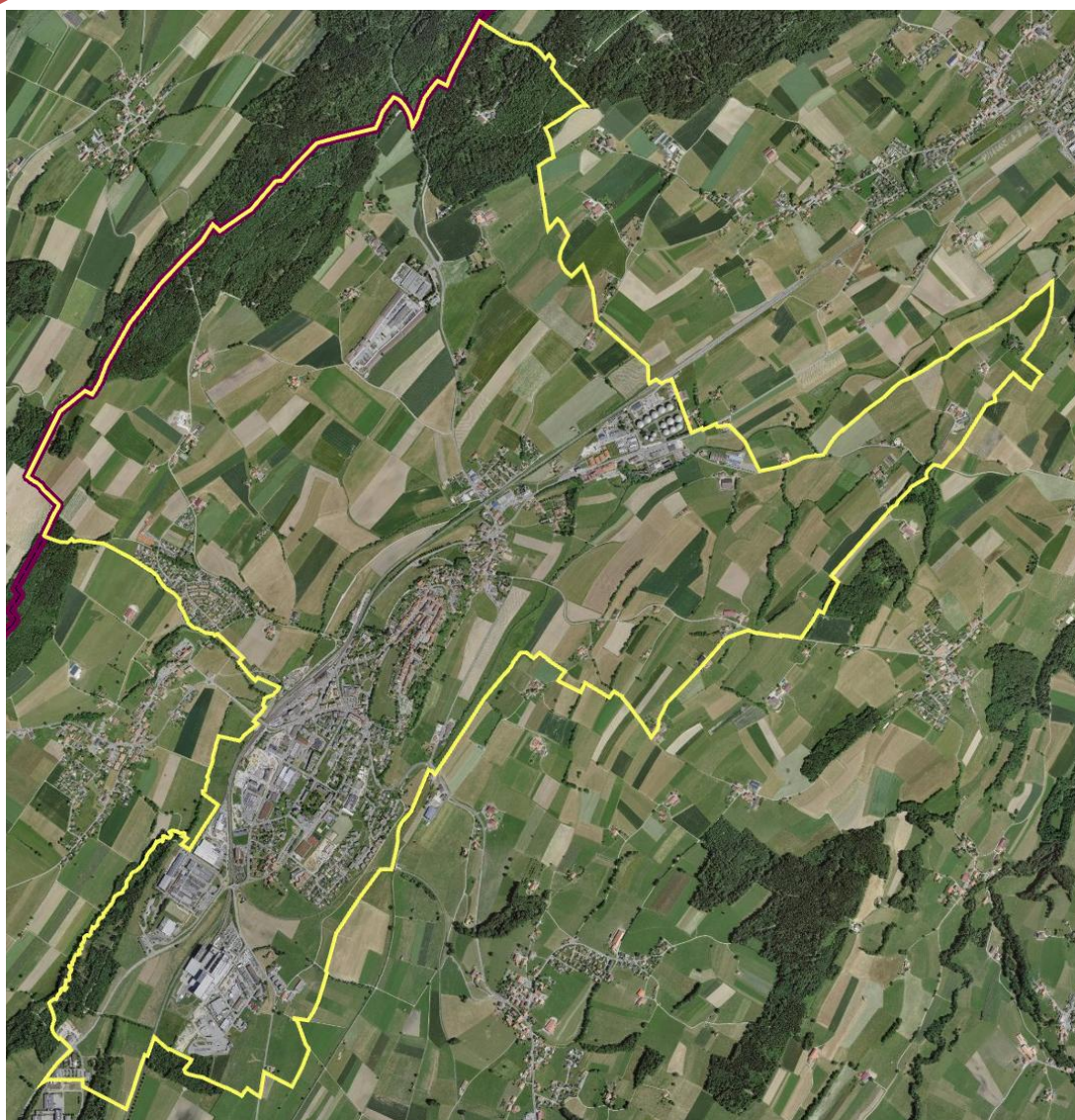




VERSION
POUR
APPROBATION

Règlement communal d'urbanisme

Conditions d'approbation – Enquête publique



Adaptation partielle du PAL suite à son approbation du 24 avril 2024

PILOTE

urbaplan

Sylvie Mabillard

AMENAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

Urbaplan

Sylvie Mabillard / Patrick Studer

boulevard de pérolles 31

1700 Fribourg

+41 58 817 01 30

www.urbaplan.ch

certifié iso 9001:2015

Sommaire

1.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	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
2.	PRESCRIPTIONS DES ZONES	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	7
Article 11	Périmètres de protection du site construit	10
Article 12	Secteur soumis à des mesures d'harmonisation	11
Article 13	Périmètres archéologiques	12
Article 14	Chemins historiques	12
Article 15	Périmètre sous gare / rail 2000	13
Article 16	Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol	14
Article 17	Terrain de référence à reconstituer	14
Article 18	Énergie	14
Article 19	Limites des constructions	15
Article 20	Cours d'eau	16
Article 21	Sites pollués	16
Article 22	Zone « S » de protection des eaux souterraines légalisée (S1, S2, S3)	17
Article 23	Zone de vieille ville (ZVV)	18
Article 24	Zone de village 1 (ZV 1)	30
Article 25	Zone de village 2 (ZV 2)	33
Article 26	Zone de village 3 (ZV 3)	35
Article 27	Zone de centre 1 (ZC 1)	36
Article 28	Zone de centre 2 (ZC 2)	38
Article 29	Zone de centre 3 (ZC 3)	39
Article 30	Zone résidentielle à faible densité 1 (ZRFD 1)	41
Article 31	Zone résidentielle à faible densité 2 (ZRFD 2)	43
Article 32	Zone résidentielle à moyenne densité 1 (ZRMD 1)	45
Article 33	Zone résidentielle à moyenne densité 2 (ZRMD 2)	48
Article 34	Zone résidentielle à moyenne densité 3 (ZRMD 3)	49
Article 35	Zone mixte 1 (ZM 1)	50
Article 36	Zone mixte 2 Pré des Comtes (ZM 2)	52
Article 37	Zone mixte 3 Echervettes (ZM 3)	54
Article 38	Zone mixte 4 (ZM 4)	59

Article 39	Zone mixte 5 (ZM 5)	60
Article 40	Zone libre (ZL)	61
Article 41	Zone d'activités 1 (ZACT 1)	62
Article 42	Zone d'activités 2 (ZACT 2)	64
Article 43	Zone d'activités 3 (ZACT 3)	65
Article 44	Zone d'activités N (ZACT N)	67
Article 45	Zone d'intérêt général 1 (ZIG 1)	68
Article 46	Zone d'intérêt général 2 (ZIG 2)	69
Article 47	Domaine militaire (DM)	70
Article 48	Domaine CFF et TPF (DOM)	71
Article 49	Zone de protection du site (ZPS)	71
Article 50	Zone de protection de la Fille-Dieu (ZPFD)	71
Article 51	Zone de protection des abords de la Fille-Dieu (ZPAFD)	72
Article 52	Zone agricole (ZA)	72
Article 53	Aire forestière (AF)	73
Article 54	PAD approuvés	73
Article 55	PAD-Cadre	73
3.	POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	76
Article 56	Champ d'application et réglementation complémentaire	76
Article 57	Stationnement des véhicules et des vélos	76
Article 58	Aménagements extérieurs	78
Article 59	Dangers naturels	79
Article 60	Risques chimiques et technologiques	81
Article 61	Autres prescriptions	81
4.	DISPOSITIONS PENALES	82
Article 62	Contraventions	82
5.	DISPOSITIONS FINALES	83
Article 63	Émoluments	83
Article 64	Abrogation	83
Article 65	Entrée en vigueur	84
6.	APPROBATION	85
7.	ANNEXES	87

1. Dispositions générales

Article 1 Buts

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

Article 2 Cadre légal

Le cadre légal est composé de :

- > La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- > L'ordonnance du 28 juin 2000 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.

2. Prescriptions des zones

Dispositions générales

Article 6 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones, 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.

Article 9 Boisements hors forêt et biotopes

¹ 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.

² 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.

³ 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 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.

⁴ 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

¹ Définition

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 à l'annexe 1 du présent règlement.

² Étendue de protection

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) et les éléments caractéristiques qui en font partie ;
- > à la structure porteuse primaire et le gros œuvre¹ ;
- > à l'environnement ou cadre immédiat et caractéristique de l'immeuble (jardins, cours, places, etc.).

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 :

- > à la structure secondaire et le second œuvre² ;
- > aux éléments décoratifs des façades ;
- > à l'organisation générale des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation ;
- > L'environnement ou cadre étendu et caractéristique de l'immeuble (jardins, parcs, allées, etc.).

¹ Le gros œuvre se réfère au CFC selon la Norme Suisse SN 505 500

² Le second œuvre se réfère au CFC selon la Norme Suisse SN 505 500

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 aménagements intérieurs et les éléments de décor représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent ;
- > aux biens culturels meubles attachés à l'immeuble.

³ Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés

La définition générale de l'étendue des mesures de protection est développée par catégorie sous la forme de prescriptions particulières contenues à l'annexe 2 du présent règlement. Ces prescriptions font partie intégrante du règlement.

⁴ 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 LArTEC et 88 ReLArTEC 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'État selon les dispositions de la loi sur la protection des biens culturels.

Article 11 Périmètres de protection du site construit

¹ Destination

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 ainsi qu'à l'annexe 3 du présent règlement :

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. Procédure

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

e. 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 12 Secteur soumis à des mesures d'harmonisation

¹ Destination

Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces secteurs sont indiqués au plan d'affectation des zones. Ils comprennent la parcelle de l'immeuble protégé et les parcelles qui la jouxtent.

