préalable du SBC et du SAEF, s'ils permettent une réduction significative du nombre de places de stationnements en surface afin de permettre une requalification de l'espace public. Lors de la réalisation du projet de parking souterrain, une attention particulière doit être apportée à la trémie d'accès.

L'arborisation au sein de cette aire ne doit pas obstruer les vues sur les bâtiments protégés alentours.

w. Prescriptions applicables à
l'aire des fortifications

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Destination | Cette aire, dédiée à la protection des fortifications, est inconstructible. |
| 2. Aménagement et constructibilité | Son aménagement doit garantir la circulation des piétons. |

24 AVR. 2024

p. 14

Article 21 Zone de village 1 (ZV 1)

a. Destination Habitations collectives, individuelles et / ou groupées
Activités de services
Activités compatibles avec le caractère de la zone

b. Degré de sensibilité au bruit DS III, selon OPB

c. Indice brut d'utilisation du sol Pas applicable

d. Indice d'occupation du sol Pas applicable

e. Distance à la limite $d = h/2$, min. 6.25 m.

f. Hauteur Hauteur totale $h = 12.50$ m.

Les restrictions selon l'alinéa g.3) "constructions nouvelles" sont réservées.

g. Autres prescriptions

1. Demande préalable A l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

2. Reconstructions, transformations Les dispositions de l'art. 8 du présent règlement sont réservées.

Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes.

Les bâtiments existants peuvent conserver leur emplacement en cas de reconstruction. L'ordre des constructions ne sera pas modifié.

3. Constructions nouvelles Les constructions nouvelles auront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs analogues aux bâtiments existants, afin de s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins, respectivement de l'îlot ou du quartier.

Les aménagements extérieurs seront traités de manière à s'harmoniser avec ceux existants.

L'ordre existant des constructions doit être respecté.

4. Toitures Pour les constructions nouvelles, les toitures sont à deux pans. Les toits à pans inversés sont interdits. Des toitures plates ou à faible pente ne peuvent être autorisées que pour des parties de constructions secondaires, dont la hauteur est limitée à 3 m. et ceci dans des cas particuliers (existence d'un bâtiment en contiguïté sur le fond voisin, articulation entre deux bâtiments sur des parcelles en très forte pente par exemple).

Les toitures à pans seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les mélanges de teintes sur un même pan sont interdits.

La pente sera comprise entre 60 % et 100 % (31° - 45°).

Les couvertures en tôle, en plastique et en fibrociment sont interdites.

5. **Façades** En façade(s) côté rue, les ouvertures existantes seront maintenues dans leur état actuel, ou pour le moins dans leurs dimensions.

Des ouvertures nouvelles, complémentaires, limitées au minimum nécessaire, pourront être prévues dans la façade arrière et dans les murs pignons.

6. **Combles** Une occupation des combles est autorisée.

7. **Petites constructions** Les petites constructions respecteront le caractère des lieux.

8. **Préservation** La structure et le caractère du bâti doivent être conservés.

24 AVR. 2024

P. 14 - 15

a. Destination

Article 22 Zone de village 2 (ZV 2)

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC

Activités de service (commerces, bureaux, hôtels, etc.)

Activités compatibles avec le caractère de la zone

Activités agricoles existantes

b. Degré de sensibilité au bruit

DS III, selon l'OPB

c. Indice brut d'utilisation du

IBUS = 0.80

^{sol}
Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.

~~Un IBUS complémentaire de 0.30 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.~~

d. Stationnement

Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et / ou partiellement souterraine et / ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.

e. Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.50

f. Distance à la limite

$d = h/2$, min. 4.00 m.

g. Hauteur

Hauteur totale $h = 10.50$ m.

h. Ordre des constructions

Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD.

i. Toitures

Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.

j. Prescriptions particulières

A l'intérieur du périmètre de site construit protégé, seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

22.1. Pour le secteur de "La Verrerie", indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Toute demande de nouvelle implantation d'entreprise soumise à l'OPAM sera accompagnée d'un rapport succinct et d'une étude de risque à la charge du propriétaire de l'entreprise ;
- > Les recommandations relatives à la limitation de la densité de population, découlant du rapport de risque de la zone "La Verrerie" OPAM du 19 juillet 2001, demeurent réservées.

k. PAD obligatoire

Le secteur "Chavannes Est" est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail. Les objectifs du PAD sont les suivants :

- > Accompagner les nouvelles constructions de mesures paysagères dans ce site sensible et avoir un soin particulier avec le traitement des toitures ;
- > Limiter la hauteur totale des nouveaux bâtiments à 10.50 m maximum ;
- > Conserver les espaces libres significatifs dans une logique de préservation du patrimoine bâti ;
- > Conserver des murs de soutènement et murets anciens ;
- > Consolider les fronts bâtis le long de la route des Chavannes ;
- > Déterminer par une étude de bruit les éventuelles mesures à prendre de type orientation des bâtiments ou butte végétalisée ;
- > Limiter le nombre d'accès au secteur à trois au maximum et garantir la mutualisation des accès et de la circulation des véhicules motorisés ;
- > Assurer la perméabilité des modes doux à l'intérieur du PAD et entre le PAD et ses alentours ;
- > Tenir compte du projet de route de contournement limitrophe.

Article 23 Zone de village 3 (ZV 3)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| a. Destination | Habitations individuelles ou collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC
Activités de service (commerces, bureaux, hôtels, etc.)
Activités compatibles avec le caractère de la zone
Activités agricoles existantes |
| b. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'OPB |
| a. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = 0.80

La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente. |
| d. Stationnement | Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux. |
| e. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.50 |
| f. Distance à la limite | $d = h/2$, min. 4.00 m. |
| g. Hauteur | Hauteur totale $h = 10.50$ m. |
| h. Ordre des constructions | Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD. |
| i. Toitures | Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures. |
| j. Prescriptions particulières | A l'intérieur du périmètre de site construit protégé, seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. |

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 15

Article 24 Zone de centre 1 (ZC 1)

- a. Destination Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC
Installations et bâtiments d'utilité publique ainsi qu'à leurs espaces extérieurs.
Activités de service (commerces, bureaux, hôtels, etc.)
Activités compatibles avec le caractère de la zone
- b. Degré de sensibilité au bruit DS III, selon l'OPB
- c. Indice brut d'utilisation du sol
Voir la décision d'approbation de la DIME du 24 AVR. 2024 p. 4
IBUS = 1.75
La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.
~~Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131-LATeC.~~
- d. Stationnement Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et / ou partiellement souterraine et / ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.
- e. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.60
- f. Distance à la limite $d = h/2$, min. 4.00 m.
- g. Hauteur Hauteur totale $h = 19.00$ m.
- h. Ordre des constructions Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD.
- i. Toitures Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.
- j. Secteur à prescriptions particulières 23.1 Le secteur indiqué au plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions suivantes :
Les altitudes suivantes sont fixées :
Hauteur totale $h = 741$ msm.
Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 739$ msm.
- k. PAD cadre Les prescriptions définies à l'art. 49 "PAD cadre" du présent règlement sont applicables.

A l'intérieur du périmètre du PAD-Cadre défini au PAZ, l'indice d'occupation du sol n'est pas applicable.

Article 25 Zone de centre 2 (ZC 2)

- a. Destination Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC
Activités de service (commerces, bureaux, hôtels, etc.)
Activités compatibles avec le caractère de la zone
- b. Degré de sensibilité au bruit DS III, selon l'OPB
- c. Indice brut d'utilisation du sol
IBUS = 1.25
La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.
~~Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.~~
- d. Stationnement Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et / ou partiellement souterraine et / ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.
- e. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.60
- f. Distance à la limite $d = h/2$, min. 4.00 m.
- g. Hauteur Hauteur totale $h = 11.00$ m.
Hauteur de façade à la gouttière $h_f = 9.00$ m.
- h. Ordre des constructions Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD.
- i. Toitures Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.
- j. PAD cadre Les prescriptions définies à l'art. 49 "PAD cadre" du présent règlement sont applicables.

A l'intérieur du périmètre du PAD-Cadre défini au PAZ, l'indice d'occupation du sol n'est pas applicable.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 9

Article 26 Zone de centre 3 (ZC 3)

- a. Destination Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC
Activités de service (commerces, bureaux, hôtels, etc.)
Activités compatibles avec le caractère de la zone
- b. Degré de sensibilité au bruit DS III, selon l'OPB
- c. Indice brut d'utilisation du sol
Voir décision d'appro-
bation de la DIME du
24 AVR. 2024
P. 4
IBUS = 1.50
La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.
~~Un IBUS complémentaire de 0.70 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131-LATeC.~~
- d. Stationnement Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et / ou partiellement souterraine et / ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.
- e. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.60
- f. Distance à la limite $d = h/2$, min. 4.00 m.
- g. Hauteur Hauteur totale $h = 16.00$ m.
- h. Ordre des constructions Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD.
- i. Toitures Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.
- j. PAD obligatoire Le secteur "Clos de l'âge II" est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail. Les objectifs du PAD sont les suivants :
- Voir décision d'appro-
bation de la DIME du
24 AVR. 2024
P. 18
- > Implantation des activités ouvertes au public notamment à l'angle Rte de Billens / Rue des Comtes et aménagement des espaces extérieurs afin de les rendre attractifs pour les piétons.
 - > Maintien des vues sur la Tour à Boyer depuis la gare, dans le prolongement du dégagement maintenu au Pré des Comtes.
 - > Traitement urbanistique et architectural soigné des fronts sur rue (Rue des Comtes et Rte de la Belle-Croix).
 - > Maintien et extension ou démolition et reconstruction possibles des surfaces commerciales existantes. Conception du PAD en tenant compte des étapes envisageables.
 - > Perméabilités piétonnes
 - > Rue des Comtes - Rte de la Belle-Croix (sud-nord) dans le prolongement des passages traversant du Pré des Comtes
 - > est-ouest vers la traversée de la Rte de Billens d'une part, et en réservant une traversée future éventuelle vers l'Av. Gérard Clerc.
 - > Stationnement à prévoir pour couvrir les besoins propres au projet et éventuellement un parking supplémentaire d'environ 50 places pour le délestage du centre ville. Pour

le parking supplémentaire, les éventuels besoins communaux feront l'objet d'un complément d'IBUS pour compenser la surface utilisée par la commune.

- > Les accès inscrits au PDCom seront à analyser plus en détail dans le cadre de l'étude du PAD.

