



Service d'urbanisme et d'architecture

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL (PAL)

**Analyse des Plans d'aménagement de détail (PAD)**

**PAD abrogés et PAD adaptés selon législation en vigueur (LATeC et AIHC)**

Direction de l'Edilité

Service d'urbanisme et d'architecture

Rue Joseph-Piller 7

1700 Fribourg

Tel +41 (0)26 351 75 04

Fax +41 (0)26 351 75 19

<http://www.ville-fribourg.ch>

Fribourg, novembre 2018, complément enquête publique, juin 2022



## TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>Introduction .....</b>	<b>4</b>
<b>PAD adaptés selon législation en vigueur (LATeC et AIHC) .....</b>	<b>5</b>

## Introduction

Dans le cadre de la présente révision générale, le SeCA préconise d'abroger les PAD construits. L'ensemble des PAD situés sur le territoire communal ont été analysés en tenant compte de la LATeC et du ReLATeC, entrés en vigueur le 1er janvier 2010 et de l'AIHC.

Il en résulte plusieurs cas de figure :

- Le PAD est maintenu sans modification car il est conforme à la législation cantonale
- Le PAD est maintenu avec modifications car il n'est pas tout à fait conforme à la législation cantonale, notamment en matière de terminologie.
- Le PAD est abrogé sans prescriptions particulières de remplacement ;
- Le PAD est abrogé, mais le périmètre doit faire l'objet de prescriptions spéciales, afin de tenir compte de certaines prescriptions du PAD
- Un nouveau PAD obligatoire est exigé.

41 PAD sont abrogés (cf. art.357 RCU). Le PAZ délimite 36 périmètres soumis à PAD obligatoire. Ces 36 périmètres concernent tant des secteurs libres de construction que de secteurs bâtis appelés à une reconversion urbaine. Dans tous les cas, l'obligation de réaliser un PAD vise à assurer une cohérence urbaine dans les secteurs concernés :

- » une nouvelle organisation ou une restructuration du milieu urbain ;
- » un respect particulier du paysage urbain et de l'environnement ;
- » un respect particulier du patrimoine bâti.

Le RCU définit pour chaque PAD obligatoire des mesures d'aménagement.

La justification de l'abrogation ou du maintien des PAD tient à diverses raisons : PAD pas entièrement réalisés, PAD dont les objectifs ont été revus, etc.

Le PAD suivant a fait l'objet d'adaptation à la législation en vigueur (LATeC et AIHC) dans le cadre de cette 4<sup>ème</sup> enquête publique :

- » Monséjour ;

## **PAD adaptés selon législation en vigueur (LATeC et AIHC)**

Le PAD suivant a fait l'objet d'adaptation à la législation en vigueur (LATeC et AIHC) :

» Monséjour ;



## **INTRODUCTION**

Le plan d'aménagement de détail (ci-après : PAD) « Monséjour » a été approuvé le 11 mai 1992 par le Conseil d'Etat. La modification du PAD a été approuvée le 3 mars 2011 par le Conseil d'Etat.

La révision générale du plan d'aménagement local (ci-après : PAL) de la Commune de Fribourg doit prévoir la mise en conformité du PAD à la nouvelle législation, notamment à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : LATeC) du 2 décembre 2008 et à son règlement d'exécution (ci-après : ReLATeC) du 1<sup>er</sup> décembre 2009 ainsi qu'à l'Accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

Le présent PAD étant maintenu, il doit être adapté au droit en vigueur.



## Plan d'aménagement de détail

**1.23** « Monséjour »

---

### Modification du Plan d'aménagement de détail

Adaptation du règlement au droit en vigueur  
Dossier d'examen préalable complémentaire

---

---

Visa de la Direction de l'Édilité

Date :

**Andrea Burgener Woeffray**  
Directrice de l'Édilité

**Enrico Slongo**  
Architecte de ville

**Delphine Galliard**  
Cheffe de secteur

---

Enquête publique selon publication dans la Feuille officielle du canton de Fribourg

N°

du

au

---

Adopté par le Conseil communal de Fribourg

Date :

**Thierry Steiert**  
Syndic

**David Stulz**  
Secrétaire de ville

---

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

Date :

Le Conseiller d'État Directeur

## GÉNÉRALITÉS

### Art. 1 Bases légales et réglementaires

Les bases légales de ce règlement sont notamment :

- Loi cantonale ~~du 9 mai 1983~~ sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) ~~du 2 décembre 2008~~ ;
- Règlement cantonal ~~du 18 décembre 1984~~ d'exécution de la ~~LATec~~ loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (Re~~E~~LATEC) ~~du 1<sup>er</sup> décembre 2009~~ ;
- Loi cantonale sur les routes (LR) du 15 décembre 1967 ;
- Loi cantonale sur le domaine public (LDP) du 4 février 1972 et ses dispositions d'exécution ;
- Loi cantonale d'application du code civil suisse (LACC) du ~~22 novembre 1911~~ 10 février 2012 ;
- PAL de la commune Ville de Fribourg ~~et son règlement du 31 mars 1989~~.

### Art. 2 Constitution du dossier

Documents impératifs :

- Le « Plan 1 Implantation », éch. 1 : 500
- Le « Plan 2 Coupes », éch. 1 : 500
- Le présent règlement

Documents illustratifs :

- Le « Plan 3 infrastructures », éch. 1 : 500
- Le Rapport explicatif et de conformité
- Les règlements comparés 1992 / 2007

### Art. 3 Périmètre du PAD

« Plan 1 Implantation », éch 1 : 500

Situation délimitation

Le périmètre du PAD ~~«Monséjour»~~ est délimité au «Plan 1 Implantation».