² Nouvelles constructions

Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, des constructions sont autorisées aux conditions suivantes :

- > Les constructions sont implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé. L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murs et revêtements du sol.
- > Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- > Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toitures doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
- > Si nécessaire, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet des constructions sur l'environnement du bâtiment protégé.

³ Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions définies à l'alinéa 2 du présent article s'appliquent.

⁴ Procédure

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Article 13 Périmètres archéologiques

¹ Prescriptions

Le plan d'affectation des zones indique les périmètres archéologiques. Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'État 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.

² Découvertes

La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

³ 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 14 Chemins historiques

¹ Prescriptions

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

Catégorie 2 (tracé avec substance)

La protection s'étend aux éléments suivants :

- > Tracé ;
- > Composantes de la substance conservée telles qu'alignements d'arbres et haies ;
- > Profil en travers (talus) ;
- > Gabarit (largeur) et éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

Catégorie 1 (tracé avec beaucoup de substance)

La protection s'étend en plus aux éléments suivants :

- > Revêtement.

² Aménagements

Les aménagements nécessaires pour la sécurisation et le bon fonctionnement des chemins sont admis. Lors de travaux sur les chemins historiques protégés, le préavis du SBC est requis.

³ Procédure

Un contact préalable avec le SBC est obligatoire.

⁴ 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 15 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'État 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 16 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. 4 ReLATEC sont applicables.

Article 17 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 18 Énergie

¹ 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.

² 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 du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) est applicable.

³ Secteurs d'énergie de réseau

À 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 :

- > 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.

⁴ **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 19 Limites des constructions

¹ **Limites aux routes**

Conformément à la loi sur la mobilité, 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.

² **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.

³ **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 20 Cours d'eau

¹ 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.

À 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).

² 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.

³ Bâtiment 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 prévue 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.

⁴ 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 21 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.

Article 22 Zone « S » de protection des eaux souterraines légalisée (S1, S2, S3)

¹ Destination

Les zones de protection des eaux souterraines légalisées et provisoires sont reportées à titre indicatif au PAZ. Ces zones sont régies par leur règlement respectif, approuvé par la DIME. En particulier, cette zone est destinée à protéger le site de captage d'eau potable des sources de l'Hôpital de Billens (Source de Bossens).

² Règles particulières

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

Dispositions spéciales

Article 23 Zone de vieille ville (ZVV)

¹ 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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

Pas applicable.

⁴ Indice d'occupation du sol

Pas applicable.

⁵ Extrait détaillé du PAZ

Les prescriptions mentionnées ci-après se réfèrent aux éléments qui figurent sur l'extrait détaillé du PAZ.

a. Liaisons piétonnes à maintenir

Les liaisons piétonnes indiquées sur l'extrait détaillé du PAZ sont à maintenir.

⁶ Prescriptions architecturales

Outre les prescriptions énoncées ci-après, les recommandations de la Directive communale sur les prescriptions architecturales de la zone de la vieille ville sont applicables.

a. Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être en harmonie avec ceux des immeubles voisins et conformes aux matériaux d'origine.

b. Ouvertures

Les nouveaux percements sur des façades existantes ne sont admis que pour les bâtiments non protégés ou de catégories 2 et 3.

1. Ouvertures en toiture

L'éclairage des locaux habitables situés dans les combles se fait en priorité par des ouvertures en façades pignons 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.

2. 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.

c. 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 interdit.

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 inscrits en lettres détachées et apposés à l'intérieur. Ils sont soumis à autorisation communale. Leur taille est réduite au strict nécessaire.

d. Arcades

La construction d'arcades est interdite.

e. 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 indiquées 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.

f. 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.

g. Balcons

Les balcons sont autorisés sur les façades exemptes de fronts d'implantations 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.

h. 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.

i. 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.

j. 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.

k. 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.

⁷ 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 dimensions aussi réduites que le permet la technique au moment de la demande d'autorisation et sont placées contre des éléments en toiture (cheminées, ventilations, 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.

⁸ Prescriptions particulières

a. 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.

⁹ Distance aux fortifications

Une bande de 10.00 m aux fortifications est inconstructible.

¹⁰ 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).

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.

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.

Secteur « St-Charles »

Toute nouvelle construction ou agrandissement doit garantir le maintien d'un front contigu sur rue et un dégagement côté fortifications.

Secteur « Capucins »

Toute nouvelle construction ou agrandissement doit garantir un dégagement côté fortifications.

¹¹ Prescriptions applicables à tous les périmètres des constructions

a. Périmètres des constructions

Les bâtiments s'implantent à l'intérieur des périmètres des constructions indiqués sur l'extrait détaillé du PAZ.

b. Ordre des constructions

L'ordre contigu est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est planifié dans un périmètre des constructions mixtes nouvelles.

c. 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 services avec clientèle (coiffeurs, 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.

d. Démolition-reconstruction

Les bâtiments sans mesure de protection peuvent être démolis uniquement s'ils font l'objet d'un permis de démolition-reconstruction.

¹² Prescriptions applicables à tous les périmètres des constructions existantes

a. 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.

¹³ Prescriptions applicables aux périmètres des constructions existantes mixtes

a. Destination

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

¹⁴ Prescriptions applicables aux périmètres des constructions existantes d'intérêt général

a. Destination

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

¹⁵ Prescriptions applicables aux périmètres des constructions existantes mixtes et d'intérêt général

a. 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.

¹⁶ Prescriptions applicables aux périmètres des constructions mixtes nouvelles

a. Destination

Ces périmètres sont destinés à la réalisation de nouvelles constructions

permettant de remédier à des situations perturbant le site.

b. Constructibilité

Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des périmètres des constructions mixtes nouvelles définis sur l'extrait du PAZ.

c. 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	Min: faîte adjacent le plus bas
		Max: gouttière adjacente la plus haute	Max: faîte adjacent le plus haut

¹⁷ Prescriptions applicables aux périmètres des constructions secondaires

a. 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.

b. 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.

¹⁸ Prescriptions applicables à l'aire de jardin

a. 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'établissements publics peuvent y être autorisées.

b. 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 proscrits.

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.

c. 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.

¹⁹ Prescriptions applicables à l'aire de dégagement

a. 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.

b. 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.

²⁰ Prescriptions applicables à l'aire du domaine public

a. 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.

b. 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.

²¹ Prescriptions applicables à l'aire de parc

a. Destination

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

b. 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.

²² Prescriptions applicables à l'aire de dégagement extérieur

a. 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.

b. Aménagement et constructibilité

Les dispositions de l'art. 23 al.10, 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 alentour.

²³ Prescriptions applicables à l'aire des fortifications

a. Destination

Cette aire, dédiée à la protection des fortifications, est inconstructible.

b. Aménagement et constructibilité

Son aménagement doit garantir la circulation des piétons.

Article 24 Zone de village 1 (ZV 1)

¹ 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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

Pas applicable.

⁴ Indice d'occupation du sol

Pas applicable.

⁵ Distance à la limite

$d = h/2$, min. 6.25 m.

⁶ Hauteur

Hauteur totale $h = \text{max. } 12.50 \text{ m.}$

Les restrictions selon l'alinéa 7c « constructions nouvelles » sont réservées.

⁷ Autres prescriptions

a. Demande préalable

À 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.

b. Reconstructions, transformations

Les dispositions des art. 10 et 11 du présent règlement sont réservées.

Les reconstructions ou transformations de bâtiments non protégés modifiant l'état actuel respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes et devront être intégrées au site construit protégé.

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

c. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles auront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs analogues aux bâtiments existants protégés ou caractéristiques du site construit, 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.

d. 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 3.50 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.

e. 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.

f. Combles

Une occupation des combles est autorisée.

g. Petites constructions

Les petites constructions au sens de l'AIHC respecteront le caractère des lieux et ne dépasseront pas une emprise au sol de 36 m² et une hauteur totale de 3.5 m. Elles ne devront pas altérer le site protégé et miter la parcelle (soit les réduire au strict nécessaire).

h. Préservation

La structure et le caractère du bâti doivent être conservés.

Article 25 Zone de village 2 (ZV 2)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 1.10.

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

⁴ Stationnement

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

⁵ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.50.

⁶ Distance à la limite

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

⁷ Hauteur

Hauteur totale h = max. 10.50 m.

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ **Toitures**

Les toitures plates sont interdites.

¹⁰ **Architecture**

Les constructions doivent assurer une intégration harmonieuse au caractère du site et les nouvelles constructions doivent s'adapter au caractère du site construit protégé.

¹¹ **Secteurs à prescriptions particulières**

À 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.

¹² **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 26 Zone de village 3 (ZV 3)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 0.80.

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

⁴ Stationnement

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

⁵ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.50.

⁶ Distance à la limite

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

⁷ Hauteur

Hauteur totale h = max. 10.50 m.

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ Toitures

Les toitures plates sont interdites.

¹⁰ **Architecture**

Les constructions doivent assurer une intégration harmonieuse au caractère du site et les nouvelles constructions doivent s'adapter au caractère du site construit protégé.

¹¹ **Prescriptions particulières**

À 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.

Article 27 Zone de centre 1 (ZC 1)

¹ **Destination générale**

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.

² **Degré de sensibilité au bruit**

DS III selon OPB.

³ **Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 2.15.

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

⁴ **Stationnement**

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

⁵ **Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.60.

⁶ **Distance à la limite**

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

⁷ **Hauteur**

Hauteur totale h = max. 19.00 m.

⁸ **Ordre des constructions**

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

⁹ **Toitures**

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

¹⁰ **Secteurs à prescriptions particulières**

Périmètre 27.1

Le secteur indiqué au plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions suivantes :

Les altitudes suivantes sont fixées :

- > Hauteur totale h = max. 741 msm.
- > Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 739 msm.