Article 27 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

- | | |
|---|--|
| a. Destination | Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATeC
Habitations individuelles groupées au sens de l'art. 56 ReLATeC
Activités compatibles avec le caractère de la zone à l'intérieur des bâtiments d'habitation |
| b. Degré de sensibilité au bruit | DS II, selon l'OPB |
| c. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max 0.70 pour les habitations individuelles,
IBUS = max.0.80 pour les habitations individuelles groupées |
| d. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.30 pour les habitations individuelles
IOS = max. 0.40 pour les habitations individuelles groupées |
| e. Indice de verdure | Iver = min. 0.10 |
| f. Distance à la limite | d = h/2, min. 4.00 m. |
| g. Hauteur | Hauteur totale h = 10.00 m., y compris les attiques dans le cas des bâtiments à toit plat (voir al. g. 2)
Hauteur de façade à la gouttière hf = max 7.00 m. |
| h. Ordre des constructions | Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD. |
| i. Orientation des constructions | Le faîte principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbes de niveau. Les cas particuliers seront définis par le Conseil communal. |
| j. Toitures | Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures. |
| k. Secteurs à prescriptions particulières | 26.1 Le secteur de "La Côte", indiqué au plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions suivantes :
> Un soin particulier doit être porté au traitement des toitures. En cas de réalisation de toits plats, on privilégiera l'aménagement des toitures en terrasses accessibles ;

26.2 Le secteur « Ancienne ferme du Château », indiqué au plan d'affectation des zones, est soumis aux prescriptions suivantes :
> Par les matériaux et les teintes, toute nouvelle construction doit s'harmoniser avec la construction existante.
> Pour toute nouvelle construction, la toiture est obligatoirement à deux pans et la hauteur totale ne peut excéder celle de la construction existante.
> Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à limiter l'impact de toute nouvelle construction sur la construction existante. |

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024
P. 3

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024
P. 16

26.3 Le secteur "La Maula II – Vignetta", indiqué au plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions suivantes :

> Distance à la limite : min. 5.00 m.

26.4 Le secteur "En La Maula", indiqué au plan d'affectation des zones, est soumis à la prescription suivante :

> Orientation des faîtes : N-E / S-O.

I. PAD approuvé

Les prescriptions définies par le PAD « En Bouley », approuvé le 21.07.2005, sont applicables.

Article 28 Zone résidentielle à moyenne densité 1 (ZRMD 1)

- a. Destination Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC et leurs prolongements (locaux de réunions, de jeux, de sports, etc.)
Activités compatibles avec le caractère de la zone à l'intérieur des bâtiments d'habitation
- b. Degré de sensibilité au bruit DS II, selon l'OPB Voir décision d'appro-
bation de la DIME du
- c. Indice brut d'utilisation du ^{sol}
Voir décision d'appro-
bation de la DIME du 24 AVR. 2024
P. 3
IBUS = max. 1.00 P. 3
La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.
~~Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131-
LATEC.~~
- d. Stationnement Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et / ou partiellement souterraine et / ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.
- e. Indice d'occupation du sol IOS = max. 0.40
- f. Distance à la limite $d = h/2$, min. 4.00 m.
- g. Hauteur Hauteur totale $h = 15.00$ m., y compris toit plat
- h. Ordre des constructions Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD.
- i. Toitures Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.
- j. PAD cadre Les prescriptions définies à l'art. 49 "PAD cadre" du présent règlement sont applicables.

A l'intérieur du périmètre défini au PAZ, l'indice d'occupation du sol n'est pas applicable.
- k. Prescriptions particulières 27.1 Dans le secteur défini au PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :
> Les habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC sont autorisées.
> Les constructions existantes sont à conserver. Les travaux d'entretien, de transformations et de rehaussements devront veiller à maintenir l'expression architecturale générale. Des changements de matériaux apparents des façades sont cependant autorisés pour des raisons objectives (isolation périphérique par exemple).
> La possibilité de rehaussement des bâtiments existants, d'un étage supplémentaire au maximum, est autorisée jusqu'à une hauteur de façade maximale de 10.00 m et sans augmentation de leur emprise au sol, sauf en cas de mesure d'assainissement énergétique, afin de préserver le cadre paysager.
> L'expression architecturale du rehaussement sera contemporaine, sans nuire à la lisibilité des bâtiments d'origine.

27.2 Dans le secteur défini au PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Interdictions de couleurs vives ;
- > Veiller à une bonne intégration au site avec notamment une implantation parallèle à l'orientation générale des courbes de niveaux.

I. PAD approuvé

Les prescriptions définies par le PAD « En Bouley », approuvé le 21.07.2005, sont applicables.

24 AVR. 2024
P. 15

a. Destination

Article 29 Zone résidentielle à moyenne densité 2 (ZRMD 2)

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLAtEc et leurs prolongements (locaux de ré-
unions, de jeux, de sports, etc.)

Activités compatibles avec le caractère de la zone à l'intérieur des bâtiments d'habitation

b. Degré de sensibilité au bruit

DS II, selon l'OPB

c. Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = 1.75

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.

~~Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées
au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art.
131 LAtEc.~~

24 AVR. 2024
P. 4

d. Stationnement

Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et / ou par-
tiellement souterraine et / ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.

e. Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.60

f. Distance à la limite

$d = h/2$, min. 4.00 m.

g. Hauteur

Hauteur totale $h = 19.00$ m.

Hauteur de façade à la gouttière $h_f = \max 18.00$ m.

h. Ordre des constructions

Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD.

i. Toitures

Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions,
sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.

j. PAD cadre

Les prescriptions définies à l'art. 49 "PAD cadre" du présent règlement sont applicables.

A l'intérieur du périmètre du PAD-Cadre défini au PAZ, l'indice d'occupation du sol n'est
pas applicable.

Article 30 Zone mixte 1 (ZM-1)

a. Destination

Activités : min. 20%

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 19

I : Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC, activités artisanales et de services (commerce, bureau, hôtel, etc.)

II : Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC, activités de services (commerce, bureau, hôtel, etc.)

III : Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC, activités artisanales et de services (commerce, bureau, hôtel, etc.), centres commerciaux

b. Degré de sensibilité au bruit

DS III, selon l'OPB

c. Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = 1.00

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 4

La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.

~~Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.~~

d. Stationnement

Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et / ou partiellement souterraine et / ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.

e. Indice d'occupation du sol

IOS : max. 0.50

f. Distance à la limite

$d = h/2$, min. 4.00 m.

e. Hauteur

Hauteur totale $h = 16.00$ m.

f. Ordre des constructions

Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD.

g. Toitures

Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.

h. Prescriptions particulières

29.1 Dans le secteur défini au PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Interdictions d'habitations collectives
- > Des logements de gardiennage nécessaires peuvent être intégrés à l'intérieur des volumes bâtis
- > PED obligatoire.

Article 31 Zone mixte 2 Pré des Comtes (ZM-2)

- a. Destination
- Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC
Activités tertiaires (bureaux, services, etc.)
Commerces
Locaux d'intérêt public (garderie, crèche, etc.)
- Voir décision d'appro-
bation de la DIME du
- 24 AVR. 2024
P. 19
- Les activités (tertiaires et commerces) représentent au min. 10% de la SPd (SUP+SD+SC) de l'ensemble de la zone.
- b. Ordre des constructions
- Libre
- c. Indice brut d'utilisation du sol
- IBUS = 2.00
~~Un bonus supplémentaire de 0.8 pour les parkings souterrains et partiellement enterrés (selon art. 75 ReLATeC) est accordé.~~
- Voir décision d'appro-
bation de la DIME du
- 24 AVR. 2024
P. 4
- d. Indice d'occupation du sol
- IOS = max. 0.60
- e. Distance à la limite
- $d = h/2$, min. 4.00 m.
- f. Hauteur
- Voir PAD
- g. Degré de sensibilité
- DS III, selon l'OPB
- h. PAD approuvé
- Les prescriptions définies par le PAD « Pré des Comtes », approuvé le 31.03.2017, sont applicables.

Article 32 Zone mixte 3 Echervettes (ZM-3)

a. Destination	Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC Activités artisanales Activités de service (bureaux, hôtel, restaurant, garderie, SPA-Fitness, cabinets médicaux, etc.) Commerces Locaux d'intérêt général (école, EMS, etc.) Logement de fonction lié aux activités, commerces et locaux d'intérêt général Les activités (service et commerces) représentent au min. 10% de la SPd (SUP+SD+SC au sens de la SIA 416) de l'ensemble de la zone.
b. Ordre des constructions	Libre
c. Degré de sensibilité	DS III, selon l'OPB
d. Indice brut d'utilisation du sol	Voir lettre h
e. Indice d'occupation du sol	IOS = max. 0.60
f. Distance à la limite	$d = h/2$, min 4.00 m.
g. Hauteurs maximales	Voir lettre h
h. PAD	Le secteur des "Echervettes bis" est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail. Il prend en compte les éléments suivants : Prescriptions générales - Le permis de construire de la route de desserte devra être délivré avant celui des bâtiments adjacents. La mise en service desdits bâtiments ne peut se faire qu'après la mise en service de la route de desserte. - La route de desserte interne sera d'usage mixte. - Il est exigé que le PAD fournisse un concept d'ensemble des aménagements extérieurs. Il indiquera la qualité des espaces verts et les essences utilisées. - A l'intérieur de son périmètre, le PAD peut déroger à la prescription de distances aux limites (let. f), sous réserve d'accords entre les propriétaires fonciers Secteur A : <i>Hauteur :</i> - Hauteur totale : la hauteur totale est définie par une altitude comprise entre 733.00 msm. en limite nord du secteur A et 738.00 msm. en limite sud. - Le PAD ne peut pas déroger aux hauteurs mentionnées ci-dessus. <i>Constructibilité :</i> - IBUS = max. 0.95 - L'affectation des bâtiments est répartie de la manière suivante :

- max. 12'000 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés aux bureaux et à l'artisanat dont
3'000 m² de SPd (SUP+SD+SC) au maximum destinés aux bureaux
- Les parkings enterrés ou semi-enterrés ainsi que les surfaces utiles secondaires selon la SIA 416 sont réalisés dans le solde de constructibilité de l'IBUS.

Autres dispositions :

- L'implantation des constructions devra permettre la réalisation de minimum 3 césures est-ouest d'au minimum 15.00 m. chacune et minimum 75.00 m. au total. Ces césures constituent notamment les accès aux parkings souterrains.

