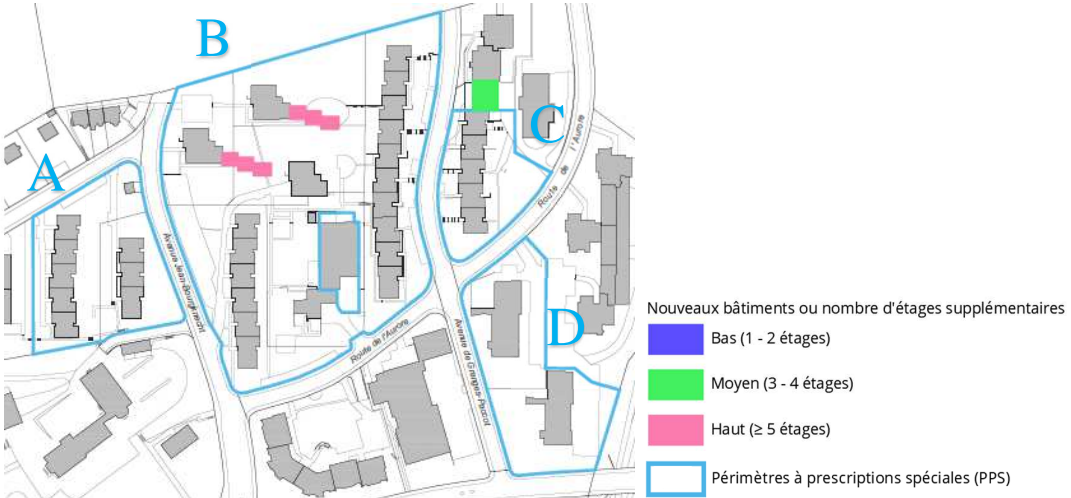


Annexe 1

Périmètres à prescriptions spéciales

Périmètre à prescriptions spéciales 17 Route de l'Aurore

Caractéristiques	
Volume bâti	<p>Longues rangées de maisons contiguës orientées est-ouest se faisant face de part et d'autre des routes de desserte. Tentative de rompre l'alignement uniforme des logements grâce à de subtils décalages des cages d'escaliers. Quelques rares logements sont orientés au sud.</p> <p>Les tours de huit étages dans le secteur B offrent une certaine différenciation dans un quartier d'apparence sinon assez monotone. A contrario, les deux immeubles dans le secteur D offrent une diversité bienvenue. La construction en panneaux préfabriqués, l'agencement ludique des balcons qui rappelle un jeu d'échecs, les accès aux bâtiments par des passerelles piétonnes et l'implantation des bâtiments dans le terrain en légère pente contribuent à une image globalement dynamique.</p> <p>Assainissements énergétiques au moyen de grands panneaux en plastique – les revêtements ont uniformisé en plus les structures des bâtiments.</p>
Espace public et semi-public	<p>Les rues de desserte nord-sud prennent soudainement fin à la limite des terrains agricoles. Il n'y a pas d'aire de rebroussement visible, de sorte qu'il est possible de penser que ces rues, un jour ou l'autre, seront poursuivies. Les espaces semi-publics entre les bâtiments sont en majorité des pelouses et sont peu utilisés par les habitants du quartier. L'espace vert à l'ouest de la piscine du Levant est en plus séparé des autres espaces extérieurs par une haie. Le quartier est un quartier résidentiel typique, sans espace semi-public à usage commun.</p>
Caractéristiques particulières	<p>Le quartier peut être étendu de manière limitée dans les secteurs A-C. Le schéma de construction ne permet une extension dans ces secteurs partiels que pour les tours. On peut imaginer ici des unités résidentielles supplémentaires orientées au sud.</p> <p>Le secteur D doit être assaini avec soin et minutie. Les qualités existantes ne doivent en aucun cas être détériorées. En d'autres termes, des mesures supplémentaires en matière énergétique, comme une isolation extérieure, nécessitent un travail de planification important.</p> <p>En cas de transformations ou pour des nouvelles constructions, il est obligatoire de veiller à une coordination entre les propriétaires sur l'ensemble du périmètre, dans le but de préserver le caractère urbanistique et architectural du site.</p> <p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs	
Potentiel de développement	<p>Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts.</p> 

Périmètre à prescriptions spéciales 18 Grenadiers

Volume bâti

Caractéristiques

Le quartier résidentiel « Grenadiers » est réputé pour son image d'ensemble homogène. Les bâtiments de deux à trois étages sont majoritairement en maçonnerie et plâtrés. Ils comprennent un socle supplémentaire dessiné de manière franche. Les toits avec des avant-toits périphériques revêtent une grande importance. Architecturalement parlant, on retrouve ici le style urbain « Heimatschutz » ou le « Reformstil », très répandu dans les quartiers suburbains du début du XXe siècle et influencé par le « Neues Bauen ».

Les volumes des bâtiments peuvent être agrandis pour tous ceux qui ne sont mis sous protection. Des annexes ne peuvent toutefois être envisagées que si le rythme actuel des éléments de façade ouverts et fermés est respecté et ne sauraient entrer en concurrence avec la dimension des bâtiments actuels. Les corps de bâtiments principaux et les annexes doivent rester identifiables comme tels. Un volume de bâtiment autonome supplémentaire n'est envisageable qu'à un seul endroit.

Les accès aux maisons et cages d'escaliers installées dans plusieurs bâtiments sont une autre particularité à respecter.

Implantation des bâtiments



Les bâtiments forment comme un alignement de rues, ce qui donne au quartier une identité forte.

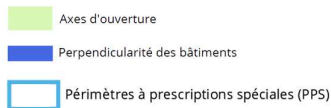
Les parcelles constructibles sont de taille similaire et sont situées à angle droit par rapport aux rues de desserte (cf. illustration ci-contre). La succession des bâtiments et espaces doit rester visible.

Espace public et semi-public

La délimitation entre les rues (espace public) et les jardinets (espace semi-public) est encore intacte la plupart du temps et doit être maintenue. Le quartier est moyennement verdoyant. Des arbres à hautes tiges sont présents ici et là. En général, les parcelles sont délimitées par des haies.

Caractéristiques particulières

Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.



Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts

Dans l'ensemble, le quartier renvoie une image uniforme. Un développement vers l'intérieur sous forme d'annexes est tout à fait concevable, mais admissible tant que le rythme actuel des bâtiments et espaces est conservé et que le rapport des éléments de bâtiments ouverts et fermés est préservé. En cas d'aménagement des combles, les avant-toits périphériques ne sauraient être modifiés. Les toits principaux doivent être identifiables dans leur forme d'origine (arête, noue, faîte).



Éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs



Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

Bas (1 - 2 étages)

Moyen (3 - 4 étages)

Haut (≥ 5 étages)

Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Éléments spatiaux perturbateurs

Périmètre à prescriptions spéciales 19 Route du Jura

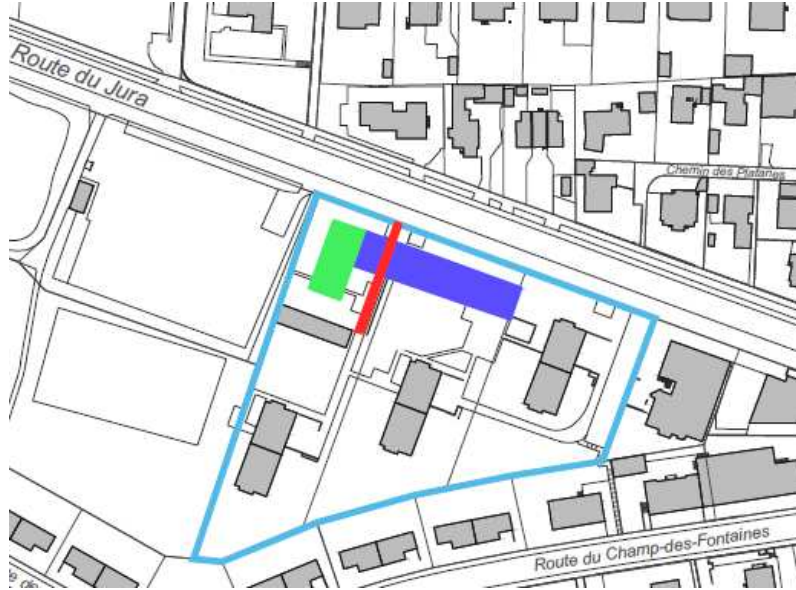
Caractéristiques	
Volume bâti	<p>Les trois tours comptent chacune 40 logements répartis sur 11 étages.</p> <p>L'agencement axial-symétrique des logements est perceptible dans les façades ouest et légèrement perturbé par l'assainissement énergétique qui a été réalisé ultérieurement.</p> <p>Le socle se distingue agréablement, de diverses manières, des étages qui le surplombent. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none">- il est partiellement intégré au terrain en pente montante ;- il est réalisé avec des matériaux différents que ceux des étages ;- la symétrie axiale des étages superposés a été sciemment négligée. <div data-bbox="345 552 1024 800"></div>
Implantation des bâtiments	<p>Les logements sont tous sans exception orientés est-ouest. Les bâtiments sont orientés sur de la Route du Jura, qui constitue un axe fortement emprunté. Tous les logements ont une vue dégagée sur le parc voisin.</p>
Espace public et semi-public	<p>Les places de stationnement pour les voitures (en surface) sont accessibles depuis la Route du Jura et ont un effet particulièrement perturbateurs. Les cheminements aménagés sur le site, avec des espaces de jeu habilement disposés et une fontaine soigneusement conçue, sont fortement péjorés par les places de stationnement en surface. Le site ne dispose d'aucun espace semi-public.</p>
Jardins	<p>Parcelles verdoyantes avec quelques arbres à hautes tiges.</p>
Caractéristiques particulières	<p>En cas de transformations ou pour des nouvelles constructions, il est obligatoire de veiller à une coordination entre les propriétaires sur l'ensemble du périmètre, dans le but de préserver le caractère urbanistique et architectural du site.</p> <p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts

Le périmètre « Route du Jura » offre un potentiel de développement considérable. Le site actuel peut être développé avec au moins 40 logements de taille similaire, comme ce qui est le cas actuellement. Une extension ne nuit pas à l'agencement spatial du bâti existant. Les bâtiments supplémentaires servent de protection visuelle et acoustique par rapport à la route. Dans le même temps, l'espace routier est mieux regroupé.



Éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs



Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

Bas (1 - 2 étages)

Moyen (3 - 4 étages)

Haut (≥ 5 étages)

Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Zones avec éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs

Accès

Périmètre à prescriptions spéciales 20 Beauregard

Volume bâti



Caractéristiques particulières

Caractéristiques

Le quartier Beauregard se trouve au nord de la rue éponyme. À l'est, le long de la Rue de la Carrière, des nouveaux bâtiments de huit étages le prolonge. Au nord, des bâtiments de même hauteur complètent le quartier. Le quartier Beauregard peut être considéré comme un îlot urbain aux dimensions généreuses. Le graphique ci-contre permet de mieux comprendre cette lecture en considérant la ligne noire. Les surfaces en rouge sont, hors des constructions connexes, des bâtiments qui ont une valeur patrimoniale élevée et qui doivent être conservés. Dans l'îlot urbain, il convient de planifier un quartier clairement structuré avec plusieurs cours intérieures, en tenant compte de l'exploitation industrielle protégée au titre du patrimoine. Dans ce quartier proche du centre, cela vaut la peine de réaliser un quartier mixte proposant des activités diverses.

Activités mélangées

L'îlot urbain affiche d'ores et déjà une grande diversité d'activités dans les deux étages inférieurs. Ce potentiel contribue à la vie d'un nouveau quartier et doit être intégré aux nouveaux bâtiments.

Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.

Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts

Le potentiel de développement est important à divers niveaux.

Développement du bâti : L'interaction entre le volume bâti et les nouveaux bâtiments ouvre un vaste champ de possibilités en matière de développement. Une vision directrice (concours conceptuel) devrait être définie. La réalisation peut avoir lieu étape par étape.

Activités mélangées : L'îlot urbain affiche d'ores et déjà une grande diversité d'activités dans les deux étages inférieurs. Ce potentiel contribue à la vie d'un nouveau quartier et doit être intégré aux nouveaux bâtiments.

Dimensions des bâtiments : Les nouveaux bâtiments à planifier ne devraient pas dépasser en hauteur les bâtiments actuels. Ils ne devraient pas dépasser quatre à cinq étages.

Espace public et semi-public : Les rues de desserte respectent les points de connexion à l'Avenue Beauregard. Une circulation à sens unique est envisageable. Le stationnement doit être prévu en sous-sol (garage souterrain). Des voies d'accès supplémentaires doivent être proposées aux piétons et cyclistes. Les cours intérieures sont exemptes de voitures et doivent être végétalisées.

Densité du quartier : Le quartier doit afficher une densité élevée et un caractère urbain clairement identifiable.



Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

Bas (1 - 2 étages)

Moyen (3 - 4 étages)

Haut (≥ 5 étages)

Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Arbres

Périmètre à prescriptions spéciales 21 Villars

	Caractéristiques
Volume bâti	<p>Une rangée de maisons aménagées de manière plaisante - Route de Villars 21-29 - protège le périmètre de la route fortement fréquentée. Les rangées de maisons du côté nord et ouest sont de styles mélangés entre le Heimatschutz d'après-guerre (oriels avec vitrage à croisillons) et un style architectural suisse conservateur usuel mais tout à fait plaisant (balcons généreux en partie cloisonnés, grandes fenêtres).</p> <p>Les bâtiments aux extrémités est, nord et ouest du périmètre entourent un espace végétalisé qui s'ouvre vers le sud. Toutefois, le regard tombe sur l'arrière des bâtiments le long de la Route de Villars en contre-bas, qui est goudronné et aménagé de manière insuffisante servant de places de stationnement. La cour intérieure à l'origine entièrement végétalisée est désormais utilisée en partie comme espace de stationnement. De plus, un bâtiment résidentiel de huit étages est placé au milieu de l'espace vert, ce qui dérange la construction en îlot urbain évoquée. Un bâtiment résidentiel de quatre étages, avec un toit à pignon plat termine la rangée de maisons ouest. L'assainissement énergétique n'a pas amélioré la qualité spatiale et architecturale.</p>
Espace public et semi-public	<p>Les chemins piétonniers placés de manière attrayante entre la Route de Villars et la Route de Bertigny traversent d'une part la cour intérieure et d'autre part passent en bordure du périmètre (sentier Jules-Daler). L'étroit sentier qui conduit en parallèle à la Route de Villars à la partie inférieure de la Route de Bertigny est également de bonne qualité.</p> <p>La cour intérieure végétalisée n'invite pas à la détente.</p>
Caractéristiques particulières	<p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

Potentiel de développement

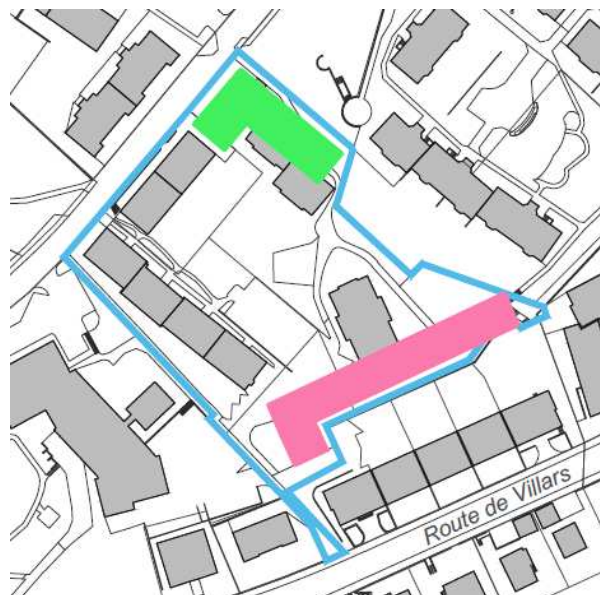
Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts

Potentiel de développement minimal :

Les rangées de maisons sur les parcelles art. 11'008 et 11'016 RF doivent être conservées. La cour intérieure doit être fortement végétalisée et libérée des voitures. Le bâtiment sur la parcelle art. 11'009 RF peut accueillir des étages supplémentaires.

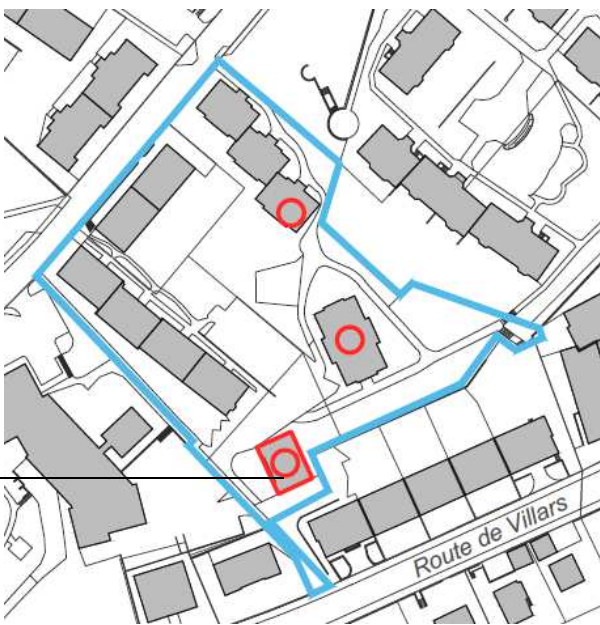
Potentiel de développement majoré :

La construction en îlot urbain devrait être redéfinie. Le bâtiment dans la cour intérieure en particulier devrait être remplacé par un bâtiment en longueur de plusieurs étages reposant sur des piliers, ce qui permettrait d'intégrer les habitations de la Route de Villars à l'ensemble. L'accès piétonnier traverserait en parallèle les piliers pour mener à la Route de Villars. Le terrain en-dessous de ce bâtiment présente une pente constante. L'espace à l'arrière des bâtiments situés à la Route de Villars 21-29 serait végétalisé, ce qui nécessite un garage souterrain. À l'extrémité ouest, un bâtiment en hauteur pouvant atteindre 10 étages est envisageable.



Éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs



Partie de bâtiment plus élevée envisageable

Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

Bas (1 - 2 étages)

Moyen (3 - 4 étages)

Haut (≥ 5 étages)

Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Zones avec éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs

Périmètre à prescriptions spéciales 22 Cité des Alpes

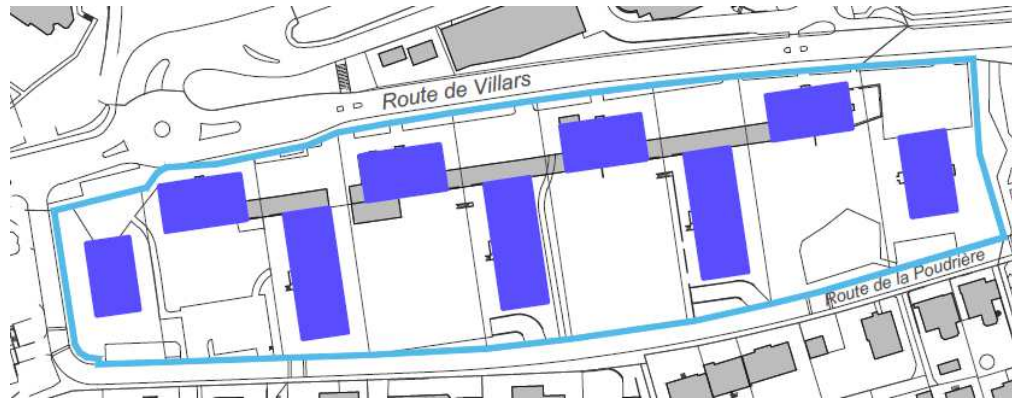
Caractéristiques	
Volume bâti	<p>Entre la Route de Villars et la Route de la Poudrière se trouve, sur un terrain étroit, un quartier de prime abord cohérent, la « Cité des Alpes ». Il est composé au total de neuf bâtiments de hauteurs différentes. Quatre bâtiments ont chacun huit étages, quatre autres ont chacun quatre étages et un bâtiment a neuf étages. À l'exception des deux bâtiments qui se trouvent aux extrémités est et ouest de la parcelle, des bâtiments d'un étage relient les immeubles d'habitation. Ces bâtiments intercalés sont en partie couverts, et une partie d'entre eux comprennent des places de stationnement. Les bâtiments, qui servent presque exclusivement au logement, sont d'aspect uniforme. Les corps de bâtiments, aux lignes clairement prismatiques, présentent des balcons en retrait superposés et des parties de mur vitrées avec parcimonie. Ces dernières années, ils ont été recouverts d'une couche isolante et de grandes plaques de plastique beige. Les balustrades des balcons sont vitrées de manière semi-transparente. Tous les bâtiments ont un toit en croupe à faible inclinaison recouvert de tuiles avec un débord sur tout le pourtour. Le débord a quelque peu perdu en force en raison de l'isolation extérieure apposée ultérieurement.</p> <p>Deux garages souterrains, qui donnent sur la Route de la Poudrière, dépassent de manière visible le niveau de la route. Les toits des garages sont végétalisés et servent en partie de terrains de jeu.</p>
Implantation des bâtiments	<p>Le long de la Route de Villars se trouvent, en parallèle à la route, quatre bâtiments de huit étages orientés au sud, espacés de manière rythmée. L'écart est de 1,5 fois la longueur des bâtiments. Le concept doit donc respecter un rythme 2:3 pour les bâtiments et espaces : deux parties pour la longueur du bâtiment et trois parties pour les espaces séparant les bâtiments. Les trois bâtiments en retrait, implantés à proximité de la route, ont une longueur qui correspond à la longueur de l'espace intercalaire, et une largeur qui est du tiers de l'espace intercalaire. Les deux bâtiments aux extrémités, qui sont aussi orientés est-ouest, occupent une superficie ayant les mêmes dimensions que les bâtiments situés le long de la route.</p>
Caractéristiques particulières	<p>Le quartier se démarque par la succession rythmée de bâtiments et d'espaces vides, qui donnent une harmonie spatiale de grande qualité. Il ne devrait pas être troublé par l'ajout de bâtiments.</p> <p>Ajout uniforme d'étages au rapport 1:2 sous forme d'appartements en attique. En d'autres termes, il est envisageable d'ajouter un étage aux bâtiments avec cour et deux étages aux bâtiments le long de la Route de Villars. Le débord ne devrait toutefois alors pas être sacrifié.</p> <p>En cas de transformations ou pour des nouvelles constructions, il est obligatoire de veiller à une coordination entre les propriétaires sur l'ensemble du périmètre, dans le but de préserver le caractère urbanistique et architectural du site.</p> <p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts.

L'ajout d'étages est envisageable à condition qu'il soit planifié avec soin. Deux étages aux bâtiments le long de la Route de Villars et un étage à tous les bâtiments orientés est-ouest, pour créer des logements en attique, mais en conservant le débord sur tout le pourtour du toit.



- Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires
- Bas (1 - 2 étages)
 - Moyen (3 - 4 étages)
 - Haut (≥ 5 étages)
 - Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs

La répartition des panneaux d'isolation extérieure donne une nouvelle structure d'aspect horizontal, qui est renforcée par les balustrades des balcons en verre opaque.



À gauche, la vue avant l'assainissement énergétique, à droite, la vue après ces travaux.

Portes de garages avec des portes de garages jaunes en direction de la Route de Villars.

Périmètre à prescriptions spéciales 23 Vignettaz

	Caractéristiques
Volume bâti	<p>Immeubles résidentiels et bâtiments de type architectural différent.</p> <p>Le quartier a vu le jour dans les années 1919-1921 comme « cité-jardin ». Architecturalement, il n'est pas homogène. Outre des bâtiments en bois de type chalet, qui relèvent de l'architecture Heimatschutz du début du XX^e siècle, on y trouve des bâtiments en maçonnerie dont l'aspect approche dans une certaine mesure la « Nouvelle objectivité » (formes claires, ouvertes et sobres). Il s'agit en majorité de bâtiments de deux ou trois étages dont les combles ont été aménagés.</p> <p>Plusieurs corps de bâtiments ont été complétés par des annexes ces dernières années. Les formes des toits vont du simple toit en bâtière à large saillie, aux toits en croupe ou à la Mansart.</p>
Implantation des bâtiments	<p>La partie supérieure de la Route de la Vignettaz est divisée en parcelles plus ou moins rectangulaires. Les côtés étroits des parcelles rectangulaires sont orientés est-ouest. Les bâtiments sont parallèles aux limites des parcelles et à la Route de la Vignettaz. Les façades principales sont orientées sud. Les bâtiments construits après 1930 se trouvent sur des parcelles aux dimensions généreuses, ce qui signifie que les bâtiments situés dans la partie basse de la Route de la Vignettaz sont très espacés et que l'image d'ensemble de la rue est hétérogène. Le terrain fortement en pente vers le sud rend nécessaire des murs de soutènement dessinant une ligne claire entre toutes les parcelles.</p>
Espace public et semi-public	<p>À l'origine, la séparation entre les zones de jardinets donnant sur la rue (espace semi-public) et l'espace routier (espace public) était marquée par des clôtures, des haies et des arbustes. Certains de ces jardins et clôtures ont dû faire place à des accès en dur ou à des places de parking au cours des dernières années, ce qui porte préjudice à l'image d'ensemble du quartier.</p>
Jardins	<p>Le quartier est très verdoyant (cité-jardin).</p>
Caractéristiques particulières	<p>Le quartier ne renvoie pas une image uniforme. Les zones de jardinets qui restent perceptibles devraient être revalorisées. Un développement vers l'intérieur est concevable de manière très modérée. On peut surtout envisager des annexes avec surélévations modestes. Des corps de bâtiments supplémentaires sont possibles à quelques rares endroits sans que la lisibilité de cette « cité-jardin » verdoyante en pâtisse (cf. potentiel de développement et éléments spatiaux perturbateurs).</p> <p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