¹¹ **PAD-Cadre**

Les prescriptions définies à l'art. 55 « PAD-Cadre » du présent règlement sont applicables.

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

Article 28 Zone de centre 2 (ZC 2)

¹ Destination générale

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

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

Activités compatibles avec le caractère de la zone.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 1.65.

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

⁴ Stationnement

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

⁵ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.60.

⁶ Distance à la limite

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

⁷ Hauteur

Hauteur totale h = max. 11.00 m.

Hauteur de façade à la gouttière h_f = max. 9.00 m.

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ **Toitures**

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

¹⁰ **PAD-Cadre**

Les prescriptions définies à l'art. 55 « PAD-Cadre » du présent règlement sont applicables.

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

Article 29 Zone de centre 3 (ZC 3)

¹ **Destination générale**

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

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

Activités compatibles avec le caractère de la zone.

² **Degré de sensibilité au bruit**

DS III selon OPB.

³ **Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 2.20.

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

⁴ **Stationnement**

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

⁵ **Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.60.

⁶ **Distance à la limite**

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

⁷ Hauteur

Hauteur totale h = max. 16.00 m.

Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 9.00 m.

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ Toitures

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

¹⁰ 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 :

- > 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.
- > Harmonisation et intégration des futures constructions avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, des matériaux et des teintes.
- > 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 à l'intérieur et vers l'extérieur du site en assurant un raccordement au réseau existant et/ou planifié.
- > 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 sous réserve de la suppression d'un nombre de places équivalent au minimum dans l'intramuros. Pour le parking supplémentaire, les éventuels besoins communaux feront l'objet d'un complément d'IBUS pour compenser la surface utilisée par la commune.

Article 30 Zone résidentielle à faible densité 1 (ZRFD 1)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS II selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 0.70 pour les habitations individuelles.

IBUS = max. 0.80 pour les habitations individuelles groupées.

⁴ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.30 pour les habitations individuelles.

IOS = max. 0.40 pour les habitations individuelles groupées.

⁵ Indice de verdure

I_{ver} = min. 0.10.

⁶ Distance à la limite

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

⁷ Hauteur

Hauteur totale h = max. 10.00 m, y compris les attiques dans le cas des bâtiments à toit plat.

Hauteur de façade à la gouttière h_f = max. 7.00 m.

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ Orientation des constructions

Le faîte principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbures de niveau.
Les cas particuliers seront définis par le Conseil communal.

¹⁰ Toitures

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

¹¹ Secteurs à prescriptions particulières

Périmètre 30.1

Le secteur de « La Côte », indiqué au plan d'affectation des zones, est soumis aux prescriptions suivantes :

- > Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, des matériaux et les teintes.
- > Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.
- > Un soin particulier doit être porté au traitement des toitures. Les toitures plates sont interdites ;
- > Les vues sur la vieille ville doivent être préservées.

Périmètre 30.2

Le secteur de « 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.

Périmètre 30.3

Le secteur de « La Maula II - Vignetta », indiqué au plan d'affectation des zones, est soumis aux prescriptions suivantes :

- > Distance à la limite : min. 5.00 m.

Périmètre 30.4

Le secteur de « En La Maula », indiqué au plan d'affectation des zones, est soumis aux prescriptions suivantes :

- > Orientation des faîtes : N-E / S-O.

Périmètre 30.5

Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Distance à la limite d = min. 5.00 m ;
- > L'orientation des constructions est libre.

Article 31 Zone résidentielle à faible densité 2 (ZRFD 2)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS II selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 0.60.

⁴ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.30 pour les habitations individuelles.

IOS = max. 0.40 pour les habitations individuelles groupées.

⁵ Indice de verdure

$I_{ver} = \min. 0.10.$

⁶ Distance à la limite

$d = h/2, \min. 4.00 \text{ m.}$

⁷ Hauteur

Hauteur totale $h = \max. 10.00 \text{ m}$, y compris les attiques dans le cas des bâtiments à toit plat.

Hauteur de façade à la gouttière $h_f = \max. 7.00 \text{ m.}$

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ Orientation des constructions

Le faîte principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbures de niveau.

Les cas particuliers seront définis par le Conseil communal.

¹⁰ Toitures

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

Article 32 Zone résidentielle à moyenne densité 1 (ZRMD 1)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS II selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 1.40.

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

⁴ Stationnement

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

⁵ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.40.

⁶ Distance à la limite

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

⁷ Hauteur

Hauteur totale h = max. 15.00 m, y compris toit plat.

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ Toitures

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

¹⁰ PAD-Cadre

Les prescriptions définies à l'art. 55 « PAD-Cadre » du présent règlement sont applicables.

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

¹¹ Secteurs à prescriptions particulières

Périmètre 32.1

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.

Périmètre 32.2

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

- > Interdiction de couleurs vives ;
- > Veiller à une bonne intégration au site avec notamment une implantation parallèle à l'orientation générale des courbes de niveau.
- > Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, des matériaux et les teintes ;
- > Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes ;

Périmètre 32.3

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

- > Ce secteur est destiné au maintien d'un parc de caractère rural. Il est inconstructible à l'exception d'édicules, de constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC ou d'aménagements en lien avec le caractère du parc ;
- > Une arborisation au moyen d'arbres fruitiers de hautes tiges doit être maintenue ;
- > Ce secteur est ouvert au public.

Périmètre 32.4

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

- > IBUS = max. 0.80 ;
- > IOS = max. 0.25 ;
- > Distance à la limite d = min. 5.00 m ;
- > Hauteur totale h = max. 724 msm ;
- > La longueur totale maximale de la façade faisant face à la pente est de 40.00 m ;
- > Les toitures plates ne sont pas obligatoirement végétalisées.

Périmètre 32.5

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

- > IBUS = max. 0.80 ;
- > IOS = max. 0.25 ;
- > Distance à la limite d = min. 5.00 m ;
- > Hauteur totale h = max. 720 msm ;
- > La longueur totale maximale de la façade faisant face à la pente est de 40.00 m ;
- > Les toitures plates ne sont pas obligatoirement végétalisées.

Périmètre 32.6

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

- > IBUS = max. 1.00 ;
- > IOS = max. 0.30 ;
- > Distance à la limite d = min. 5.00 m ;
- > Hauteur totale h = max. 716 msm ;
- > La longueur totale maximale de la façade faisant face à la pente est de 40.00 m ;
- > Les toitures plates ne sont pas obligatoirement végétalisées.

Périmètre 32.7

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

- > IBUS = max. 1.00 ;
- > IOS = max. 0.30 ;
- > Distance à la limite d = min. 5.00 m ;
- > Hauteur totale h = max. 710 msm ;
- > La longueur totale maximale de la façade faisant face à la pente est de 40.00 m ;
- > Les toitures plates ne sont pas obligatoirement végétalisées.

Article 33 Zone résidentielle à moyenne densité 2 (ZRMD 2)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS II selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 2.15.

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

⁴ Stationnement

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

⁵ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.60.

⁶ Distance à la limite

d = h/2, min. 4.00 m.

⁷ Hauteur

Hauteur totale h = max. 19.00 m.

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

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ Toitures

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

¹⁰ PAD-Cadre

Les prescriptions définies à l'art. 55 « PAD-Cadre » du présent règlement sont applicables.

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

Article 34 Zone résidentielle à moyenne densité 3 (ZRMD 3)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS II selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 0.80.

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

⁴ **Stationnement**

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

⁵ **Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.40.

⁶ **Distance à la limite**

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

⁷ **Hauteur**

Hauteur totale h = max. 15.00 m, y compris toit plat.

⁸ **Ordre des constructions**

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

⁹ **Toitures**

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

Article 35 Zone mixte 1 (ZM 1)

¹ **Destination générale**

Activités : min. 20% par bâtiment.

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.

² **Degré de sensibilité au bruit**

DS III selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 1.40.

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

⁴ Stationnement

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

⁵ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.50.

⁶ Distance à la limite

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

⁷ Hauteur

Hauteur totale h = max. 16.00 m.

⁸ Ordre des constructions

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

⁹ Toitures

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

¹⁰ Périmètre à prescriptions particulières

Périmètre 35.1

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 36 Zone mixte 2 Pré des Comtes (ZM 2)

¹ Destination générale

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

Activités tertiaires (bureaux, services, etc.).

Commerces.

Locaux d'intérêt public (garderie, crèche, etc.).

Les activités (tertiaires et commerces) représentent au min. 10 % de la SPd (SUP+SD+SC) des bâtiments.

² Ordre des constructions

Libre.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 2.80.

⁴ Stationnement

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

⁵ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.60.

⁶ Distance à la limite

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

⁷ Hauteur

Voir alinéa 10.

⁸ Degré de sensibilité au bruit

DS III selon l'OPB.

⁹ **PAD approuvé**

Le secteur « Pré des Comtes » est soumis aux prescriptions définies par le PAD « Pré des Comtes », approuvé le 31.03.2017. Les objectifs du PAD sont les suivants :

- > Définir les principes d'aménagement (en matière d'urbanisme, de mobilité et d'espaces publics) d'un nouveau quartier mixte d'habitations et de services situés dans un point stratégique de Romont, face à la gare.
- > Favoriser le développement d'activités à fonction urbaine afin de renforcer le rôle de Romont comme centre régional ;
- > Offrir de nouvelles possibilités d'habitations en valorisant les qualités paysagères du site et en préservant les vues sur le paysage et la vieille ville ;
- > Favoriser une densification qualitative des constructions.

¹⁰ **Secteurs à prescriptions particulières**

Périmètres 36.1

Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Hauteur maximale h = max. 716 msm.

Périmètres 36.2

Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Hauteur maximale h = max. 734 msm.

Périmètres 36.3

Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Hauteur maximale h = max. 737 msm.

Périmètres 36.4

Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Hauteur maximale h = max. 721 msm.