Secteur B :

Hauteur :

- Sous-secteur BI : la hauteur totale des constructions est définie par une cote d'altitude fixée à 719.00 msm. +/- 0.50 m, à l'exception des garde-corps, des superstructures et des bâtiments annexes définis dans le cadre du PAD.
- Sous-secteur BII : la hauteur totale des constructions est définie par une cote d'altitude fixée à 731.00 msm.
- Le PAD ne peut pas déroger aux hauteurs mentionnées ci-dessus.

Constructibilité :

- IBUS = max. 1.15
- L'affectation des bâtiments est répartie de la manière suivante :
 - max. 3'900 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés aux commerces dont au maximum 1'840 m² de SV (SUP vente)
 - et max. 7'900 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés à l'aménagement de garage et artisanat, administration et installations y relatives, dont max. 540 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés à l'administration y relative.
- Les éventuels parkings enterrés ou semi-enterrés ainsi que les surfaces utiles secondaires selon la SIA 416 sont réalisés dans le solde de constructibilité de l'IBUS.

Autres dispositions :

- La façade principale d'entrée des bâtiments sera parallèle à la route de l'Industrie. Le PAD fixera une bande d'implantation respectant cette prescription.
- Au minimum un accès piéton aux constructions s'effectue depuis la route de l'Industrie.
- Les toitures des constructions émergeant de la hauteur du niveau de sol fini seront plates. Elles seront végétalisées, à l'exception des toitures terrasses accessibles, de superstructures et capteurs solaires.
- L'aménagement du stationnement en surface fera l'objet d'une intégration paysagère visant à réduire l'impact visuel du parking depuis la route de l'Industrie.

Secteur C :

Hauteur :

Pour les sous-secteurs CI à CVIII, la hauteur totale des constructions est définie par les cotes d'altitude suivantes :

- Sous-secteur CI : 746.00 msm.

- Sous-secteur CII : 743.00 msm.
- Sous-secteur CIII : 751.50 msm.
- Sous-secteur CIV : 745.00 msm.
- Sous-secteur CV : 748.50 msm.
- Sous-secteur CVI: 737.00 msm.
- Sous-secteur CVII: 736.00 msm.
- Sous-secteur CVIII : 726.00 msm.

Pour le sous-secteur CIX seuls les édifices de hauteur totale $h = 3.50$ m. sont autorisés.

Le PAD ne peut pas déroger aux hauteurs mentionnées ci-dessus.

Constructibilité :

- IBUS = max. 2.45
- L'affectation des bâtiments de l'ensemble du secteur C est répartie de la manière suivante :
 - max. 33'900 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés à l'hôtellerie, aux logements, aux activités de service (SPA-Fitness, cabinets médicaux, garderie et EMS, etc.), à la restauration et aux commerces,
 - dont max. 9'000 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés aux activités de service (SPA-Fitness, cabinets médicaux et garderie, etc.), à la restauration et aux commerces,
 - dont max. 1'900 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés à la restauration et aux commerces,
 - dont max. 350 m² de SV (SUP vente) destinés aux commerces.
- Les parkings enterrés ou semi-enterrés ainsi que les surfaces utiles secondaires selon la SIA 416 sont réalisés dans le solde de constructibilité de l'IBUS.

Autres dispositions :

- Les surfaces vertes (aménagements en pleine terre, toitures végétalisées des parkings souterrains, toitures végétalisées des constructions) s'élèveront à 50% au minimum de la surface totale du secteur. Les aménagements extérieurs comprendront au minimum 30% d'espaces communs tels que places, aires de jeux et parcs.
- Les toitures seront obligatoirement en pente dans les sous-secteurs CI, CII, CIII, CIV et CV.
- Les toitures de l'ensemble des sous-secteurs seront végétalisées, à l'exception des toitures terrasses accessibles et des superstructures. Les façades feront l'objet d'un traitement soigné.
- En cas de réalisation de commerces, ceux-ci seront en priorité localisés au niveau du rez sis le long de la route de l'Industrie.
- Le sous-secteur CIX est aménagé sous la forme d'un parc arboré et accessible par des chemins piétons ouverts au public.
- Les aménagements extérieurs feront place à des espaces de qualité. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être utilisés à des fins de dépôt. Des places de stationnement pour visiteurs et clients peuvent être aménagées le long du chemin des Echervettes.

Secteur D

Hauteur :

La hauteur totale des constructions est définie par les cotes d'altitude suivantes :

- Sous-secteur DI : 743.00 msm.
- Sous-secteur DII : 737.00 msm.
- Le PAD ne peut pas déroger aux hauteurs mentionnées ci-dessus.

Constructibilité :

IBUS = max. 1.7

- L'affectation des bâtiments de l'ensemble du secteur D est répartie de la manière suivante :

max. 7'000 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés au logement ou aux activités d'intérêt public (école), ainsi qu'aux commerces,

dont max 700 m² de SV (SUP vente) destinés aux commerces.

- Les parkings enterrés ou semi-enterrés ainsi que les surfaces utiles secondaires selon la SIA 416 sont réalisés dans le solde de constructibilité de l'IBUS.

Autres dispositions :

- Au minimum un accès piéton aux constructions s'effectue depuis la route de l'Industrie.
- Les toitures de l'ensemble des sous-secteurs seront végétalisées, à l'exception des toitures terrasses accessibles et des superstructures. Les façades feront l'objet d'un traitement soigné.

Article 33 Zone mixte 4 (ZM-4)

a. Destination

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC

Activités artisanales et de services (commerces, bureaux, hôtel, etc.)

Activités : min. 15%

Logements : min. 30%

Les extensions d'activités existantes, y compris de nouvelles constructions, de maximum 20% de la surface de plancher existante sont autorisées sans devoir respecter la proportion d'activités et de logements.

b. Degré de sensibilité au bruit

DS III, selon l'OPB

c. Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = 1.75

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 4

La part des surfaces utiles secondaires devra être proportionnée de manière cohérente.

~~Un IBUS complémentaire de 0.40 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.~~

d. Stationnement

Le 80% des places de stationnement doit être réalisé de manière souterraine et / ou partiellement souterraine et / ou intégrées dans le volume des bâtiments principaux.

e. Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.60

f. Distance à la limite

$d = h/2$, min. 4.00 m.

g. Hauteur

Hauteur totale $h = 19.00$ m.

h. Ordre des constructions

Non contigu, sauf si d'autres prescriptions sont prévues dans le cadre d'un PAD.

i. Toitures

Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.

j. PAD Cadre

Les prescriptions définies à l'art. 49 "PAD cadre" du présent règlement sont applicables.

Les extensions d'activités existantes, y compris de nouvelles constructions, de maximum 20% de la surface de plancher existantes sont autorisées sans devoir respecter la proportion d'activités et de logements.

Au-delà, les prescriptions du PAD-Cadre sont impératives.

À l'intérieur du périmètre du PAD-Cadre défini au PAZ, l'indice d'occupation du sol n'est pas applicable.

Article 34 Zone libre (ZL)

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

p. 19

a. Destination

Aménagements extérieurs paysagers

Caractère public prépondérant

b. Prescriptions particulières

La zone libre est frappée d'une interdiction de bâtir, à l'exception des petites constructions et dont l'emplacement est imposé par la destination.

Article 35 Zone d'activités 1 (ZACT-1)

- a. Destination
- Activités artisanales et industrielles
Activités de récolte, de tri des déchets
Bâtiments de l'édilité
Les dépôts en plein air non directement liés aux besoins d'une entreprise de production sise sur la parcelle concernée sont interdits
Des logements de gardiennage nécessaires peuvent être intégrés à l'intérieur des volumes bâtis.
Seule la vente directe de la production de l'entreprise sise sur le site est autorisée.
- b. Degré de sensibilité au bruit
- DS IV, selon l'OPB
- c. Indice de masse
- $IM = \max. 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- d. Indice d'occupation du sol
- $IOS = \max. 0.50$
- e. Distance à la limite
- $d = h \times 0.75$, min 6.00 m.
- f. Hauteur
- Hauteur totale $h = \max. 15.00 \text{ m.}$
- g. Ordre des constructions
- L'ordre non contigu est obligatoire.
- h. Espaces verts
- Le 15% au minimum de la surface des parcelles sera aménagé en surface verte ; celle-ci ne pourra pas être utilisée comme dépôt ou à des fins de stationnement.
- Le long des voies publiques, la plantation de rideaux d'arbres, de haies ou de pelouses est obligatoire.
- i. Toiture, façades, couleurs et matériaux
- Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.
- Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) fera l'objet d'une approbation par le Conseil communal.
- j. Secteurs à prescriptions particulières
- 34.1. Pour le secteur de "La Verrerie", indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :
- > Toute demande de nouvelle implantation d'entreprise soumise à l'OPAM sera accompagnée d'un rapport succinct et d'une étude de risque à la charge du propriétaire de l'entreprise ;
 - > Les recommandations relatives à la limitation de la densité de population, découlant du rapport de risque de la zone "La Verrerie" OPAM du 19 juillet 2001, demeurent réservées.
- 34.2. Seules les petites constructions et les installations au sol sont autorisées.