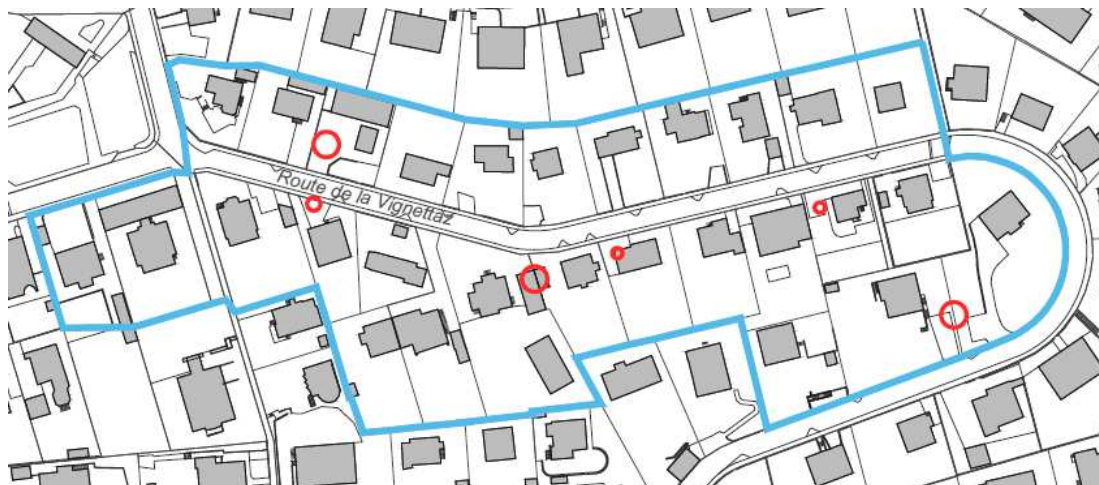
Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts



Éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs



Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

Bas (1 - 2 étages)

Moyen (3 - 4 étages)

Haut (≥ 5 étages)

Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Éléments spatiaux perturbateurs

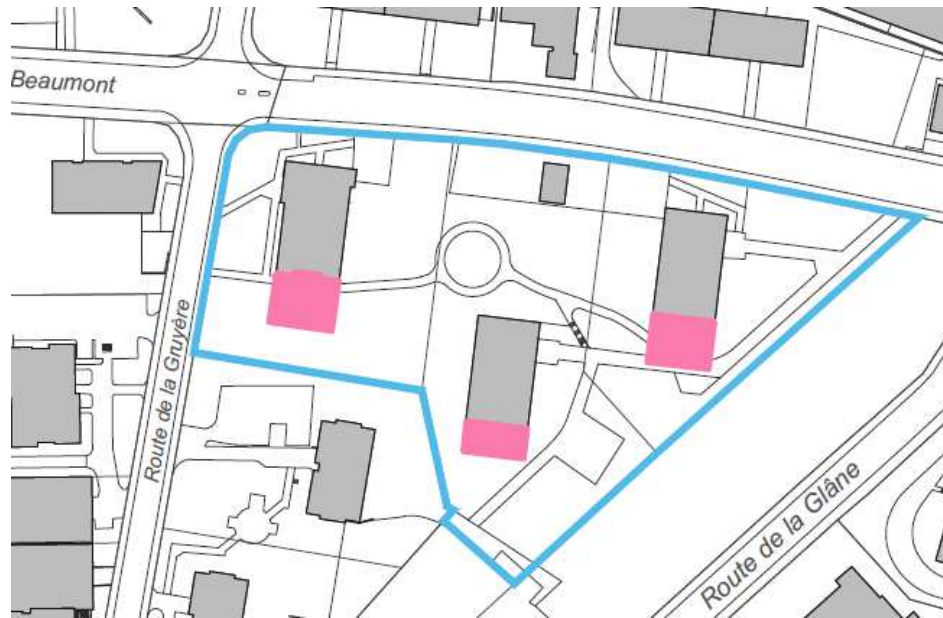
Périmètre à prescriptions spéciales 24 Beaumont

	Caractéristiques
Volume bâti	<p>Trois bâtiments de 13 étages (14 niveaux) sont situés sur un socle de cinq mètres de haut qui abrite des activités commerciales et des garages. La majorité des logements sont orientés est-ouest. À l'extrémité, les logements sont orientés sud. La desserte est assurée par la Route de Beaumont (piétons et voitures), par la Route de la Gruyère et par la Route de la Glâne. En 2018-2019, un bâtiment résidentiel de huit étages a été construit sur la parcelle voisine (PAD Beaumont sud), en parallèle à la Route de la Glâne, qui repose également sur un socle aux lignes franches.</p> <p>Les trois tours d'habitation présentent un état différent. Une isolation a été placée a posteriori sur le bâtiment à l'ouest, contrairement aux deux autres bâtiments. Le nouveau revêtement, réalisé au moyen de plaques gris clair, de même que le vitrage des balcons, donnent au bâtiment une présence forte.</p> <p>Le socle, qui est orienté vers la Route de Beaumont, semble quant à lui plutôt avoir été aménagé de manière hasardeuse.</p>
Caractéristiques particulières	<p>Le socle le long de la Route de Beaumont est architecturalement parlant très différent des tours, notamment de la tour ouest qui a été assainie. Les places de stationnement devant le socle sont source d'un certain désordre.</p> <p>Si les logements aux extrémités peuvent être convertis en logements est-ouest à un coût intéressant, les tours d'habitation peuvent être agrandies. Le potentiel de développement est d'environ 30%. L'utilisation peut être augmentée par rapport à la situation actuelle.</p> <p>En cas de transformations ou pour des nouvelles constructions, il est obligatoire de veiller à une coordination entre les propriétaires sur l'ensemble du périmètre, dans le but de préserver le caractère urbanistique et architectural du site.</p> <p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

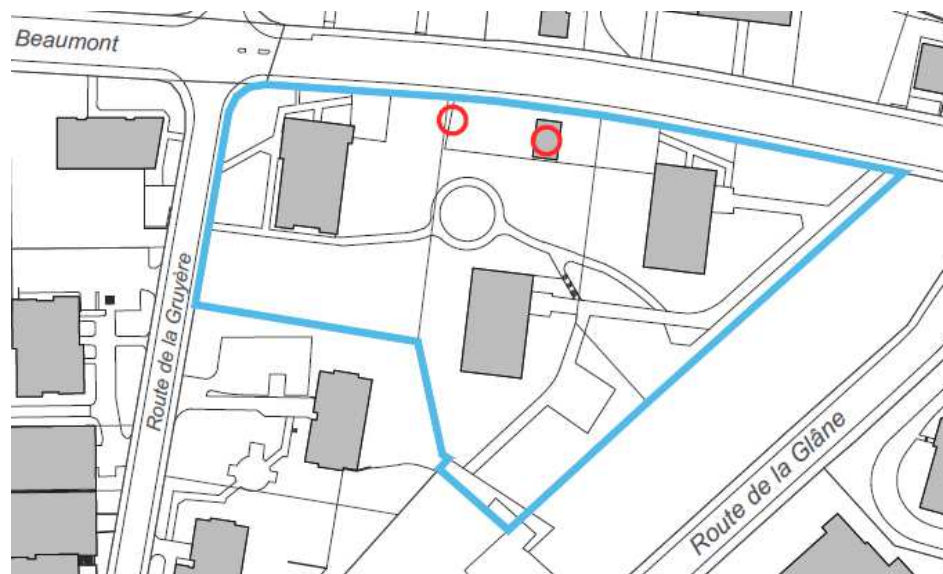
Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts



Éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs



Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

Bas (1 - 2 étages)

Moyen (3 - 4 étages)

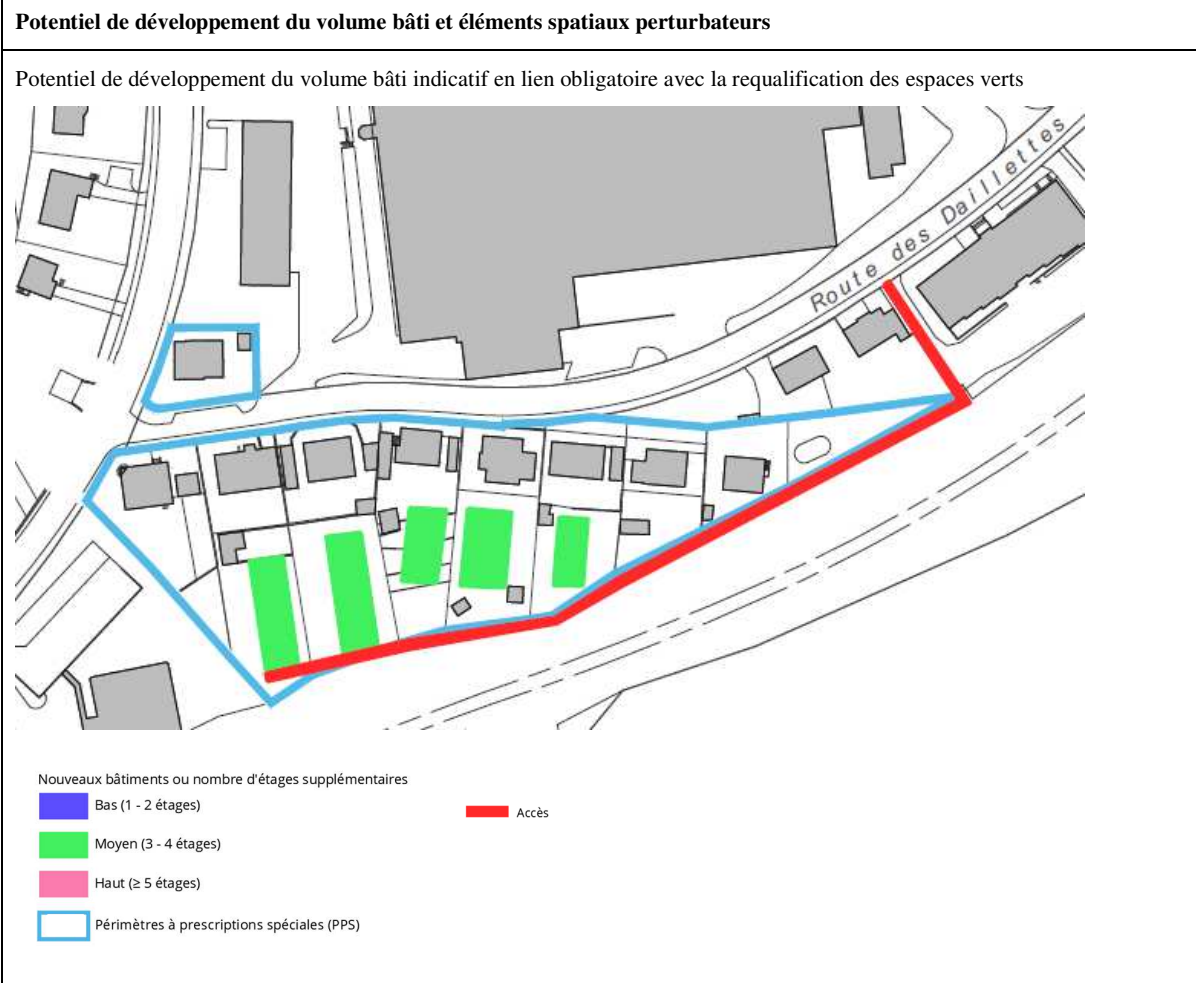
Haut (≥ 5 étages)

Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Éléments spatiaux perturbateurs

Périmètre à prescriptions spéciales 25 Daillettes

Caractéristiques	
Volume bâti	<p>Quatre villas de bonne qualité (n° 12, 37, 39 et 41) se trouvent à l'extrémité supérieure de la Route des Daillettes. La villa 12, aux proportions remarquables, est située juste avant que la Route des Daillettes ne débouche sur la Route de la Glâne.</p> <p>Les bâtiments de deux étages sont plâtrés. Le bâtiment se termine par des toits inclinés de diverses manières. Dans tous les bâtiments, les combles sont aménagés. Les toitures inclinées sont couvertes de tuiles.</p> <p>Sur le plan architectural et historique, les bâtiments 23, 25, 27 et 29 à la Route des Daillettes sont de moindre importance.</p>
Implantation des bâtiments	<p>Tous les bâtiments présentent, du côté route, un espace de jardinets qu'il convient de préserver au même titre que les murs des jardins. Des garages ont été construits entre les bâtiments principaux. Devant les bâtiments orientés sud se trouvent des jardins comprenant de grands feuillus. Les jardins sont délimités par des murets qui forment une terrasse. Au bout des jardins en terrasse, le terrain boisé descend jusqu'aux voies de chemin de fer CFF. La ligne ferroviaire très fréquentée est l'une des raisons pour lesquelles ce terrain en pente exposé au sud n'a pas encore été construit. Les conditions géologiques difficiles en sont une autre. Le terrain non construit doit être raccordé le long des voies. La qualité des villas situés en hauteur, avec leurs jardins, ne serait ainsi pas restreinte.</p>
Caractéristiques particulières	<p>Le potentiel de développement du périmètre « Daillettes » doit être démontré en fonction des différentes bases légales. Mais en cas d'agencement habile, donc en jouant avec des espaces de desserte et des zones annexes pour protéger du bruit du train, en prévoyant des cours intérieures de type atrium et avec des bâtiments avec terrasses en toiture, un quartier offrant une bonne qualité résidentielle peut être réalisé.</p> <p>La cote du toit des nouveaux bâtiments ne saurait dépasser les jardins des villas. Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>