Article 37 Zone mixte 3 Echervettes (ZM 3)

¹ Destination générale

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

Activités artisanales.

Activités de services (bureaux, hôtel, restaurant, garderie, SPA-Fitness, cabinets médicaux, etc.).

Commerces.

Locaux d'intérêt général (école, EMS, etc.).

Logements de fonction liés aux activités, commerces et locaux d'intérêt général.

Les activités (services et commerces) représentent au min. 10% de la SPd (SUP+SD+SC au sens de la SIA 416) de l'ensemble de la zone.

² Ordre des constructions

Libre.

³ Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

⁴ Indice brut d'utilisation du sol

Voir alinéa 8.

⁵ Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.60.

⁶ Distance à la limite

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

⁷ Hauteurs maximales

Voir alinéa 8.

⁸ 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 :

Objectifs

- > Garantir un aménagement cohérent et multifonctionnel de l'ensemble du périmètre du PAD ;
- > Réaliser un quartier d'habitation propre à favoriser une mixité sociale et générationnelle et y intégrer une activité hôtelière ;
- > Compléter l'offre destinée aux activités artisanales, tertiaires et commerciales ;
- > Permettre la création d'installations d'utilité publique et/ou parapublique ;
- > Garantir une intégration soignée des constructions et des aménagements y relatifs ;
- > Créer des espaces publics de qualité et assurer la perméabilité piétonne du site ;
- > Garantir un accès rationnel et multimodal au secteur, ainsi qu'une offre en stationnement adéquate ;
- > Valoriser le rôle et le caractère urbain de la route de l'Industrie ;
- > Assurer la cohérence de l'ensemble des principes d'aménagements paysagers.

Prescriptions générales

- > Le permis de construire de la route collectrice 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 collectrice.
- > La route collectrice 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.
- > À 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 :

Hauteur :

- > Hauteur totale : la hauteur totale maximale 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.

Constructibilité :

- > IBUS = max. 0.95.
- > L'affectation des bâtiments est répartie de la manière suivante :
- > Max. 12'000 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinées aux bureaux et à l'artisanat dont 3'000 m² des SPd (SUP+SD+SC) au maximum destiné 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 maximale 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 maximale 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 maximale des constructions est définie par les côtes d'altitudes suivantes :
- > Sous-secteur CI : max. 746.00 msm.
- > Sous-secteur CII : max. 743.00 msm.
- > Sous-secteur CIII : max. 751.50 msm.
- > Sous-secteur CIV : max. 745.00 msm.
- > Sous-secteur CV : max. 748.50 msm.
- > Sous-secteur CVI : max. 737.00 msm.
- > Sous-secteur CVII : max. 736.00 msm.
- > Sous-secteur CVIII : max. 726.00 msm.

Pour le sous-secteur CIX seuls les édifices de hauteur totale $h = \max. 3.50 \text{ m}$ 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) destinées à l'hôtellerie, aux logements, aux activités de services (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 services (SPA-Fitness, cabinets médicaux et garderie, etc.), à la restauration et aux commerces,

- > max. 1'900 m² de SPd (SUP+SD+SC) destinés à la restauration et aux commerces,
- > 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 maximale des constructions est définie par les cotes d'altitudes suivantes :

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

Constructibilité :

- > IBUS = max. 1.70.

- > 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 aux logements 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 38 Zone mixte 4 (ZM 4)

¹ Destination générale

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

Activités artisanales et de services (commerces, bureaux, hôtels, 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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 2.15.

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

⁴ **Stationnement**

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

⁵ **Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.60.

⁶ **Distance à la limite**

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

⁷ **Hauteur**

Hauteur totale h = max. 19.00 m.

⁸ **Ordre des constructions**

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

⁹ **Toitures**

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

¹⁰ **PAD-Cadre**

Les prescriptions définies à l'art. 55 « 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 existante 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 39 Zone mixte 5 (ZM 5)

¹ **Destination générale**

Activités : min. 20 % par bâtiment.

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC, activités artisanales et de services (commerces, bureaux, hôtels, etc.).

² **Degré de sensibilité au bruit**

DS III selon OPB.

³ **Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 0.75

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

⁴ **Stationnement**

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

⁵ **Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.50.

⁶ **Distance à la limite**

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

⁷ **Hauteur**

Hauteur totale h = max.16.00 m.

⁸ **Ordre des constructions**

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

⁹ **Toitures**

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

Article 40 Zone libre (ZL)

¹ **Destination**

Aménagements extérieurs paysagers.

Caractère public prépondérant.

² Prescriptions particulières

La zone libre est frappée d'une interdiction de bâtir, à l'exception d'aménagements paysagers et d'installations de peu d'importance en lien avec la destination de la zone.

Article 41 Zone d'activités 1 (ZACT 1)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS IV selon OPB.

Les aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales suite à un projet (PAD et/ou permis de construire) sont à vérifier et devront être conformes aux exigences de l'art. 9 OPB.

³ Indice de masse

$IM = \max. 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

⁴ Indice d'occupation du sol

$IOS = \max. 0.50$.

⁵ Distance à la limite

$d = h \times 0.75$, min. 6.00 m.

⁶ Hauteur

Hauteur totale $h = \max. 15.00 \text{ m}$.

⁷ Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

⁸ 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.

⁹ Toitures, façades, couleurs et matériaux

Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions au sens de l'AIHC, 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.

¹⁰ Secteurs à prescriptions particulières

Périmètre.41.1

Seules les petites constructions au sens de l'AIHC et les installations au sol sont autorisées.

Périmètre 41.2

Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les activités de services (hôtellerie, hébergement, restauration, etc.) ainsi que des activités de loisirs (Laser Game, bowling et discothèque, etc.) sont admises.

Périmètre 41.3

Pour le secteur « En Raboud », indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :

- > L'aménagement d'au minimum 15 % de la surface des parcelles en surfaces vertes n'est pas applicables ;
- > Hauteur de façade à la gouttière $h_f = \max. 15.00 \text{ m}$;
- > Le Conseil communal peut autoriser des superstructures (cheminées, ascenseurs, technique du bâtiment) en toiture hors gabarit sous réserve qu'elles soient limitées

au minimum techniquement indispensable et que leur intégration architecturale est garantie.

- > La distance entre les bâtiments est de min. 6.00 m.

Article 42 Zone d'activités 2 (ZACT 2)

¹ Destination générale

Activités artisanales.

Des logements de gardiennage nécessaires peuvent être intégrés à l'intérieur des volumes bâtis.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

Les aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales suite à un projet (PAD et/ou permis de construire) sont à vérifier et devront être conformes aux exigences de l'art. 9 OPB.

³ Indice de masse

$IM = \max. 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

⁴ Indice d'occupation du sol

$IOS = \max. 0.50$.

⁵ Distance à la limite

$d = h \times 0.75$, min. 6.00 m.

⁶ Hauteur

Hauteur totale $h = \max. 10.00 \text{ m}$.

⁷ Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

⁸ Espaces verts

Le 20 % 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.

⁹ **Orientation des constructions, toitures, façades**

Pour des raisons d'intégration dans le site, le Conseil communal peut imposer l'orientation principale des constructions ainsi que la forme et les matériaux particuliers de toiture.

Les toitures plates sont obligatoirement végétalisées sauf pour les petites constructions au sens de l'AIHC, 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.

¹⁰ **Secteur à prescriptions particulières**

Périmètre 42.1

Le secteur « Sous-Gare », indiqué au plan d'affectation des zones, est soumis aux prescriptions suivantes :

- > Interdiction de bâtir sur l'ensemble du secteur selon l'Arrêté du Conseil d'État 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 43 Zone d'activités 3 (ZACT 3)

¹ **Destination générale**

Activités tertiaires, commerciales ou artisanales.

Des logements de gardiennage nécessaires peuvent être intégrés à l'intérieur des volumes bâtis.

² **Degré de sensibilité au bruit**

DS III selon OPB.

Les aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales suite à un projet (PAD et/ou permis de construire) sont à vérifier et devront être conformes aux exigences de l'art. 9 OPB.

³ Indice de masse

$IM = \max. 5 \text{ m}^3/\text{m}^2.$

⁴ Indice d'occupation du sol

$IOS = \max. 0.50.$

⁵ Distance à la limite

$d = h/2, \text{ min. } 4.00 \text{ m.}$

⁶ Hauteur

Hauteur totale $h = \max. 13.00 \text{ m.}$

⁷ Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

⁸ Orientation des constructions, toitures

Pour des raisons d'intégration dans le site, le Conseil communal peut imposer l'orientation de la construction, ainsi qu'une forme ou des matériaux particuliers de toiture.

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

⁹ 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.

¹⁰ PAD obligatoire

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.

Une telle étude de détail doit être entreprise au plus tard, à la première requête d'un permis de construire pour un nouveau bâtiment.

Les objectifs du PAD « Gare-Ouest » sont les suivants :

- > Valoriser le potentiel de la gare ;
- > Avoir une vision d'ensemble pour l'accès à ce site ;
- > Permettre une perméabilité à la mobilité douce ;
- > Dimensionner le stationnement en fonction du contexte global de la gare ;
- > Prévoir des étapes 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 ;
- > Établir un concept d'aménagement des espaces publics sur la base des différents usages compris dans le site (transition avec la gare CFF, interface bus, P+R, infrastructures de mobilité douce, activités/commerces, etc.).

Article 44 Zone d'activités N (ZACT N)

¹ Destination générale

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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS IV selon OPB.

Les aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales suite à un projet (PAD et/ou permis de construire) sont à vérifier et devront être conformes aux exigences de l'art. 9 OPB.

³ Indice de masse

$IM = \max. 8 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

⁴ Indice d'occupation du sol

$IOS = \max. 0.70$.