Article 36 Zone d'activités 2 (ZACT-2)

- | | |
|---|---|
| a. Destination | Activités artisanales
Des logements de gardiennage nécessaires peuvent être intégrés à l'intérieur des volumes bâtis. |
| b. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'OPB |
| c. Indice de masse | $IM = 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| d. Indice d'occupation du sol | $IOS = \text{max. } 0.50$ |
| e. Distance à la limite | $d = h \times 0.75$, min 6.00 m. |
| f. Hauteur | Hauteur totale $h = 10.00$ m. |
| g. Ordre des constructions | L'ordre non contigu est obligatoire. |
| h. Espaces verts | <p>Le 20% au minimum de la surface de la parcelle sera aménagé en surface verte ; celle-ci ne pourra pas être utilisée comme dépôt ou à des fins de stationnement.</p> <p>Le long des voies publiques, la plantation de rideaux d'arbres, de haies ou de pelouses est obligatoire.</p> |
| i. Orientation des constructions, toitures, façades | <p>Pour des raisons d'insertion dans le site, le Conseil communal peut imposer l'orientation principale des constructions ainsi que la forme et les matériaux particuliers de toiture.</p> <p>Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.</p> <p>Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) fera l'objet d'une approbation par le Conseil communal.</p> |
| j. Secteur à prescriptions particulières | <p>35.1 Le secteur "Sous-Gare", indiqué au plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">> Interdiction de bâtir sur l'ensemble du secteur selon l'Arrêté du Conseil d'Etat du 26 juin 1990. Le Conseil communal peut fixer des prescriptions pour l'aménagement et l'entretien ;> Les bâtiments existants qui sont utilisés pour la résidence, l'artisanat, l'industrie ou qui servent à l'exploitation du sol peuvent être entretenus ;> Les bâtiments existants ne pourront pas être reconstruits en cas de démolition par quelle cause que ce soit sauf si un intérêt public prépondérant l'exige. |

Article 37 Zone d'activités 3 (ZACT-3)

- | | |
|---|---|
| a. Destination | <p>Activités tertiaires, commerciales ou artisanales</p> <p>Des logements de gardiennage nécessaires peuvent être intégrés à l'intérieur des volumes bâtis.</p> |
| b. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'OPB |
| c. Indice de masse | $IM = 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| d. Indice d'occupation du sol | $IOS = 0.50$ |
| e. Distance à la limite | $d = h/2$, min. 4.00 m. |
| f. Hauteur | Hauteur totale $h = 13.00$ m. |
| g. Ordre des constructions | L'ordre non contigu est obligatoire. |
| h. Orientation des constructions, toiture | <p>Pour des raisons d'insertion dans le site, le Conseil communal peut imposer l'orientation de la construction, ainsi qu'une forme ou des matériaux particuliers de toiture.</p> <p>Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures.</p> |
| i. Aspect des bâtiments | Les bâtiments présenteront une architecture limitant l'effet de masse ou de longueur (structuration des façades, césures volumétriques). Par ailleurs, une attention importante doit être portée à leur relation avec la gare de Romont. |
| j. PAD obligatoire | <p>Tout réaménagement du secteur "Gare-Ouest" doit être examiné sur la base d'un plan d'aménagement de détail ou un plan d'aménagement de détail-cadre au sens des art. 63ss LATeC qui prend en compte la relation avec la place et le bâtiment de la Gare voisin.</p> <p>Une telle étude de détail doit être entreprise au plus tard, à la première requête d'un permis de construire pour un nouveau bâtiment.</p> <p>Les objectifs du PAD sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Valoriser le potentiel de la gare ; > Remanier le parcellaire pour une urbanisation rationnelle ; > Avoir une vision d'ensemble pour l'accès à ce site ; > Permettre une perméabilité des modes doux ; > Dimensionner le stationnement en fonction du contexte global de la gare ; > Etape en fonction des perspectives du maintien ou non des activités existantes ; > Intégrer les besoins en matière de mobilité (interface bus, P+R) ; > Tenir compte des besoins à long terme de la gare ; > Traitement des espaces publics. |

Article 38 Zone d'activités N (ZACT-N)

- | | |
|----------------------------------|---|
| a. Destination | Activités artisanales et industrielles agro-alimentaires aux services liés.
Des logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis. |
| b. Degré de sensibilité au bruit | DS IV, selon l'OPB |
| c. Indice de masse | IM = max. 8 m ³ /m ² |
| d. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.70 |
| e. Distance-à la limite | d = h/2, min. 4.00 m. |
| f. Hauteur | Hauteur totale h = max. 44.00 m. |
| g. Ordre des constructions | L'ordre non contigu est obligatoire. |
| h. Toitures | Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures. |
| i. PAD approuvé | Les prescriptions définies par le PAD « En Raboud Ouest », approuvé le 13.12.2012, sont applicables. |

Article 39 Zone d'intérêt général 1 (ZIG-1)

- | | |
|----------------------------------|---|
| a. Destination | Installations et bâtiments d'utilité publique ainsi qu'à leurs espaces extérieurs. |
| b. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'OPB |
| d. Indice de masse | $IM = \max. 3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| e. Indice d'occupation du sol | $IOS = \max. 0.50$ |
| f. Distances à la limite | $d = h/2$, min. 4.00 m. |
| g. Hauteur | <p>Hauteur totale $h = 15.00 \text{ m}$.</p> <p>Il peut être dérogé à cette hauteur pour des bâtiments culturels, des monuments, pour autant que la partie concernée n'excède pas, en projection horizontale, le 1/10 de la surface construite au sol.</p> |
| h. Toitures | Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures. |
| i. PAD cadre | <p>Les prescriptions définies à l'art. 49 "PAD cadre" du présent règlement sont applicables.</p> <p>A l'intérieur du périmètre du PAD-Cadre défini au PAZ, l'indice d'occupation du sol n'est pas applicable.</p> |

Article 40 Zone d'intérêt général 2 (ZIG-2)

- | | |
|--|--|
| a. Destination | Equipements et aménagements publics (équipements de sport et de loisir, stationnement, etc.). |
| b. Degré de sensibilité au bruit | DS III, selon l'OPB |
| c. Indice de masse | IM = max. $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ |
| d. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.30 |
| e. Distance à la limite | $d = h/2$, min. 4.00 m. |
| f. Hauteur | Hauteur totale $h = 5.00 \text{ m}$. |
| g. Toitures | Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions, sous réserve de la faisabilité technique et des superstructures. |
| h. Autres prescriptions | |
| 1. Dérogations | Il peut être dérogé aux règles ci-dessus en application d'un plan d'aménagement de détail. |
| i. Secteur à prescriptions particulières | Le secteur "Bossens" répond aux besoins de la protection des eaux. Par conséquent toutes constructions produisant des eaux usées sont interdites sur les secteurs concernés. |

Article 41 Domaine militaire (DM)

a. Généralités

Le domaine militaire est régi par les dispositions de la Loi fédérale du 3 février 1995 sur l'armée et l'administration militaire (LAAM).

Article 42 Domaine CFF et TPF (DOM)

a. Destination

Les domaines des CFF et des TPF sont régis par les dispositions de la Loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 et l'Ordonnance sur les chemins de fer fédéraux du 23 novembre 1983.

Article 43 Zone de protection du site (ZPS)

- a. Destination Cette zone est caractérisée par une interdiction de bâtir.
- b. Prescriptions particulières Les transformations des bâtiments existants sont autorisées à l'intérieur des volumes existants.
- Tous travaux de transformation, de rénovation et d'entretien feront l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LArTEC et 88 ReLArTEC.

Article 44 Zone de protection de la Fille-Dieu (ZPFD)

- a. Destination Cette zone est destinée à assurer l'entretien et la conservation du couvent de la Fille-Dieu.
- b. Degré de sensibilité au bruit DS II, selon OPB
- c. Prescriptions particulières Le caractère architectural de l'ensemble des bâtiments doit être sauvegardé. Des transformations et des mesures d'assainissement sont autorisées, dans la mesure où elles sont compatibles avec les principes de protection des monuments historiques et sont dictées par des motifs d'exploitation et d'usage.
- Tous travaux de transformation, de rénovation et d'entretien feront l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LArTEC et 88 ReLArTEC.

Article 45 Zone de protection des abords de la Fille-Dieu (ZPAFD)

- a. Destination Cette zone est destinée à assurer la préservation des vues et du paysage des abords du couvent de la Fille-Dieu
Voir décision d'appro-
bation de la DIME du
- b. Degré de sensibilité au bruit DS II, selon OPB _____ 24 AVR. 2024
P. 19
- c. Prescriptions particulières Les transformations des bâtiments existants sont autorisées à l'intérieur des volumes existants.
- Tous travaux de transformation, de rénovation et d'entretien feront l'objet d'une demande préalable au sens des art. 137 LArTEC et 88 ReLArTEC.
- Les recommandations relatives à la limitation de la densité de population, découlant du rapport de risque de la zone "La Verrerie" OPAM du 19 juillet 2001, demeurent réservées.

24 AVR. 2024

p. 20

a. Destination

Article 46 Zone de protection des eaux (ZPEAUX)

Cette zone est destinée à protéger le site de captage d'eau potable des sources de l'Hôpital de Billens (Source de Bossens).

b. Règles particulières

Le règlement de la zone de protection "S" du captage des sources de "Bossens" approuvé le 19.01.2005 est applicable.

Article 47 Zone agricole (ZA)

a. Destination

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

b. Degré de sensibilité au bruit

III

c. Constructions et installations

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

d. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est recommandée.

Article 48 Aire forestière (AF)

L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

Article 49 PAD approuvés

a. Objectifs

Les objectifs poursuivis par la réglementation de ces zones sont de compléter, cas échéant, les réglementations en vigueur afin de les adapter à la législation fédérale, cantonale et communale.

b. PAD approuvés maintenus

Les PAD approuvés suivants sont maintenus :

PAD "En Bouley",

approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le 21.06.2005.

PAD "En Raboud-Ouest"

approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le 13.12.2012.

PAD "Pré des Comtes"

approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le 31.03.2017.

Article 50 PAD-Cadre

a. Objectifs

Le secteur indiqué au plan d'affectation des zones est soumis à l'obligation de respecter le plan d'aménagement de détail-cadre (PAD-cadre) établi par la Commune. Il prend en compte les éléments suivants :

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 16 et 19

Objectifs généraux :

- > Établir une conception transversale de la mutation de ce territoire en intégrant les questions de développement des fonctions de la ville, de densification du tissu, du paysage, de mobilité multimodale et de respect de l'environnement ;
- > Planifier cette vision d'ensemble du périmètre en tenant compte d'un échéancier probable de réalisation (à court et à long termes), des spécificités de chaque secteur et en identifiant les sous-secteurs à réaliser selon les cas à partir :
 - des dispositions du PAZ et du RCU,
 - des dispositions particulières à définir,
 - de PAD à établir ultérieurement, avec prescriptions particulières à fixer.