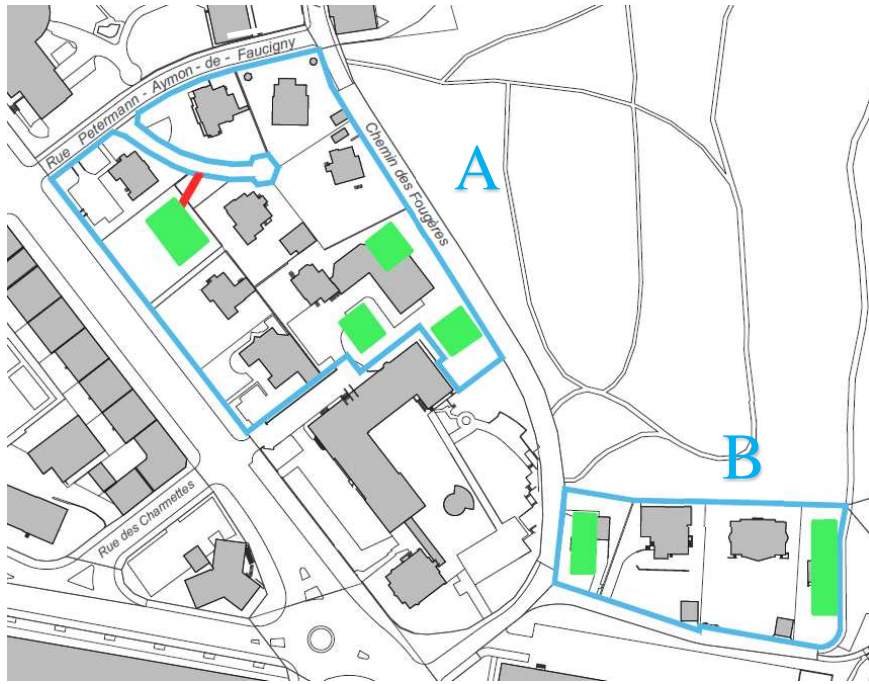
Périmètre à prescriptions spéciales 26 Les Charmettes

Caractéristiques	
Volume bâti	<p>Le périmètre « Les Charmettes » est composé de deux secteurs. Chacun d'entre eux a ses spécificités. Une caractérisation valable de manière générale n'est possible que par la présence dans les deux secteurs de villas qui peuvent être attribuées aux styles de construction les plus divers des XX^e et XXI^e siècles. Outre les villas de type chalet dans le style Heimatschutz se trouvent des villas de style Art nouveau et des bâtiments du postmodernisme.</p>
Implantation des bâtiments	<p>Secteur A</p> <p>Les huit villas, de qualité variable, sont desservies depuis le Boulevard de Pérolles et la Rue Petermann-Aymon-de-Faucigny par l'Impasse du Bois et le Chemin de Fougères.</p> <p>Une parcelle du Boulevard de Pérolles n'est pas construite. Les bâtiments ont deux étages et sont munis de tourelles, d'escaliers d'accès couverts, d'encorbellements, de pignons de toit et de vastes balcons. De plus, les combles sont en général aménagés.</p> <p>Secteur B</p> <p>Quatre bâtiments sont situés en retrait du Chemin Guillaume-Ritter. Un mur à hauteur d'homme sépare les jardins situés devant les bâtiments du chemin menant à la zone récréative proche de Pérolles. Le bâtiment tout à l'ouest ne respecte pas le schéma de construction d'origine et remplace l'espace jardins par un bâtiment de cinq étages, ce qui ne dérange toutefois pas.</p>
Caractéristiques particulières	<p>Les deux secteurs doivent être conservés pour des raisons historiques. Des extensions sont envisageables, mais doivent être conçues dans le style architectural du bâti existant, ce qui ne signifie toutefois pas que des extensions soient exclues. Il y a cependant lieu de renoncer à ajouter des étages.</p> <p>Des annexes, mais aussi des bâtiments autonomes, peuvent faire office d'extensions.</p> <p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

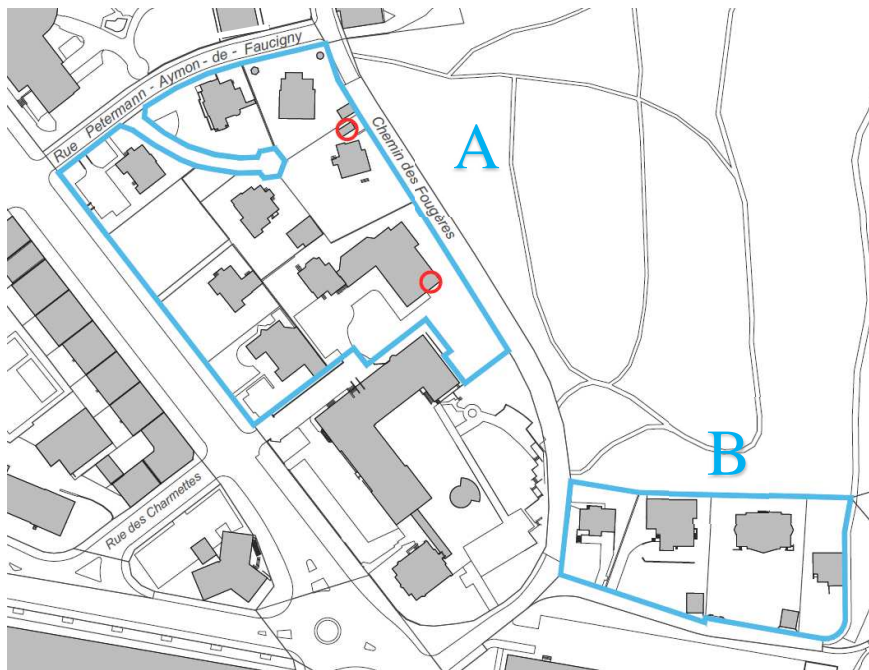
Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts



Éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs



Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

- Bas (1 - 2 étages)
- Moyen (3 - 4 étages)
- Haut (≥ 5 étages)

Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Éléments spatiaux perturbateurs

Accès

Périmètre à prescriptions spéciales 27 Villars-les-Joncs

Caractéristiques

Volume bâti

Le quartier Route de Villars-les-Joncs est composé de deux parties différentes. Les deux bâtiments « wall type » de neuf étages (bâtiments étroits et hauts de plusieurs étages disposés à bonne distance les uns des autres) sont situés sur le plateau et accessibles par la Route des Vieux-Chênes. Des maisons mitoyennes de deux à trois étages, intégrées à la topographie, sont situées devant eux. Le terrain en pente permet une densité élevée, comme le principe des maisons en terrasses. Les maisons mitoyennes sont accessibles depuis la Route des Vieux-Chênes comme depuis la Route de la Singine.