⁵ Distance à la limite

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

⁶ Hauteur

Hauteur totale h = max. 44.00 m.

⁷ Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

⁸ Toitures

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

⁹ PAD approuvé

Le secteur « En Raboud Ouest » est soumis aux prescriptions définies par le PAD « En Raboud Ouest », approuvé le 13.12.2012. Les objectifs du PAD sont les suivants :

- > Organiser les aires constructibles afin de minimiser l'impact des constructions de grande hauteur ;
- > Définir le principe des circulations et du stationnement et définir les mesures à prendre à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre du PAD, pour les circulations et le stationnement liés aux matières premières, aux produits finis et aux personnes ;
- > Fixer les principes constructifs permettant de respecter l'environnement.

Article 45 Zone d'intérêt général 1 (ZIG 1)

¹ Destination générale

Installations et bâtiments d'utilité publique ainsi qu'à leurs espaces extérieurs.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Indice de masse

$IM = \max. 3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

⁴ Indice d'occupation du sol

$IOS = \max. 0.50.$

⁵ Distance à la limite

$d = h/2, \min. 4.00 \text{ m.}$

⁶ Hauteur

Hauteur totale $h = \max. 15.00 \text{ m.}$

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.

⁷ Toitures

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

⁸ PAD-Cadre

Les prescriptions définies à l'art. 55 « PAD-Cadre » du présent règlement sont applicables.

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

Article 46 Zone d'intérêt général 2 (ZIG 2)

¹ Destination générale

Équipements et aménagements publics (équipements de sport et de loisir, stationnement, cimetière, etc.).

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Indice de masse

$IM = \max. 2 \text{ m}^3/\text{m}^2.$

4 Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.30.

5 Distance à la limite

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

6 Hauteur

Hauteur totale h = max. 5.00 m.

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.

7 Toitures

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

8 Autres prescriptions

a. Dérogations

Il peut être dérogé aux règles ci-dessus en application d'un plan d'aménagement de détail.

9 Secteurs à prescriptions particulières

Périmètre 46.1

Dans le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les nouvelles constructions sont interdites.

Article 47 Domaine militaire (DM)

1 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 48 Domaine CFF et TPF (DOM)

¹ 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 49 Zone de protection du site (ZPS)

¹ Destination

Cette zone est caractérisée par une interdiction de bâtir.

² 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 LATeC et 88 ReLATeC.

Article 50 Zone de protection de la Fille-Dieu (ZPFD)

¹ Destination

Cette zone est destinée à assurer l'entretien et la conservation du couvent de la Fille-Dieu.

² Degré de sensibilité au bruit

DS II selon OPB.

³ 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 LATeC et 88 ReLATeC.

Article 51 Zone de protection des abords de la Fille-Dieu (ZPAFD)

¹ Destination

Cette zone est destinée à assurer la préservation des vues et du paysage des abords du couvent de la Fille-Dieu.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ 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 LATeC et 88 ReLATeC.

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.

Article 52 Zone agricole (ZA)

¹ 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.

² Degré de sensibilité au bruit

DS III selon OPB.

³ Constructions et installations

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

⁴ 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 du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

La demande préalable au sens des art. 137 LArTEC et 88 ReLArTEC est recommandée.

Article 53 Aire forestière (AF)

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

Article 54 PAD approuvés

¹ Objectifs

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

² PAD approuvés et maintenus

Les PAD approuvés suivants sont maintenus :

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 55 PAD-Cadre

¹ 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) « Arruffens » établi par la Commune. Il prend en compte les éléments suivants :

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 terme), des spécificités de chaque secteur sur la base de configuration où :
 - > Les développements de projets n'impliquent pas de coordinations spécifiques nécessaires ;
 - > L'urbanisation de secteurs identifiés par le PAD-Cadre (îlots, secteurs à PED, etc.) qui nécessitent une coordination en termes d'équipements ;
 - > L'évolution de secteur nécessite des procédures de planification de détail (PAD).

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'Arruffens ;
- > 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.) ;
- > Préserver les vues caractéristiques sur et depuis le site construit de la vieille ville et de « Belle-Croix ».

3. Police des constructions et autres dispositions

Article 56 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 57 Stationnement des véhicules et des vélos

¹ 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-droits, 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 obstacle 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 communal qui, dans ce cas également, peut exiger que d'autres mesures soient prises en matière d'exploitation et de complémentarité.

² 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 50 cm de terre végétale peut être diminuée jusqu'à 25 % de la surface totale de la terrasse.

³ 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 58 Aménagements extérieurs

¹ 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.

² 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 LMob sont applicables.

³ 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.

Article 59 Dangers naturels

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

¹ Objectifs de protection pour les bâtiments

Basés sur le Règlement sur la prévention de l'Établissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB), les objectifs de protection sont définis selon le danger naturel, la classe d'ouvrage (CO), le temps de retour et les effets sur l'ouvrage concernant la sécurité structurale et l'aptitude au service.

² Mise en œuvre des objectifs de protection pour les bâtiments

Le contrôle du respect des objectifs de protection pour les bâtiments est mis en œuvre lors du dépôt de la demande de permis de construire.

³ Secteurs de danger résiduel et faible

Toute nouvelle construction (classe d'ouvrage CO I, CO II, CO III) respecte les objectifs de protection selon les bases légales dans le domaine de l'assurance des bâtiments (annexe 1 du Règlement sur la prévention de l'Établissement cantonal d'assurance des bâtiments) ; les normes SIA 261 et 261/1 s'appliquent.

Pour les deux classes d'ouvrages COII et COIII, une étude technique définissant les mesures de protection à réaliser en fonction du processus de danger naturel, élaboré par un bureau spécialisé en danger naturel, doit figurer dans le dossier de demande de permis de construire pour toute nouvelle construction.

En cas d'agrandissement ou de changement d'affectation d'une construction existante, qui augmentent le risque pour les personnes ou de manière significative pour les biens, l'organe ou le service compétent pourra exiger une étude technique afin de vérifier si les objectifs de protection sont atteints et dans la négative exiger des mesures de protection.

⁴ Secteurs de danger moyen

Toute nouvelle construction (classe d'ouvrage COI, CO II, COIII) respecte les objectifs de protection selon les bases légales dans le domaine de l'assurance des bâtiments (annexe 1 du Règlement sur la prévention de l'Établissement cantonal d'assurance des bâtiments) ; les normes SIA 261 et 261/1 s'appliquent.

Pour les trois classes d'ouvrage (COI, COII, COIII), une étude technique définissant les mesures de protection à réaliser en fonction du processus de danger naturel, élaborée par un bureau spécialisé en dangers naturels, doit figurer dans le dossier de demande de permis de construire pour toute nouvelle construction.

En cas d'agrandissement ou de changement d'affectation d'une construction existante, qui augmente le risque pour les personnes de manière significative pour les biens, l'organe ou le service compétent pourra exiger une étude technique afin de vérifier si les objectifs de protection sont atteints et dans la négative exiger des mesures de protection.

⁵ Secteurs de danger élevé

Dans ces secteurs sont interdits :

- > Les constructions et les installations nouvelles ;
- > Les reconstructions de bâtiments existants ;
- > Les transformations, agrandissements et changements d'affectation de bâtiments existants qui engendrent une augmentation du risque pour les personnes ou une augmentation significative du potentiel de dommages pour les biens.

Les constructions et les travaux suivants sont autorisés uniquement si le requérant démontre que le risque est acceptable, que les objectifs de protection pour les bâtiments sont atteints, que les normes SIA 261 et 261/1 sont respectées et que les éventuelles mesures nécessaires à garantir la sécurité des personnes soient prises :

- > Les nouvelles constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- > La reconstruction d'un bâtiment en cas de destruction accidentelle ;
- > 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 ;
- > Les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où le risque est maintenu à un niveau acceptable.

L'évaluation de l'acceptabilité du risque et du respect des normes SIA doit faire l'objet d'une étude technique transmise par le requérant au service et/ou à l'organe compétent dans le dossier de demande de permis de construire. Cette étude précisera la nature du danger (processus, intensités et temps de retour), le potentiel de dommages et l'objectif de protection et arrêtera les mesures à mettre en œuvre.

⁶ Secteurs indicatifs de danger

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

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

Article 60 Risques chimiques et technologiques

Toute demande de permis de construire se situant dans un domaine attenant à une installation soumise à l'OPAM devra faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC auprès du Service de l'environnement (SEn).

Article 61 Autres prescriptions

¹ Matériaux et couleurs

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

4. Dispositions pénales

Article 62 Contraventions

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

5. Dispositions finales

Article 63 Émoluments

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 64 Abrogation

PAD « La Maulaz »

Approuvé par le Conseil d'État du canton de Fribourg, le 27.03.1979.

PAD « Les Petits Quartiers »

Approuvé par le Conseil d'État 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'État du canton de Fribourg, le 15.01.1985.

PAD « Intra-muros »

Approuvé par le Conseil d'État du canton de Fribourg, le 11.06.1985.

PAD « En Raboud (PED) »

Approuvé par le Conseil d'État du canton de Fribourg, le 07.07.1987.

PAD « Pré de la Grange II »

Approuvé par le Conseil d'État du canton de Fribourg, le 07.11.1989.

PAD « La Maulaz II - La Vignettaz »

Approuvé par le Conseil d'État du canton de Fribourg, le 07.11.1989 (modifié le 23.12.1991).

PAD « Rue des Moines »

Approuvé par le Conseil d'État 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.

PAD « En Bouley »

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
le 6.06.2007.