Objectifs thématiques :

- > Concevoir les morphologies urbaines (volumétries, implantations) en les adaptant aux vocations particulières et aux tissus préexistants dans et autour de chaque secteur, notamment en vue de :
 - renforcer les fonctions centrales et la mixité le long des routes de Billens et de l'Industrie en y développant des fronts urbains et en y implantant des activités et du logement (mixité imposée),
 - permettre une extension limitée des activités existantes,

- respecter les valeurs patrimoniales de site autour de la Belle-Croix en veillant à ce que les gabarits des nouvelles constructions ne supplantent pas ceux des constructions plus anciennes d'un certain intérêt historique,
 - cadrer les opérations ponctuelles de renouvellement immobilier et de densification le long de la route d'Arrufens ;
- > Assurer une transition harmonieuse entre les morphologies différentes des secteurs voisins, en particulier lorsqu'ils sont l'objet de périmètre de site protégé ;
 - > Mettre en place un réseau d'espaces verts publics et privés ;
 - > Mettre en place un maillage et des géométries des axes de mobilités (TIM, TC, MD) accompagnant la vocation des tissus urbains qui les bordent et dont la hiérarchie ne sera pas seulement fonctionnelle mais tiendra également compte de ces contextes propres à chaque axe ;
 - > Chercher à favoriser la mutualisation des accès et du stationnement selon les secteurs ;
 - > Fixer les principes d'une trame verte inscrite dans le paysage général de la colline, aux caractéristiques variées et adaptées au rôle de chaque espace (axe de mobilité, liaison piétonne, espaces verts privatifs ou publics, etc).

III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Article 51 Champ d'application et réglementation complémentaire

Toutes les constructions, installations et aménagements doivent être conformes aux prescriptions de police de la LATeC et du RELATeC. Au surplus les règles communales suivantes sont applicables.

Article 52 Stationnement des véhicules et des vélos

a. Nombre de places exigées

Pour toute construction, agrandissement ou changement d'affectation, le propriétaire est tenu d'aménager sur son bien-fonds un nombre de cases de stationnement calculé sur la base des normes VSS en vigueur (VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures, VSS SN 640 065 de 2011 pour les vélos).

Le stationnement pour les vélos est implanté conformément à la norme VSS SN 640 066.

Le nombre de cases de stationnement et / ou les règles de dimensionnement fixées dans un plan d'aménagement de détail ont la priorité sur le nombre de places prévu par le présent règlement, conformément à l'art. 65 al. 2 let. c LATeC.

La gestion des cases de stationnement, respectivement leurs conditions d'utilisation (ayants-droit, durée autorisée, tarification, etc.), doivent être définies en cohérence avec leur destination et justifiées ; leur conformité avec le concept de stationnement communal doit être démontrée.

Toutes les cases mises à disposition du public en tant que clientèle peuvent être soumises à des mesures de gestion du stationnement (ou régime de stationnement au sens de la norme VSS SN 640 282 de 2013), y compris sur domaine privé.

Les prescriptions de la norme SIA SN 521 500 de 2009 relative aux constructions sans obstacles sont applicables.

Une offre complémentaire peut être prévue pour les deux-roues motorisés, sans dépasser 7% de l'offre totale pour les voitures, sans compensation des places voitures.

Toutes les entreprises privées et publiques de plus de 50 collaborateurs ont l'obligation de mettre en place un plan de mobilité d'entreprise selon un cahier des charges validé par le Conseil communal. La mise à disposition de places de stationnement pour les collaborateurs peut être soumise à une contribution financière dont le produit sera affecté à la mobilité douce (parcours piétonnier, vélos, vélos électriques, p.ex.) ou à l'utilisation des transports publics (abonnement CFF et / ou TPF, p.ex.). Le Conseil communal incite à l'établissement de plans de mobilité de site dans les zones et secteurs où se situent plusieurs entreprises

dont le nombre d'emplois est moindre. Le nombre de cases de stationnement peut être réduit si un plan de mobilité le prévoit.

Dans le cas de projets soumis à PAD obligatoire selon l'article 28 al.1 ReLATeC, ou dont le nombre total de places de parc dépasse 100 places, il est exigé qu'une expertise de mobilité préalable soit soumise au Conseil communal. Selon les conclusions de celle-ci, le Conseil peut exiger que des mesures soient prises afin de réduire les impacts dus au trafic, telles que modalités d'exploitation (tarification et horaires), complémentarité d'utilisation (mise à disposition pour d'autres usagers) moyennant une convention à établir.

Une utilisation des places autorisées non conforme au besoin les justifiant est interdite. Le cas échéant, le changement sera soumis au Conseil qui, dans ce cas également, peut exiger que d'autres mesures soient prises en matière d'exploitation et de complémentarité.

b. Autres prescriptions

Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux directives, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existantes s'avère insuffisant.

Les dalles des garages, qu'ils soient souterrains ou émergents, peuvent servir de voie d'accès et/ou de places de stationnement. Là où ce n'est pas le cas, elles doivent être couvertes de 50cm de terre végétale et aménagées en surfaces vertes ou en places de jeux. Dans le cas d'une terrasse, la part de la surface couverte de 50cm de terre végétale peut être diminuée jusqu'à 25% de la surface totale de la terrasse.

c. Taxe contributive

Si le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, il sera astreint à payer à la commune une contribution qui est fixée par le règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions. Cette contribution ne donne pas droit à l'utilisation exclusive des places de stationnement.

Article 53 Aménagements extérieurs

a. Exécution

Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'occuper.

Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevés dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'occuper provisoire.

b. Plantations

Sous réserve des dispositions mentionnées dans la réglementation par zone, on respectera les prescriptions suivantes :

- > La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre par tranche ou fraction de 250 m² de surface de parcelle, au minimum. Cette norme est applicable pour chaque unité dans le cas d'habitations individuelles groupées.
- > La construction d'une habitation collective nécessite la plantation d'un arbre par appartement.
- > L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.
- > Un plan d'arborisation doit être présenté lors de la construction d'un groupe d'habitations ou dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- > Les arbres doivent être plantés dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'occuper provisoire.

En outre, les dispositions de la LR et du RELR sont applicables.

c. Modification de la topographie

D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont tolérées (configuration, pentes).

Les art. 58 et 59 RELATeC sont réservés.

Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Les buttes destinées à la protection contre le bruit sont en principe recouvertes d'une végétation arbustive ou arborée, à moins qu'une telle végétation porte préjudice au terrain concerné ou aux parcelles voisines.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024
P. 9

Article 54 Dangers naturels

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels (crues, instabilités de terrain).

a. Références

Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

b. Objets sensibles

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- > Occasionnant une concentration importante de personnes ;

- > Pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité ;
- > Pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

c. Secteurs de dangers

Tous les projets de construction localisés dans un secteur de danger :

- > doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de la LATeC ;
- > sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN) ;
- > peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

- 1. Secteur de danger résiduel** Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité.

Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles ; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

- 2. Secteur de danger faible** Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation ; le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent :

- > La production d'une étude complémentaire ;
- > La prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

- 3. Secteur de danger modéré** Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation : les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions :

- > des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises ;
- > une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire ; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

- 4. Secteur de danger élevé** Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites :

- > Les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions ;
- > Les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- > Les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que

toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents :

- > Les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- > Les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- > Les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- > Certaines petites constructions au sens du ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

5. Secteur de danger indicatif Ce secteur atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Article 55 Autres prescriptions

a. Matériaux et couleurs

Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'accord du Conseil communal.

IV. DISPOSITIONS PENALES

Article 56 Contraventions

Celui ou celle qui contrevient aux prescriptions du présent règlement est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LArTeC.

V. DISPOSITIONS FINALES

Article 57 Emoluments

Les émoluments dus pour l'examen des demandes de permis et le contrôle des travaux sont perçus en application du règlement communal sur les émoluments administratifs approuvé conformément à la procédure prévue par la loi sur les communes.

Article 58 Abrogation

PAD "La Maulaz",
approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le 27.03.1979.

PAD "Les Petits Quartiers",
approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le 15.01.1980. Modification du périmètre dans le cadre de la révision du PAZ.

PAD "Clos de l'Âge",
approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le 15.01.1985.

PAD "Intra-muros",
approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le 11.06.1985.

~~PAD "En Raboud",
approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le 07.07.1987.~~

PAD "Pré de la Grange II",
approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le 07.11.1989.

PAD "La Maulaz II - La Vignettaz",
approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le 07.11.1989 (modifié le 23.12.1991).

PAD "Rue des Moines",
approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le 24.11.1992.

PAD "Les Echervettes",
approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le 27.05.2005.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 18

Article 59 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, l'environnement et des constructions, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

VI. APPROBATION

1. Mis à l'enquête publique

1^{ère} enquête publique :

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°:10

du: 8 mars 2019

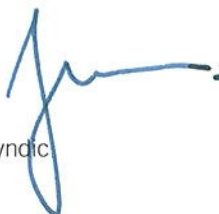
2^{ème} enquête publique :

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°:2

du: 15 janvier 2021

2. Adopté par le Conseil communal de Romont

dans sa séance du: **- 8 NOV. 2021**


Le Syndic




Le Secrétaire

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

le: **24 AVR. 2024**

Le Conseiller d'Etat, Directeur





Annexe 1 Recensement des biens culturels

Annexe 2 Recommandations pour les immeubles protégés

Annexe 3 Recommandation pour les sites construits protégés

Annexe 4 Limites de construction

Annexe 5 - Lexique

ANNEXE 1 : RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 26

RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Commune de Romont (Glâne)

Secteur extra-muros

Fribourg, le 30 septembre 1997

Valeur ISOS: national

Rue	No	Bâtiment	Plan Folio	Art.	Datation	Val. RBC
Aliénor, rue	7	Habitation	3	449	1965-1966	B
Aliénor, rue	9	Habitation	3	447	1964-1965	B
Arruffens, rte d'	2	Auberge de la Belle-Croix	3	200	2e moitié XVIIIe/1791/1861	B
Arruffens, rte d'	17	Cycle d'orientation de la Glâne	13	213	1972-1974	B
Arruffens, rte d'	31	Ferme	13	397	dernier quart du XIXe s./années 1940?	-
Arruffens, rte d'	46	Ancien Manoir, Ferme	14	413	XVIIe s./fin du XVIIIe- début du XIXe s.	A
Arruffens, rte d'	50	Ancienne Ferme	14	409	2e moitié du XIXe s./rénov.réc.	D
Arruffens, rte d'	52	Ancienne Ferme	14	407	fin du XVIIIe-début du XIXe s./années 1960-70	D
Arruffens, rte d'	55	Grange-écurie	13	384	fin du XIXe s.-début XXe s?	-
Belle-Croix, Impasse de la	2	Immeuble locatif	3	202	fin du XIXe s.-début du XXe s.	B
Belle-Croix, rte de la	4	Habitation	5	263	2e tiers XIXe s.-1983	C
Belle-Croix, rte de la	7	Grange	2	146	1ère moitié du XIXe s.	-
Belle-Croix, rte de la	30	Habitation	3	204	entre 1863 et 1868	A
Belle-Croix, rte de la	30A	Ancienne Distillerie	3	204	années 1870	C
Billens, rte de	2	Anc.Institut Belle-Croix	3	204	1897	B
Biolettes, ch. des	13	Grange-écurie	14	456	entre-deux guerres? 2e moitié XIXe s.	C
Bossens, rte de	9	Ferme	19	815	XIXe s.	-
Bossens, rte de	14	Ferme	20	1158	1909	C
Bossens, rte de	13	Buvette	28	921	1ère moitié XXe s.?	-
Bossens, rte de	26	Ferme	27	913	vers 1800	C
Bossens, rte de	31	Ferme	29	956	2e moitié XIXe s.	-
Bossens, rte de	34	Ferme	27	912	1876	C
Bossens, rte de	37	Four	30	961	1831	B