Propriétés et surfaces

art. 10139	2094 m <sup>2</sup>
art. 10140	4155 m <sup>2</sup>
art. 10141	1211 m <sup>2</sup>
art. 10142	184 m <sup>2</sup>
art. 10143	167 m <sup>2</sup>
art. 10144	566 m <sup>2</sup>



art. 10145	576 m <sup>2</sup>
art. 10146	406 m <sup>2</sup>
art. 10317	1503 m <sup>2</sup>

#### Art. 4 Destination

L'ensemble bâti est destiné en priorité:

- à l'habitation ;
- aux activités qui fournissent des services indirects au profit des habitants de la ville et de ses usagers ;
- aux activités artisanales à faibles nuisances.

#### Art. 5 Ordre des constructions

Le périmètre d'évolution ~~implantation~~ des constructions obéit aux règles de l'ordre contigu.

#### Art. 6 Périmètres d'évolution

Le « Plan 1 Implantation », éch 1/500, définit les périmètres d'évolution ~~implantations~~ des constructions.

Il définit également un périmètre d'évolution ~~implantation~~ pour des constructions basses telles que des parkings, rampes d'accès couvertes ou abris (vélos, etc.).

Les immeubles avenue du Midi 17 et 19, sis sur les parcelles 10142 et 10143, ainsi que ceux du chemin de Monséjour 2, sis sur la parcelle 10141 sont soumis aux prescriptions particulières définies ci-après.

Les marquises, avant-toits, balcons et autres parties saillantes de bâtiments peuvent empiéter de 1 m. au maximum sur les limites des périmètres.

#### Art. 7 Hauteurs

- « Plan 1 Implantation », éch 1 : 500
- « Plan 2 Coupes », éch 1 : 500

Les hauteurs ~~aux-faites~~ **totales**, sont déterminées par leur altitude, **et sont mesurées conformément aux dispositions de l'AIHC**. Une tolérance de 0.75 m. est admise.

Les cheminées, ventilations et superstructures techniques de minime importance, notamment les gaines d'ascenseurs, peuvent dépasser la hauteur totale admise, pour autant que leurs dimensions n'excèdent pas celles nécessaires à leur fonction et que leur forme soit adaptée à l'architecture de la toiture.

#### Art. 8 Stationnement pour véhicules automobiles

- « Plan 1 Implantation », éch 1/500
- « Plan 2 Coupes », éch 1/500

Le nombre de places de stationnement est de 195 unités. Il sera augmenté à 205 unités en cas de surélévation des immeubles avenue du Midi 21 - 23 - 25. Le dimensionnement et l'affectation des places de parcs résulteront de l'application de la politique de stationnement de la Ville de Fribourg.

Les besoins en stationnement seront satisfaits par un parking aménagé en sous-sol et quelques places en surfaces destinées aux visiteurs. Un périmètre sur la parcelle ~~Ne~~ 10317 est destiné à accueillir des places de parc sur deux niveaux.

Le «Plan 1 Implantation», éch 1/ 500, fixe les périmètres dans lesquels les accès aux différentes zones de parkings peuvent être aménagés.

Les 14 places existantes en bordure du chemin de Monséjour sur la parcelle art. 10141 RF, peuvent être maintenues.

#### Art. 9 Circulation motorisée

« Plan 1 Implantation », éch 1 : 500

#### Art. 10 Circulation piétonne

Le «Plan 1 Implantation», éch 1 : 500, fixe les parcours piétons et cyclistes à usage public.

#### Art. 11 Espaces extérieurs (nouveau)

Le «Plan 1 Implantation», éch 1 : 500, fixe les espaces privatifs dans le prolongement des appartements et locaux du rez-de-chaussée, ainsi que les espaces destinés à la réalisation des places de jeux, conformément aux dispositions ~~de l'art. 26~~ du ReLATEC.

#### Art. 12 Abris obligatoires de protection civile

Les immeubles à construire comprendront les abris privés communs nécessaires à leurs habitants.

### **PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX PERIMETRES D'ÉVOLUTION ~~DE CONSTRUCTION~~**

#### Art. 15 Prescriptions particulières

##### Délimitation

Ces prescriptions particulières s'appliquent aux parcelles 10141, 10142 et 10143 correspondant aux immeubles chemin de Monséjour 2 ainsi que avenue du Midi 17 et 19, mentionnées sur le «Plan 1 Implantation», éch 1 : 500.

##### Affectations

Les constructions sont destinées au logement et à des activités du secteur tertiaire. Les prescriptions du règlement du ~~plan d'aménagement local~~ PAL de la ~~commune~~ Ville de Fribourg en matière de répartition des fonctions ne s'appliquent pas au secteur formé par les parcelles 10139, 10140 et 10317.

##### Prescriptions particulières

~~Les dispositions de l'article 194 du règlement du plan d'aménagement local de la commune de Fribourg relatifs aux «bâtiments protégés du degré II en zone à bâtir» s'appliquent aux parcelles 10142 et 10143.~~

Les bâtiments situés sur la parcelle 10141 sont maintenus dans leurs volumétries existantes.

#### Art. 16 Entrée en vigueur et approbation

~~Le plan d'aménagement de détail et sa réglementation ont été approuvés par le Conseil d'Etat le 11 Mai 1992.~~

~~La présente modification entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.~~

~~Elle a été mise à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle du Canton de Fribourg.~~

Les plans et leur règlement entrent en vigueur dès leur approbation par la DIME, conformément à la LATEC du 2 décembre 2008 et au ReLATEC du 1<sup>er</sup> décembre 2009, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

## Approbation

La modification du (*insérer la date de la modification*) a été approuvée par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) le (*insérer la date de l'approbation*).