Article 65 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

6. Approbation

1. Mis à l'enquête publique

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

2. Adopté par le Conseil communal de Romont

dans sa séance du : _____

Le Syndic Le Secrétaire

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

le _____

Le Conseiller d'État, Directeur

7. Annexes

ANNEXE 1

Liste des biens culturels

ANNEXE 2

Recommandations pour les immeubles protégés

ANNEXE 3

Recommandations pour les sites construits protégés

ANNEXE 4

Limites de construction

ANNEXE 5

Lexique

Annexe 1

Liste des biens culturels

Liste des biens culturels immeubles

Commune de Romont / secteur extra-muros

Inventaire	Protection
Statut actuel de l'immeuble avec étendue de la mesure de protection : 1 / 2 / 3	Proposition d'étendue de protection après révision du recensement : 1 / 2 / 3
www.fr.ch/sbc	# Bien culturel recensé détruit ou disparu

ID.RBCI	Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Coordonnées géo. E/N	Inventaire	Protection
24379	Rue Aliénor	7	Maison Benetti-Morard	2559821/1171097	2	2
24380	Rue Aliénor	9	Maison de Francis Butty	2559809/1171070	2	2
27224	Route d'Arruffens	Sc	Sculpture du CO de la Glâne	2559939/1171017	1	3
24465	Route d'Arruffens	2	Auberge de la Belle-Croix	2559921/1171268	2	2
	Route d'Arruffens	2 Ens	Enseigne de l'auberge de la Belle-Croix	2559921/1171268		3
24381	Route d'Arruffens	17	Cycle d'orientation de la Glâne	2559861/1170888	2	2
10856	Route d'Arruffens	46	Ferme	2559461/1170539	1	1
11157	Route de la Belle-Croix	1	Habitation	2560095/1171682	2	2
34063	Route de la Belle-Croix	3	Habitation	2560088/1171660	0	3
24386	Route de la Belle-Croix	4	Maison et magasin Cornu	2560007/1171596	3	3
11158	Route de la Belle-Croix	30	Villa Riche puis Zimmermann dite Villa Belle Croix	2559933/1171333	1	1
24388	Route de la Belle-Croix	32	Grange-écurie Riche puis distillerie Zimmermann	2559902/1171332	3	3
27214	Route de Billens	Cr	Croix	2559931/1171310	3	3
24389	Route de Billens	2	Immeuble Zimmermann de l'institut Villa Belle-Croix	2559915/1171311	2	3
24393	Route de Bossens	14	Ferme Ayer à Grange Rouge	2559412/1171836	0	2
11154	Route de Bossens	46	Ferme	2559025/1172701	3	2
11163	Route de Bossens	48	Ferme	2559038/1172725	2	2
11161	Route de Bossens	55	Four Ayer(?)	2558949/1172638	2	2
27682	Chemin des Bossonnets	Ci	Cimetière	2560121/1171370		3
36456	Chemin des Bossonnets	Cr 1	Croix du cimetière	2560119/1171348		3
36457	Chemin des Bossonnets	Cr 2	Croix du cimetière	2560133/1171316		3
36458	Chemin des Bossonnets	Mo	Monuments aux soldats français décédés à Romont (1871)	2560110/1171372		3
24398	Chemin du Brit	11	Maison	2560337/1172037	3	3
11164	Chemin du Brit	15	Maison et atelier Corboz	2560417/1172021	2	3
11165	Chemin du Brit	19	Maison Comte en 1818	2560442/1171970	2	2
11167	Chemin du Brit	31	Grenier et cave puis maison	2560541/1172097	3	3
11179	Route des Chavannes	6	Ferme puis maison	2560572/1172162	2	2
11180	Route des Chavannes	9	Grange-étable Ménétreay	2560608/1172154	3	3
11181	Route des Chavannes	10	Maison	2560561/1172118	3	3
11182	Route des Chavannes	14	Maison Dévaud	2560540/1172079	2	2
11183	Route des Chavannes	16	Maison	2560532/1172071	2	2
11184	Route des Chavannes	18	Maison	2560524/1172062	2	2

ID.RBCI	Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Coordonnées géo. E/N	Inventaire	Protection
11185	Route des Chavannes	22	Maisons Grand et Pittet en 1783 puis immeuble locatif	2560519/1172037	3	3
24405	Route des Chavannes	28	Maison	2560523/1171995	3	3
11129	Route des Chavannes	30	Maison Castella-Musy	2560518/1171985	1	2
11087	Route des Chavannes	31	Auberge d'Hauterive	2560585/1172097	2	2
11151	Route des Chavannes	33	Immeuble de l'auberge d'Hauterive	2560576/1172086	3	3
24464	Route des Chavannes	43	Auberge de l'Ange	2560560/1172042	3	2
11092	Route des Chavannes	45	Ferme	2560564/1172012	3	3
11093	Route des Chavannes	47	Maison	2560561/1171991	3	3
36459	Chemin de la Côte	2	Maison de la Société immobilière de la Côte SA puis de de l'architecte Fernand Dumas	2560073/1171284		2
36460	Chemin de la Côte	4	Maison du préfet Louis Magnin	2560040/1171290		3
24414 24415	Chemin de la Côte	5	Ferme	2560123/1171248	3	3
11104	Chemin de la Côte	11	Ferme du château de Romont	2560088/1171211	2	2
36488	Route de Fribourg	Ci	Cimetière du couvent de la Fille-Dieu	2560943/1172332		3
27217	Route de Fribourg	Cr	Croix commémorative de l'abbaye de la Fille-Dieu	2560712/1172275	3	3
36466	Route de Fribourg	Fo	Fontaine du couvent de la Fille-Dieu	2560867/1172289		3
36489	Route de Fribourg	Mur	Mur d'enceinte du couvent de la Fille-Dieu	2560851/1172403		3
36490	Route de Fribourg	Or	Grotte de Lourdes du couvent de la Fille-Dieu	2560815/1172390		3
36493	Route de Fribourg	Sc	Sculpture Vierge de Lourdes du cimetière du couvent de la Fille- Dieu	2560944/1172324		3
24421	Route de Fribourg	2	Église Notre-Dame de la Fille-Dieu	2560907/1172314	1	1
24420	Route de Fribourg	2d	Chapelle Notre-Dame de Cîteaux du couvent de la Fille-Dieu	2560891/1172412	1	1
36505	Route de Fribourg	2g	Chalet de retraite du couvent de la Fille-Dieu	2560968/1172273		3
24418	Route de Fribourg	2h	Couvent de la Fille-Dieu – ailes nord, dites « couvent neuf »	2560909/1172323	1	1
36525	Route de Fribourg	2h Sc	Sculpture du cloître du couvent de la Fille-Dieu	2560904/1172340		3
24423	Route de Fribourg	2i	Couvent de la Fille-Dieu – bâtiment de l'aumônerie dit « ancien couvent »	2560898/1172279	1	1
36526	Route de Fribourg	2i Mo	5 dalles funéraires d'abbesses du couvent de la Fille-Dieu	2560901/1172299		3
36507	Route de Fribourg	2n	Remise du couvent de la Fille-Dieu	2560920/1172379		3
24422	Route de Fribourg	4a	Grange-étable du couvent de la Fille-Dieu	2560797/1172368	2	3
23920	La Gare	1	Gare CFF bâtiment des voyageurs	2559712/1171498	2	2
36470	La Gare	2	Gare CFF bureau des marchandises	2559687/1171478		2
36471	La Gare	3	Marquise de la gare CFF	2559708/1171506		3
24425	Avenue Gérard Clerc	2	Immeuble Donzallaz et magasin	2560068/1171708	2	2
24427	Avenue Gérard Clerc	15	Immeuble et magasin Oberson puis des Entreprises Électriques Fribourgeoises	2559818/1171541	3	3

ID.RBCI	Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Coordonnées géo. E/N	Inventaire	Protection
24428	Avenue Gérard Clerc	26	Hôtel de la Gare puis maison	2559829/1171586	3	3
24429	Chemin de la Gillabert	1	Maison	2560468/1172063	0	3
27216	Impasse de la Maladaire	Cr	Croix de la Maladière	2560729/1172396	1	3
11281	Route du Poyet	16	Maison Maternini	2560387/1171955	0	3
11282	Route du Poyet	20	Maison Badoud	2560385/1172020	3	3
24455	Chemin de Sainte-Anne	20	Chapelle Sainte-Anne	2559643/1170035	1	1
36464	Route des Trois Sapins	Po	Pont ferroviaire des CFF	2560533/1172384		3

Liste des biens culturels immeubles

Commune de Romont / secteur Les Glânes

Inventaire Statut actuel de l'immeuble avec étendue de la mesure de protection : 1 / 2 / 3 www.fr.ch/sbc	Protection Proposition d'étendue de protection après révision du recensement : 1 / 2 / 3 # Bien culturel recensé détruit ou disparu
---	--

ID.RBCI	Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Coordonnées géo. E/N	Inventaire	Protection
27218	En Montjoret	Cr	Croix de la Convena	2561062/1171778	0	3

Liste des éléments considérés comme partie intégrante d'un immeuble protégé

Remarque	Figurent dans cette liste tous les éléments légalement considérés comme faisant partie intégrante de l'immeuble, au sens du Code civil (CCS; art. 655 al. 1), et donc mis sous protection par le biais des mesures prises au plan d'aménagement local. Le mobilier, les objets, les images et les parements liturgiques qui ne font pas partie intégrante de l'immeuble mais qui sont assimilables à des biens culturels meubles sont mis sous protection par une procédure distincte sur la base du recensement des biens culturels meubles (RBCM) remis au propriétaire.
www.fr.ch/sbc	