Bossens, rte de	46	Ferme	27	908	1794/vers 1990	C
Bossens, rte de	48	Ferme	27	904	fin XVIIIe s./ 2e moitié. XXe s.	B
Bossens, rte de	54	Habitation	31	967	début du XXe s.	-
Bossens, rte de	54 B	Grange	31	967	début du XXe s.	-
Brit, ch. du	11	Habitation	1	105	2e moitié XIXe s.	C
Brit, ch. du	13	Habitation	8	284		B
Brit, ch. du	15	Habitation	8	285		B
Brit, ch. du	19	Habitation	8	287		B
Brit, ch. du	29	Habitation	8	298		
Brit, ch. du	31	Habitation	8	297		
Brit, ch. du	33	Habitation	8	611	XIXe s.	D
Chavannes, rte des	2	Habitation	8	470	XIXe/-XXe s.	D
Chavannes, rte des	4	Habitation	8	293	XIXe/20e s.	D
Chavannes, rte des	6	Habitation, grange remise	8	294	XIXe s.	B
Chavannes, rte des	9	Grange	8	321	dernier tiers du XIXe siècle	C
Chavannes, rte des	10	Habitation	8	295	2e moitié du XIXe siècle	C
Chavannes, rte des	14	Habitation	8	302	2e moitié du XIXe siècle?	B
Chavannes, rte des	16	Habitation	8	303	2e moitié du XIXe siècle	B
Chavannes, rte des	18	Habitation	8	304	2e moitié du XIXe siècle	B
Chavannes, rte des	20	Habitation	8	305	XIXe/XXe siècle	D
Chavannes, rte des	22	Habitation	8	306	XVIIe/XIXe/XXe siècle	C
Chavannes, rte des	28	Habitation	8	311	XIXe siècle	C
Chavannes, rte des	30	Habitation	8	311	vers 1540/1675/1804	A
Chavannes, rte des	31	Auberge de Hauterive	8	535	1611/1856	B
Chavannes, rte des	32	Habitation	8	311	2e quart du XXe siècle?	D
Chavannes, rte des	33	Habitation	8	319	après 1867	C
Chavannes, rte des	35	Grange	8	318	après 1867/XXe siècle	D
Chavannes, rte des	35A	Remise	8	318	après 1867	D
Chavannes, rte des	43	Ancienne Grange	8	317	après 1867/1989	D
Chavannes, rte des	43	Auberge de l'Ange	8	317	après 1867/1989	C
Chavannes, rte des	45	Ferme	8	315	XIXe siècle	C
Chavannes, rte des	47	Habitation	8	314	XIXe siècle	C
Comba, la	7	Ferme	22	870	XIXe/ vers 1980	-
Comtes, rue des	2A	Habitation	4	247		-

Côte, ch. de la	3	Habitation	2	186		D
Côte, ch. de la	5	Grange	2	187		C
Côte, ch. de la	11	Ferme du château	3	225		B
Côte, ch. de la	14	Habitation	2	139	XIXe s.	D
Fille-Dieu, la	1A,1B, 1G	Couvent	9	338	1268/XIXe s.	A
Fille-Dieu, la	1	Eglise	9	338	1268/1346/1870/ 1968/1996	A
Fille-Dieu, la	2	Grange	9	338	1738/XIXe s.	B
Fille-Dieu, la	3	Couvent	9	338	1268/XIXe s.	A
Fribourg, rte de	22	Verrerie	9	342	XIXe s./1946	-
Gare, la	1	Gare CFF	div.	226		B
Gérard-Clerc, av.	15/15 A	Habitation	5	249		C
Gérard-Clerc, av.	2	Banque	6	273		B
Gérard-Clerc, av.	4	Villa	6	274	postiche années 1930	D
Gillabert, ch. de la	5	Ferme	8	290	début du XIXe siècle	-
Gillabert, ch. de la	5B	Grange	8	290	vers 1900	-
Gillabert, ch. de la	1	Habitation	8	288	XIXe s./1943	C
Gillabert, ch. de la	2	Habitation	8	301	début du XXe siècle?	-D
Glâne, rte de la	3	Ancienne Ferme	12	380	fin du XIXe s.	-
Grand-Champs, ch. des	2	Villa St-Joseph	20	826	fin du XIXe s.	C
Grand-Champs, ch. des	2A	Grange-écurie	20	826	fin du XIXe s.	-
Grand-Champs, ch. des	14	Ferme	27	917	XIXe s.	-
Lausanne, rte de	602	Ferme	15	704		-
Lausanne, rte de	603	Ferme	15	706		-
Lausanne, rte de	606	Ferme	15	709	dernier quart du XIXe s./vers 1950	-
Lausanne, rte de	609	Ferme	16	796	XVIIIe s.	-
Lausanne, rte de	610	Ancien Four	16	795	XIXe s.	-
Maladaire, imp. de la	1	ancienne Laiterie	9	330	XIXe s./vers 1920	-
Maladaire, imp. de la	9	Habitation	9	559	1981-1984	C
Massonnens, rte de	10	Habitation	10	477	fin XIXe s.?	-
Massonnens, rte de	12	Grange	10	356	1796, XXe s.	-
Massonnens, rte de	14	Grange	10	482	fin XIXe s.	-
Poyet, rte du	20	Habitation	8	283		C
Pré de la Grange	7	Habitation	12	523	1979	D
Pré de la Grange	7	Habitation	12	523	1979	D
Raboud, rte de	7	Ferme	16	799	Fin XVIIIes/1862	B

Rayons, rte des	41	Habitation	7	278	vers 1920 (entre les deux guerres?)	-
Rayons, rte des	43	Auberge	7	656	1867/après 1983	C
Rayons, rte des	44	Habitation	8	292	avant 1796 XIXe/XXe siècle	C
Rochettes, les	7	Grange	32	974	début du XIXe siècle	-
Rochettes, les	11	Ferme	33	976	1777/vers 1930?	C
Rochettes, les	11A	Ancien grenier	33	976	fin du XVIIIe s./XXe siècle	D
Rochettes, les	12	Ancien four	33	976	première moitié du XVIIIe s	C
Rochettes-Dessous, les	1	Ferme	26	899	1819/1930	-
Rochettes-Dessus, les	1	Ferme	26	894	1805 à 1807/1951	-
Roseyres, les	2	Ferme	34	992	début du XIXe s/1895/1946	-
Roseyres, les	4	Ferme	34	988	1875 à 1880	C
Ste-Anne, ch. de	3	Ancienne Ferme	12	373	début du XIXes./1921	-
Ste-Anne, ch. de	20	Chapelle	15	708	1682/1950	A
Trois-Sapins, rte des	30	Ancienne auberge des Trois Sapins	24	882	premier tiers du XIXe s./XXe siècle	-

Ancienne commune: **Les Glânes**

En Montjoret	2	Ferme	1	1	1799/1810-1815/1870	B
A la Montagne	3	Ferme	1	6	1826/1847/1993	C
Le Pasquier aux Boeufs	4	Ferme	1	8	2e m. XIXe s/XXe s.	D
Vers le Château	6	Ecole	3	26	XIXe /XXe s.	D
En Planche Chevaux	7	Ferme	3	24	1646? XIXe s.,entre deux guerres	C
Praz Bernard	8	Grange	3	20	1925	D
Praz Bernard	10	Ferme	3	20	1791/vers 1930, 1970	D
A la Bossonna	11	Grange	4	37	fin XIXe s.?	-
Les Traverseyres	12	Ferme	4	33	premier quart du XIXe s.	B
En Planche Chevaux	16	Ferme	2	15	1839/ vers 1930	C
En Planche Chevaux	15	Grenier	3	19	fin du XVIIIe s. /vers 1990	C
En Praz Blanc	19	Ferme	1	3	1840	-
Es Grands Champs	20	Ferme	2	13	1850	C
En Montjoret	21	Ferme	1	2	deuxième moitié du XIXes./v. 1950	-
Es Paturiaux	29	Ferme	1	5	1888?/XXe s.	-

Roseyres, les		Croix de chemin			XXe siècle	-
---------------	--	-----------------	--	--	------------	---

Cycle d'orientation (?)		Sculpture				A
Glânes les, la Convena		Croix			XIXe s./1966	-
Arruffens, rte de		Fontaine	14	588		
Bossonnets, ch. des		Fontaine			1918	-
Belle-Croix, rte de la		Croix			fin du XIXe s.	C
Vers la Fille Dieu		Croix de chemin			1968	C
Chavannes, rte des		Fontaine				
Chavannes, rte des		Fontaine				
Maladaire, imp. de la		Croix de la Maladaire			1764	A
Bossens, rte de		Croix de chemin			XXe s.	-
La Longeraie, vers		Croix de chemin			XXe s.	

Le Conservateur des biens culturels:

Le Rédacteur du Recensement

C. Castella

Aloys Lauper

Recensement des biens culturels
Commune de Romont / intra-muros

—
Février 2016



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels SBC
Amt für Kulturgüter KGA

—
Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport **DICS**
Direktion für Erziehung, Kultur und Sport **EKSD**

Recensement des biens culturels immeubles

Commune de Romont / secteur *intra-muros*

Inventaire	Statut actuel de l'immeuble avec étendue de la mesure de protection	1 / 2 / 3 / 0
Recensement	Importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A / B / C / -
Protection	Proposition d'étendue de protection après révision du recensement	1 / 2 / 3 / 0
	Bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	#

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Inventaire	Recens.	Protection
Avoines, Promenade des	Od 1	Mur d'enceinte nord	1; 6	272	0	A	3
Avoines, Promenade des	Od 2	Mur d'enceinte des Capucins	1; 6	272	0	A	3
Avoines, Promenade des	Od 3	Mur d'enceinte des Avoines	1; 6	272	0	A	3
Avoines, Promenade des	Od 4	Mur d'enceinte de Billens	2; 6	272	0	A	3
Avoines, Promenade des	7	Tour dite Le Carré	1; 6	272	0	A	3
Avoines, Promenade des	623	Tour de Billens	2; 6	272	1	A	1
Avoines, Promenade des	624	Tour de Fribourg dite tour des Capucins	1; 6	272	0	A	1
Béguines, Rue des	Od 1	Mur d'enceinte des Béguines	1	1379	0	A	3
Béguines, Rue des	65	Grenier de l'Hôpital puis école	1	44	1	A	2
Belle-Croix, Route de la	1	Habitation	2	174	2	B	2
Belle-Croix, Route de la	3	Habitation	2	174	0	C	3
Belle-Croix, Route de la	5	Garage	2	472	0	-	0
Bossonnets, Chemin des	Od 1	Mur d'enceinte sud	2	1373	0	A	3
Château, Rue du	Fo 1	Fontaine	2	1367	0	C	3
Château, Rue du	Fo 2	Fontaine du château	2	1367	0	C	3
Château, Rue du	Od 1	Fondations de la porte de Mézières	2	1367	0	A	3
Château, Rue du	Od 2	Tourelle d'ange orientale	2	1369	0	A	3
Château, Rue du	Od 3	Mur d'enceinte est, tronçon méridional	2	1369	0	A	3
Château, Rue du	Od 4	Bretèche	2	1369	0	A	3
Château, Rue du	Od 5	Mur d'enceinte est	2	1369	0	A	3
Château, Rue du	93	Maison Clément	2	173	2	B	2

Château, Rue du	95	Habitation	2	172	1	A	1
Château, Rue du	97	Habitation	2	171	2	B	2
Château, Rue du	97 A#	Remise	2	171	0	-	0
Château, Rue du	99	Immeuble de rapport	2	170	2	B	2
Château, Rue du	101	Cinéma puis commerce de pianos Ayer-Morel	2	169	2	B	2
Château, Rue du	103	Maison Blondel puis Badoud	2	168	1	A	1
Château, Rue du	105	Maison de Challand puis Café Suisse	2	167	1	A	1
Château, Rue du	105°	Enseigne du Café Suisse	2	167	0	C	3
Château, Rue du	107	Boucherie puis galerie d'art	2	166	2	B	2
Château, Rue du	108	Résidence baillivale	1	72	1	A	1
Château, Rue du	108 A	Château savoyard et orangerie	1	72	1	A	1
Château, Rue du	108 B	Château savoyard	1	72	1	A	1
Château, Rue du	108 C	Chemin de ronde	1	72	1	A	3
Château, Rue du	108 D	Chemin de ronde	1	72	1	A	3
Château, Rue du	108 F	Tour maîtresse	1	72	1	A	1
Château, Rue du	108 Pu	Puits du château	1	72	0	A	3
Château, Rue du	109	Epicerie	2	165	2	B	2
Château, Rue du	111	Boulangerie puis habitation	2	164	2	B	2
Château, Rue du	112	Hôtel de Ville	2	175	2	B	2
Château, Rue du	113	Habitation	2	163	2	B	2
Château, Rue du	115	Orphelinat paroissial	2	162	3	C	3
Château, Rue du	116	Habitation	2	177	2	C	3
Château, Rue du	117	Habitation	2	160	2	B	2
Château, Rue du	118	Habitation	2	177	2	B	2
Château, Rue du	119	Habitation	2	159	2	B	2
Château, Rue du	120	Habitation	2	178	2	B	2
Château, Rue du	121	Habitation	2	158	2	C	3
Château, Rue du	122	Habitation	2	179	2	B	2
Château, Rue du	123	Maison d'Antoine Moret	2	157	1	A	1
Château, Rue du	124	Pensionnat Saint-Charles	2	180	3	B	2
Château, Rue du	124 *	Chapelle du pensionnat Saint-Charles	2	180	0	A	1
Château, Rue du	125	Habitation	2	156	2	A	1

Château, Rue du	126	Pensionnat Saint-Charles	2	180	2	B	2
Château, Rue du	127	Habitation	2	155	3	C	3
Château, Rue du	128	Habitation	2	181	2	B	2
Château, Rue du	129	Auberge du Cheval-Blanc	2	154	2	B	2
Château, Rue du	129°	Enseigne de l'Auberge du Cheval-Blanc	2	181	0	C	3
Château, Rue du	130	Habitation	2	182	2	B	2
Château, Rue du	131	Habitation	2	153	0	-	0
Château, Rue du	132	Habitation	2	183	2	B	2
Château, Rue du	133	Habitation	2	152	2	C	3
Château, Rue du	135	Habitation	2	151	2	B	2
Château, Rue du	139	Habitation	2	150	2	C	3
Château, Rue du	141	Habitation	2	149	2	C	3
Château, Rue du	143	Habitation	2	148	2	C	3
Clos Maillet	621	Tour dite à Boyer et fondations du « Petit Château »	2	147	0	A	3
Eglise, Rue de l'	Fo 1	Fontaine	1	1380	0	B	3
Eglise, Rue de l'	Od 1	Tornalette de l'esplanade du château	1	1370	0	A	3
Eglise, Rue de l'	Od 2	Mur d'enceinte est, tronçon septentrional	1	1370	0	A	3
Eglise, Rue de l'	Od 3	Porte des Bossonets	1	1370	0	A	3
Eglise, Rue de l'	Od 4	Tornalette de la rue de l'Eglise	1	1370	0	A	3
Eglise, Rue de l'	Od 5	Mur d'enceinte est, extrémité nord	1	1370	0	A	3
Eglise, Rue de l'	49	Habitation	1	58	2	B	2
Eglise, Rue de l'	67	Habitation	1	59	1	A	1
Eglise, Rue de l'	69	Boulangerie puis habitation	1	60	1	A	1
Eglise, Rue de l'	71	Immeuble de rapport de Jos. Mettler et R. Widmer	1	61	1	A	1
Eglise, Rue de l'	72	Immeuble de rapport de Jos. Mettler et R. Widmer	1	90	2	B	2
Eglise, Rue de l'	73	Immeuble de rapport de Jos. Mettler et R. Widmer	1	62	1	A	1
Eglise, Rue de l'	74	Habitation et dépôt	1	89	1	A	1
Eglise, Rue de l'	75	Habitation	1	63	1	A	1
Eglise, Rue de l'	76	Habitation	1	88	2	B	2
Eglise, Rue de l'	77	Café de l'Harmonie	1	64	1	A	1
Eglise, Rue de l'	78	Phramacie en 1902 puis pompes funèbres Ruffieux	1	87	2	B	2

Eglise, Rue de l'	79	Habitation	1	65	1	A	1
Eglise, Rue de l'	80	Habitation	1	86	3	C	3
Eglise, Rue de l'	80 A	Atelier	1	86	0	-	0
Eglise, Rue de l'	81	Collégiale Notre-Dame-de-l'Assomption	1	66	1	A	1
Eglise, Rue de l'	82	Droguerie-herboristerie	1	85	2	C	3
Eglise, Rue de l'	83	Habitation	1	67	2	B	2
Eglise, Rue de l'	84	Hôtel des Treize Cantons	1	84	3	C	3
Eglise, Rue de l'	85	Habitation et four à pain	1	68	1	A	1
Eglise, Rue de l'	86	Boulangerie	1	83	3	C	3
Eglise, Rue de l'	87	Habitation	1	69	2	A	1
Eglise, Rue de l'	88	Boucherie-Charcuterie	1	82	2	C	3
Eglise, Rue de l'	89	Habitation	1	70	2	B	2
Eglise, Rue de l'	90	Habitation	1	81	2	B	2
Eglise, Rue de l'	91	Maison Wuilleret	1	71	1	B	2
Eglise, Rue de l'	91 A	Galerie de remise de la maison Wuilleret	1	71	0	B	2
Eglise, Rue de l'	92	Habitation	1	80	2	B	2
Eglise, Rue de l'	94	Habitation	1	79	3	C	3
Eglise, Rue de l'	96	Habitation	1	78	2	B	2
Eglise, Rue de l'	98	Habitation	1	77	2	B	2
Eglise, Rue de l'	100	Auberge des treize cantons puis laiterie	1	76	3	C	3
Eglise, Rue de l'	102	Habitation	1	75	2	B	2
Eglise, Rue de l'	104	Etablissement scolaire	1	74	0	-	0
Eglise, Rue de l'	106	Cure	1	73	0	C	3
Grand-Rue	Esc 1	Escaliers de la Massin	1	1376	0	A	3
Grand-Rue	Esc 2	Grand escalier	1	1377	0	A	3
Grand-Rue	Esc 3	Escalier de Saint-Georges	1	1378	0	A	3
Grand-Rue	Fo 1	Fontaine	1	671	0	A	3
Grand-Rue	Fo 2	Fontaine	1	671	0	A	3
Grand-Rue	Od 1	Fondations de la porte de Billens	2	670	0	A	3
Grand-Rue	Od 2	Fondations de la porte de Fribourg	2	671	0	A	3
Grand-Rue	1	Abattoirs puis habitation	1	30	3	-	0
Grand-Rue	3	Habitation	1	31	3	C	3