Église Notre-Dame de la Fille-Dieu, route de Fribourg 2

Objet	Emplacement	N° inventaire
Retable de l'ancien autel latéral droit, dédié à saint Jean-Baptiste avec 5 peintures de la Décollation de saint Jean-Baptiste au centre, de l'Adoration des Mages à l'attique, de l'Annonciation à la prédelle, de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs et des Cinq Plaies du Christ sur les stylobates des colonnes et 2 tableaux latéraux de saint Félix et de saint Menne	ancien chœur des religieuses	63433, 63478-63479, 63480-63482, 63492-63493
Verrière à trois lancettes du chœur et deux petites verrières	chevet et mur sud du chœur	82029
Fragment de baie géminée du chœur	chœur, mur nord	82035
Décor peint du chœur	chœur, chevet, mur nord et sud	82036
Tabernacle	chevet	82046
Décor peint des voûtes du chœur	chœur, 2e travée, voûte	82041
2 clefs de voûte du chœur	chœur, 1re et 2e travée	82042
Grille du chœur	entre le chœur et la nef	63455
Statue de la Vierge à l'Enfant	nef, piédroit de l'arc triomphal, à gauche	63463
Orgue	nef, piédroit de l'arc triomphal, à droite	82020
Stalles , composées d'une partie des anciennes stalles du chœur des religieuses	nef	82019, 63454, 63446
12 Verrières abstraites de la nef	nef, arc triomphal, mur est	82028
Autel latéral sud	nef, au pied de l'arc triomphal, sud	82047
Décors peints de l'arc triomphal et de la nef	nef, arc triomphal, mur nord et sud	82021, 82030
Croix de consécration	nef	82038
Fragment de baie avec lavabo	nef, mur sud	82049
5 Pierres tombales dont une d'une abbesse avec crosse, de Suzanne de Cléry, d'Anastasia de Gruyère, de Gertrude Bralliard	église, contre le mur ouest	63456, 63458-63460, 63890
Grille et clôture du parvis	autour du parvis	82039
Clé d'arc de l'encadrement de l'entrée (armes de Cîteaux)	façade ouest	82110
Grille de fenêtre	façade sud, entre la nef et le chœur	82027
2 Cloches	clocheton sur la nef	82033, 82040

Chapelle de Cîteaux, route de Fribourg 2D

Objet	Emplacement	N° inventaire
-------	-------------	---------------

Statue de Reine et Mère de Miséricorde	chœur	82017
Décor mural du chœur et de la nef avec monogramme de la Vierge et décor peint avec deux écus	nef et chevet, mur ouest	82016, 82005
Épi de faitage avec croix	au sommet du toit	82012
Porte principale	façade ouest	82013
Bénitier de la porte principale	façade ouest, à droite de la porte	82015

Chapelle Sainte-Anne, chemin de Sainte-Anne 20

Objet	Emplacement	N° inventaire
Autel	chœur	82003
Verrière avec Christ au Sacré-Cœur	chœur, mur sud	82007
Relief avec écu en pierre au-dessus de la clé d'arc	façade ouest, au-dessus de la porte	82009
Épi de faitage avec croix	au sommet du clocheton	82002
Cloche	clocheton	82008

Fribourg, le 17 janvier 2022



Stanislas Rück Chef de Service



Frédéric Arnaud Responsable

Liste 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
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	Protection
Avoines, Promenade des	Od 1	Mur d'enceinte nord	1; 6	272	0	3
Avoines, Promenade des	Od 2	Mur d'enceinte des Capucins	1; 6	272	0	3
Avoines, Promenade des	Od 3	Mur d'enceinte des Avoines	1; 6	272	0	3
Avoines, Promenade des	Od 4	Mur d'enceinte de Billens	2; 6	272	0	3
Avoines, Promenade des	7	Tour dite Le Carré	1; 6	272	0	3
Avoines, Promenade des	623	Tour de Billens	2; 6	272	1	1
Avoines, Promenade des	624	Tour de Fribourg dite tour des Capucins	1; 6	272	0	1
Béguines, Rue des	Od 1	Mur d'enceinte des Béguines	1	1379	0	3
Béguines, Rue des	65	Grenier de l'Hôpital puis école	1	44	1	2
Belle-Croix, Route de la	1	Habitation	2	174	2	2
Belle-Croix, Route de la	3	Habitation	2	174	0	3
Bossonnets, Chemin des	Od 1	Mur d'enceinte sud	2	1373	0	3
Château, Rue du	Fo 1	Fontaine	2	1367	0	3
Château, Rue du	Fo 2	Fontaine du château	2	1367	0	3
Château, Rue du	Od 1	Fondations de la porte de Mézières	2	1367	0	3
Château, Rue du	Od 2	Tourelle d'ange orientale	2	1369	0	3
Château, Rue du	Od 3	Mur d'enceinte est, tronçon méridional	2	1369	0	3
Château, Rue du	Od 4	Bretèche	2	1369	0	3
Château, Rue du	Od 5	Mur d'enceinte est	2	1369	0	3

Château, Rue du	93	Maison Clément	2	173	2	2
Château, Rue du	95	Habitation	2	172	1	1
Château, Rue du	97	Habitation	2	171	2	2
Château, Rue du	99	Immeuble de rapport	2	170	2	2
Château, Rue du	101	Cinéma puis commerce de pianos Ayer-Morel	2	169	2	2
Château, Rue du	103	Maison Blondel puis Badoud	2	168	1	1
Château, Rue du	105	Maison de Challand puis Café Suisse	2	167	1	1
Château, Rue du	105°	Enseigne du Café Suisse	2	167	0	3
Château, Rue du	107	Boucherie puis galerie d'art	2	166	2	2
Château, Rue du	108	Résidence baillivale	1	72	1	1
Château, Rue du	108 A	Château savoyard et orangerie	1	72	1	1
Château, Rue du	108 B	Château savoyard	1	72	1	1
Château, Rue du	108 C	Chemin de ronde	1	72	1	3
Château, Rue du	108 D	Chemin de ronde	1	72	1	3
Château, Rue du	108 F	Tour maîtresse	1	72	1	1
Château, Rue du	108 Pu	Puits du château	1	72	0	3
Château, Rue du	109	Epicerie	2	165	2	2
Château, Rue du	111	Boulangerie puis habitation	2	164	2	2
Château, Rue du	112	Hôtel de Ville	2	175	2	2
Château, Rue du	113	Habitation	2	163	2	2
Château, Rue du	115	Orphelinat paroissial	2	162	3	3
Château, Rue du	116	Habitation	2	177	2	3
Château, Rue du	117	Habitation	2	160	2	2
Château, Rue du	118	Habitation	2	177	2	2
Château, Rue du	119	Habitation	2	159	2	2
Château, Rue du	120	Habitation	2	178	2	2
Château, Rue du	121	Habitation	2	158	2	3
Château, Rue du	122	Habitation	2	179	2	2

Château, Rue du	123	Maison d'Antoine Moret	2	157	1	1
Château, Rue du	124	Pensionnat Saint-Charles	2	180	3	2
Château, Rue du	124 *	Chapelle du pensionnat Saint-Charles	2	180	0	1
Château, Rue du	125	Habitation	2	156	2	1
Château, Rue du	126	Pensionnat Saint-Charles	2	180	2	2
Château, Rue du	127	Habitation	2	155	3	3
Château, Rue du	128	Habitation	2	181	2	2
Château, Rue du	129	Auberge du Cheval-Blanc	2	154	2	2
Château, Rue du	129°	Enseigne de l'Auberge du Cheval-Blanc	2	181	0	3
Château, Rue du	130	Habitation	2	182	2	2
Château, Rue du	132	Habitation	2	183	2	2
Château, Rue du	133	Habitation	2	152	2	3
Château, Rue du	135	Habitation	2	151	2	2
Château, Rue du	139	Habitation	2	150	2	3
Château, Rue du	141	Habitation	2	149	2	3
Château, Rue du	143	Habitation	2	148	2	3
Clos Maillet	621	Tour dite à Boyer et fondations du « Petit Château »	2	147	0	3
Eglise, Rue de l'	Fo 1	Fontaine	1	1380	0	3
Eglise, Rue de l'	Od 1	Tornalette de l'esplanade du château	1	1370	0	3
Eglise, Rue de l'	Od 2	Mur d'enceinte est, tronçon septentrional	1	1370	0	3
Eglise, Rue de l'	Od 3	Porte des Bossonets	1	1370	0	3
Eglise, Rue de l'	Od 4	Tornalette de la rue de l'Eglise	1	1370	0	3
Eglise, Rue de l'	Od 5	Mur d'enceinte est, extrémité nord	1	1370	0	3
Eglise, Rue de l'	49	Habitation	1	58	2	2
Eglise, Rue de l'	67	Habitation	1	59	1	1
Eglise, Rue de l'	69	Boulangerie puis habitation	1	60	1	1
Eglise, Rue de l'	71	Immeuble de rapport de Jos. Mettler et R. Widmer	1	61	1	1