Grand-Rue	4	Boulangerie	1	3	2	B	2
Grand-Rue	4 A	Entrepôt	1	3	0	-	0
Grand-Rue	5	Habitation	1	32	3	-	0
Grand-Rue	6	Habitation	1	4	2	B	2
Grand-Rue	7	Immeuble locatif	1	33	0	-	0
Grand-Rue	8	Habitation	1	5	3	C	3
Grand-Rue	9	Habitation	1	34	2	B	2
Grand-Rue	10	Habitation	1	6	3	C	3
Grand-Rue	11	Habitation	1	35	2	B	2
Grand-Rue	12	Habitation	1	7	3	-	0
Grand-Rue	13	Habitation	1	36	2	C	3
Grand-Rue	14	Hôtel de la Tête Noire puis habitation	1	8	1	A	1
Grand-Rue	14°	Enseigne de la pharmacie de la Tête Noire	1	8	0	B	3
Grand-Rue	15	Habitation	1	37	3	-	0
Grand-Rue	16	Habitation	1	9	2	B	2
Grand-Rue	18	Immeuble de rapport de Charles Bosson	1	10	1	A	1
Grand-Rue	19	Maison de Jean-Baptiste Compte	1	38	2	B	2
Grand-Rue	20	Maison du banneret A. Maillard puis Hôtel du Cerf	1	11	1	A	1
Grand-Rue	20°	Enseigne de l'hôtel du Cerf	1	11	0	A	3
Grand-Rue	21	Habitation	1	39	3	C	3
Grand-Rue	21 Cv	Cave à deux branches	1	40	0	A	3
Grand-Rue	22	Habitation	1	12	2	B	2
Grand-Rue	23	Habitation	1	40	0	-	0
Grand-Rue	24	Imprimerie Ayer-Demierre	1	13	2	A	1
Grand-Rue	24 *	Pavillon de jardin	1	13	0	C	3
Grand-Rue	25	Commerce	1	41	0	-	0
Grand-Rue	26	Habitation	1	14	2	B	2
Grand-Rue	27	Habitation	1	41	2	B	2
Grand-Rue	28	Café du Commerce puis banque BPS	1	15	2	B	2
Grand-Rue	28 A	Grange-écurie	1	15	0	-	0
Grand-Rue	29	Habitation	1	42	2	C	3
Grand-Rue	30	Habitation	1	16	2	C	3

Cartes et statistiques

Secteur	Importance ISOS
Romont intra-muros	National

Immeubles			Valeur				
	Assurés	Recensés	A protéger	A	B	C	-
Total	186	191	172	72	62	36	21

Fribourg, le 23 février 2016

Stanislas Rück
Chef de Service



Aloys Lauper
Responsable du recensement



24 AVR. 2024

P. 16



Direction de l'instruction publique,
de la culture et du sport
Direktion für Erziehung,
Kultur und Sport

Service des biens culturels
Amt für Kulturgüter

CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG
1700 Fribourg/Freiburg
Chemin des Archives 4

TEL 026 - 305 12 87
FAX 026 - 305 13 00

mai 2003

Recommandations pour les immeubles protégés

	catégories de protection		
	1	2	3
Relevés et documentation	X	X	X
Tout projet d'intervention est précédé de relevés et d'une documentation photographique de l'état existant. Cette tâche est une manière de « faire connaissance » avec le bâtiment. L'étendue des relevés et de la documentation photographique est fonction de la catégorie de protection et en conséquence des éléments à conserver.			
Volume	X	X	X
Le volume originel de la construction est conservé. En cas de transformation, il convient d'examiner l'opportunité d'éliminer les adjonctions qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels sur la base d'une documentation historique du bâtiment. Une modification du volume par un agrandissement ou la construction d'annexes ne doit être tolérée que dans la mesure où elle respecte toutes les parties intéressantes de l'édifice et n'altère pas de manière sensible son caractère et ses relations avec le contexte.			
Structure de la construction	X	X	X
La structure porteuse de l'enveloppe de la construction est conservée. Les éléments de la structure porteuse intérieure liés à la structure de l'enveloppe sont conservés. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.			
Configuration de base du plan	X	X	X
En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements du plan tiennent compte de la trame constructive.			
Caractère des façades	X	X	X
Les composantes essentielles du caractère des façades sont conservées, en particulier: matériaux; formes, dimensions et ordonnance des ouvertures; proportions entre les pleins et les vides. En cas de changement d'affectation, les composantes principales exprimant l'ancienne affectation seront conservées.			

	catégories de protection		
	1	2	3
Matériaux Si, en raison de l'état de conservation, des éléments (encadrements d'ouvertures par exemple) ou revêtements (crépis, bardages, par exemple) doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.	X	X	X
Ouvertures Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où le percement de nouvelles ouvertures est justifié compte tenu de la destination des locaux, leur implantation n'impliquera aucune modification de la structure porteuse. Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures seront déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade. L'implantation des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures sont traitées de manière discrète afin de préserver la valeur expressive des anciennes ouvertures conservées. En cas de changement d'affectation, les nouvelles ouvertures seront traitées dans l'objectif de préserver l'expression de l'ancienne affectation. Les nouvelles ouvertures tout en s'harmonisant à l'ensemble se distingueront des fenêtres originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.	X	X	X
Caractère de la toiture La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée. L'aménagement des combles est étudié dans l'objectif de réduire dans toute la mesure du possible les prises de jour en toiture. Les combles sont éclairés prioritairement en pignons. Les prises de jour complémentaires sont réalisées sous la forme de fenêtres de toiture. Dans certains cas elles peuvent être réalisées sous la forme de lucarnes. La pose des fenêtres de toiture ou la construction des lucarnes n'implique aucune modification de la charpente, ni de la structure primaire, ni du chevronnage; les dimensions et formes des éléments sont déterminées en conséquence. Le toit est couvert avec le matériau d'origine; sinon avec des tuiles de terre cuite de teinte naturelle.	X	X	X

	catégories de protection		
	1	2	3
Eléments de décors extérieurs Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierres naturelles (chaînes d'angles, modénatures d'encadrements d'ouvertures), éléments de charpente et de menuiserie (poutres, larmiers, vire-vent, corniches profilés), éléments de ferronnerie, décors peints. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.	X	X	
Aménagements intérieurs En relation avec la conservation de l'organisation de base du plan, les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.	X	X	
Revêtements et décors intérieurs Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens. Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.	X		

La catégorie de protection, en conséquence l'étendue de la mesure de protection, peut être modifiée en fonction des résultats des sondages ou des découvertes faites en cours de travaux.

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LES SITES CONSTRUITS PROTEGES

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

24 AVR. 2024

P. 16

1. Transformations de bâtiments existants

- a) **Façades** Le caractère des façades, en ce qui concerne l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.
- b) **Percements** De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes :
- a) les anciennes ouvertures sont conservées ; celles qui ont été obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise ;
 - b) les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade ;
 - c) la disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment ;
 - d) les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) doivent être réalisés avec de matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.
- c) **Toitures** La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.
- a) 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 ;
 - b) les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle ;
 - c) la construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface du vide de lumières de la lucarne ne doit pas excéder les 80 % de celle de la fenêtre type de la façade concernée ;
 - d) les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70 / 120 cm. ;
 - e) la somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1 / 12 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par projection sur un plan parallèle à la façade ;
 - f) la largeur totale des lucarnes ne doit pas excéder ¼ de la longueur de la façade concernée ;
 - g) les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan du toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée ;
 - h) la construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et les teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture ;

- i) la surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit ;
- j) les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

d) Matériaux et teintes Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.

Les teintes en façades et toitures sont maintenues pour autant qu'elles soient adaptées au caractère du bâtiment et du site. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

e) Ajouts gênants L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

2. Nouvelles constructions

a) Implantation et orientation des constructions L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

b) Volume La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur à la corniche et la hauteur au faite.

c) Hauteurs La hauteur totale et la hauteur de façade ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.

d) Façades Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

e) Matériaux et teintes Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

f) Toitures Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

3. Aménagements extérieurs

- a) Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 60%, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m ;
- b) Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 60% et inférieure ou égale à 90%, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.8 m ;
- c) Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 90%, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m ;
- d) Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1 = hauteur, 3 = longueur).



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft

Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rdc	rdc
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc + 5 m	20 m
	constructions de minime importance	avec fondations	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
		sans fondations	haie basse	4 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	5 m	5 m
	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
		pas de revêtement	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	5 m	15 m
			arbre	5 m	20 m
infrastructures	routes		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
	canalisations		haie basse	4 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rdc	rdc

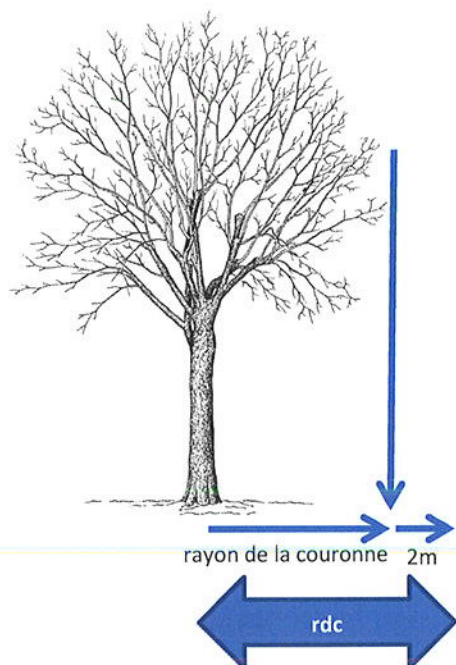
rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

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

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

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

SNP - avril 2016



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

Liens :

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6ace776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6ace776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « Comment planter et entretenir les haies »
- › Canton de Genève :
 - › Nature
 - › Création de haies vives
 - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › Protection des arbres lors de constructions

Lexique général :

CDN :	Commission des dangers naturels
DAEC :	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
F :	Aire forestière
LAT :	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATeC :	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et constructions
LPBC :	Loi cantonale sur la protection des biens culturels
LPNat :	Loi cantonale sur la protection de la nature
LR :	Loi cantonale sur les routes
OAT :	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OBat :	Ordonnance fédérale sur les batraciens
PAD :	Plan d'aménagement de détail
PAL :	Plan d'aménagement local
PAZ :	Plan d'affectation des zones
PED :	Plan d'équipement de détail
PGEE :	Plan général d'évacuation des eaux
RCU :	Règlement communal d'urbanisme
ReLATEC :	Règlement cantonal d'exécution de la LATeC
RFD :	Zone résidentielle à faible densité
RMD :	Zone résidentielle à moyenne densité
SAEF :	Service archéologique du canton de Fribourg
SBC :	Service des biens culturels
SNP :	Service de la nature et du paysage
ZA :	Zone agricole
ZIG :	Zone d'intérêt général
ZMA :	Zone de maintien
ZMIX :	Zone mixte
ZPEAU :	Zone de protection des eaux souterraines
ZPN :	Zone de protection de la nature
ZV :	Zone de village

Lexique des dispositions constructives (extrait selon AIHC) :

h :	Hauteur totale
IBUS :	Indice brut d'utilisation du sol
IM :	Indice de masse
IOS :	Indice d'occupation du sol

Remarque :

Les valeurs indiquées en relation avec les IBUS, IOS, IM et hauteurs sont des valeurs **maximales**. Concernant les valeurs de distance, il s'agit de valeurs **minimales**.