Eglise, Rue de l'	72	Immeuble de rapport de Jos. Mettler et R. Widmer	1	90	2	2
Eglise, Rue de l'	73	Immeuble de rapport de Jos. Mettler et R. Widmer	1	62	1	1
Eglise, Rue de l'	74	Habitation et dépôt	1	89	1	1
Eglise, Rue de l'	75	Habitation	1	63	1	1
Eglise, Rue de l'	76	Habitation	1	88	2	2
Eglise, Rue de l'	77	Café de l'Harmonie	1	64	1	1
Eglise, Rue de l'	78	Phramacie en 1902 puis pompes funèbres Ruffieux	1	87	2	2
Eglise, Rue de l'	79	Habitation	1	65	1	1
Eglise, Rue de l'	80	Habitation	1	86	3	3
Eglise, Rue de l'	81	Collégiale Notre-Dame-de-l'Assomption	1	66	1	1
Eglise, Rue de l'	82	Droguerie-herboristerie	1	85	2	3
Eglise, Rue de l'	83	Habitation	1	67	2	2
Eglise, Rue de l'	84	Hôtel des Treize Cantons	1	84	3	3
Eglise, Rue de l'	85	Habitation et four à pain	1	68	1	1
Eglise, Rue de l'	86	Boulangerie	1	83	3	3
Eglise, Rue de l'	87	Habitation	1	69	2	1
Eglise, Rue de l'	88	Boucherie-Charcuterie	1	82	2	3
Eglise, Rue de l'	89	Habitation	1	70	2	2
Eglise, Rue de l'	90	Habitation	1	81	2	2
Eglise, Rue de l'	91	Maison Wuilleret	1	71	1	2
Eglise, Rue de l'	91 A	Galerie de remise de la maison Wuilleret	1	71	0	2
Eglise, Rue de l'	92	Habitation	1	80	2	2
Eglise, Rue de l'	94	Habitation	1	79	3	3
Eglise, Rue de l'	96	Habitation	1	78	2	2
Eglise, Rue de l'	98	Habitation	1	77	2	2
Eglise, Rue de l'	100	Auberge des treize cantons puis laiterie	1	76	3	3
Eglise, Rue de l'	102	Habitation	1	75	2	2

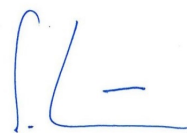
Eglise, Rue de l'	106	Cure	1	73	0	3
Grand-Rue	Esc 1	Escaliers de la Massin	1	1376	0	3
Grand-Rue	Esc 2	Grand escalier	1	1377	0	3
Grand-Rue	Esc 3	Escalier de Saint-Georges	1	1378	0	3
Grand-Rue	Fo 1	Fontaine	1	671	0	3
Grand-Rue	Fo 2	Fontaine	1	671	0	3
Grand-Rue	Od 1	Fondations de la porte de Billens	2	670	0	3
Grand-Rue	Od 2	Fondations de la porte de Fribourg	2	671	0	3
Grand-Rue	3	Habitation	1	31	3	3
Grand-Rue	4	Boulangerie	1	3	2	2
Grand-Rue	6	Habitation	1	4	2	2
Grand-Rue	8	Habitation	1	5	3	3
Grand-Rue	9	Habitation	1	34	2	2
Grand-Rue	10	Habitation	1	6	3	3
Grand-Rue	11	Habitation	1	35	2	2
Grand-Rue	13	Habitation	1	36	2	3
Grand-Rue	14	Hôtel de la Tête Noire puis habitation	1	8	1	1
Grand-Rue	14^o	Enseigne de la pharmacie de la Tête Noire	1	8	0	3
Grand-Rue	16	Habitation	1	9	2	2
Grand-Rue	18	Immeuble de rapport de Charles Bosson	1	10	1	1
Grand-Rue	19	Maison de Jean-Baptiste Compte	1	38	2	2
Grand-Rue	20	Maison du banneret A. Maillard puis Hôtel du Cerf	1	11	1	1
Grand-Rue	20^o	Enseigne de l'hôtel du Cerf	1	11	0	3
Grand-Rue	21	Habitation	1	39	3	3
Grand-Rue	21 Cv	Cave à deux branches	1	40	0	3
Grand-Rue	22	Habitation	1	12	2	2
Grand-Rue	24	Imprimerie Ayer-Demierre	1	13	2	1
Grand-Rue	24 *	Pavillon de jardin	1	13	0	3

Grand-Rue	26	Habitation	1	14	2	2
Grand-Rue	27	Habitation	1	41	2	2
Grand-Rue	28	Café du Commerce puis banque BPS	1	15	2	2
Grand-Rue	29	Habitation	1	42	2	3
Grand-Rue	30	Habitation	1	16	2	3
Grand-Rue	31	Auberge du Saint-Georges	1	43	2	1
Grand-Rue	31 A	Habitation	1	668	0	2
Grand-Rue	32	Habitation	1	17	2	3
Grand-Rue	33	Habitation	1	46	2	2
Grand-Rue	34	Immeuble de Claude-Auguste Girod	1	18	2	1
Grand-Rue	35	Habitation	1	47	3	2
Grand-Rue	36	Habitation	1	19	1	1
Grand-Rue	37	Habitation	1	50	2	2
Grand-Rue	38	Hôtel du Lion d'Or	1	20	2	2
Grand-Rue	38^o	Enseigne de l'Hôtel du Lion d'Or	1	20	0	3
Grand-Rue	40	Auberge de la Croix blanche	1	21	0	3
Grand-Rue	41	Habitation	1	53	3	3
Grand-Rue	42	Habitation	1	22	2	2
Grand-Rue	44	Forge puis habitation	1	23	2	2
Grand-Rue	46	Couvent des Capucins	1	24	0	1
Grand-Rue	46 *	Eglise du Couvent des Capucins	1	25	1	1
Grand-Rue	50	Auberge de la Fleur de Lys	1	27	2	2
Grand-Rue	50^o	Enseigne de l'auberge de la Fleur de Lys	1	27	0	3
Moines, Rue des	54	Auberge des Trois-Rois	1	99	2	2
Moines, Rue des	54^o	Enseigne des Trois-Rois	1	99	0	3
Moines, Rue des	56	Maison du coiffeur Bosson	1	98	3	3
Moines, Rue des	58	Ancien moulin puis habitations	1	97	3	3
Moines, Rue des	60	Bureau de Poste	1	96	2	2

Moines, Rue des	62	Ancienne boucherie	1	95	1	1
Moines, Rue des	64	Maison de l'huissier Sylvère Michel	1	94	3	1
Moines, Rue des	66	Habitation	1	93	0	2
Moines, Rue des	68	Maison de Reynold	1	91	1	2
Moines, Rue des	70	Maison de Reynold et salle de culte	1	91	1	1
Poste, Place de la	0 Ca#	Cave comblée du Grand Hôpital Bourgeois			0	3
Rempart du Sauvage	Od 1	Mur d'enceinte du Sauvage tronçon 1	2	1374	0	3
Rempart du Sauvage	Od 2	Mur d'enceinte du Sauvage tronçon 2	2	1374	0	3
Rempart du Sauvage	622	Tour dite du "Sauvage"	2	57	0	1
St-Jacques, Place	Fo 1	Fontaine	1	1382	0	3
St-Jacques, Place	57	Habitation	1	51	3	3
St-Jacques, Place	59	Restaurant de la Couronne	1	49	3	3

Fribourg, le 23 février 2016

Stanislas Rück
Chef de Service



Aloys Lauper
Responsable du recensement



Annexe 2

Recommandations pour les immeubles protégés

¹ Prescriptions particulières pour la catégorie 3

Volume

Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination. En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.

Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :

- > L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- > L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- > Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
- > L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- > Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

Façades

Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :

- > Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
- > Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.

- > 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.

Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.

Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- > Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
- > Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
- > Aucun mur ou façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect du caractère des façades concernées.
- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :

- > la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
 - > le type de lucarne est uniforme par pan de toit ;
 - > l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
 - > les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

Structure

La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutres et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.

Configuration du plan

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 tiennent compte de la structure de la construction.

Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments et toitures 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.

Ajouts gênants

En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du

bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels.

² Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

Éléments de décors extérieurs

Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier : éléments de pierre naturelle moulurés ou sculptés, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Aménagements intérieurs

Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

³ Prescriptions particulières pour la catégorie 1

Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent

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 leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Annexe 3

Recommandations pour les sites construits protégés

**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.
- e) Les nouveaux percements sont précédés de sondages quand ils sont réalisés dans des maçonneries crépies. Ces sondages sont réalisés sous la supervision du Service archéologique de l'État de Fribourg et du Service des biens culturels.

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 / 15 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.
- k) La création de nouvelles ouvertures en toiture doit respecter les éléments porteurs des charpentes anciennes.

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. Agrandissement

Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :

- a) L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- b) L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- c) La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10 % de la surface au sol du bâtiment principal.
- d) L'agrandissement doit être réalisé sur la façade la moins visible du domaine public, en aucun cas sur l'une des façades principales du bâtiment.
- e) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

3. Nouvelles constructions

a) Implantation et orientation des constructions

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

b) Volume

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

c) Hauteurs

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

d) Façades

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

e) Matériaux et teintes

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

f) Toitures

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

4. 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).

Annexe 4

Limites de construction



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
infrastructures	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
	routes		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
			haie basse	4 m	4 m
	canalisations		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)

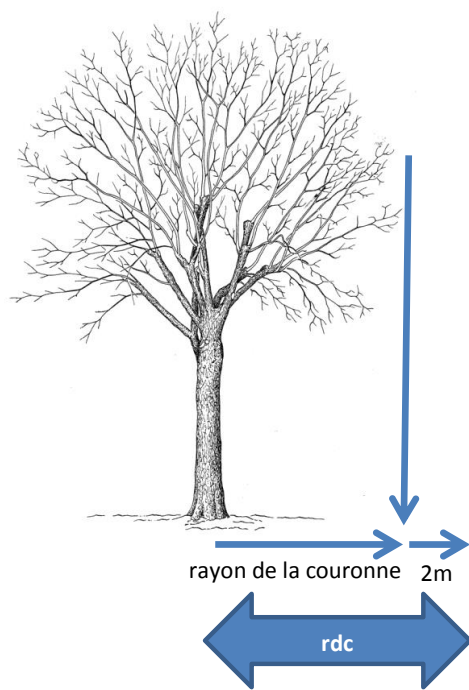
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

SNP – août 2018



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



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

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

SNP – août 2018

Annexe 5

Lexique

Lexique général :

CDN :	Commission des dangers naturels
DIME :	Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
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
LMob :	Loi sur la mobilité
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
SFN :	Service des forêts et de la nature
ZA :	Zone agricole
ZACT :	Zone d'activités
ZIG :	Zone d'intérêt général
ZM :	Zone mixte

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.