L'entretien des bâtiments « wall type » ont été réalisés de manière peu soignée. Seules les façades frontales permettent encore de deviner la signature différenciée et tout en finesse de Jean Pythoud.

Le caractère d'origine des bâtiments est encore perceptible dans les maisons mitoyennes.

Espace public et semi-public

Le terrain entourant les bâtiments « wall type » est partiellement utilisé comme place de stationnement du côté de la rue de desserte. Entre les bâtiments et à l'ouest de ceux-ci, l'espace public est composé de surfaces végétalisées.

Un accès piétonnier, situé au centre de la parcelle, conduit aux maisons mitoyennes situées en contre-bas.

Caractéristiques particulières

L'agencement mitoyen peut partiellement être développé de manière minime. Pour cela, une partie des places de stationnement visiteurs situées le long de la Route de la Singine, doit être reconsidérée.

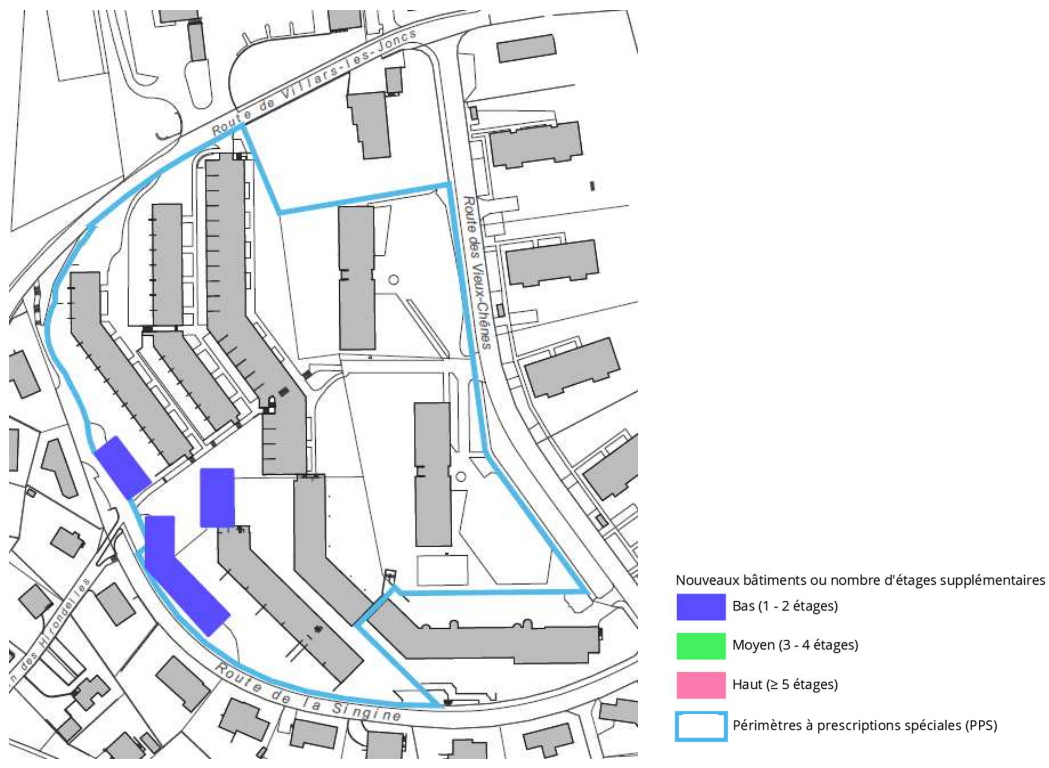
En cas de transformations ou pour des nouvelles constructions, il est obligatoire de veiller à une coordination entre les propriétaires sur l'ensemble du périmètre, dans le but de préserver le caractère urbanistique et architectural du site.

Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts



Périmètre à prescriptions spéciales 28 Coteau du Schoenberg

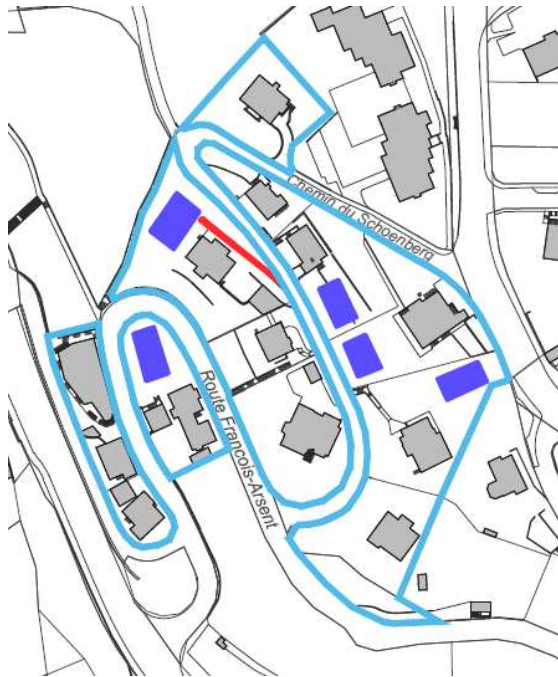
	Caractéristiques
Volume bâti	<p>Le vaste quartier d'aspect urbain le long du Chemin du Schoenberg sinueux et de la partie inférieure de la Route François-Arsent est de bonne qualité. Les variations de terrain complètes, effectuées avec un haut degré de précision et une grande finesse, qui ont permis de construire dans un terrain en forte déclivité, sont particulièrement impressionnantes. Le bâtiment au Chemin du Schoenberg 1 a une position particulière. Il domine la pente et les bâtiments environnants de manière remarquable. Les bâtiments en maçonnerie s'intègrent de manière nettement plus naturelle dans le terrain en pente. Les constructions en bois, de type chalet, affichent un socle aux lignes franches, parfois en gradins et en maçonnerie. L'espacement entre les différents bâtiments est généreux. Dans un terrain en pente, on s'attendrait plutôt à une implantation plus dense des bâtiments. Les garages aménagés ultérieurement dans la pente n'apportent pas grand-chose de positif à l'image du quartier. Les bâtiments n'ont pas tous la même qualité architecturale (cf. catégories dans la liste des bâtiments mis sous protection).</p>
Espace public et semi-public	<p>Des murs de soutènement plus hauts qu'un homme forment une succession bien visible du bâti dans le terrain en forte pente, qui permet notamment au Chemin du Schoenberg de former un espace « semblable à un bâtiment ». L'espace public en est restreint. Un espace semi-public, comme des jardinets, n'est présent que de manière sporadique. Les bâtiments respectent la topographie, à quelques exceptions près. Les voies d'accès piétonnières aux bâtiments sont parfois constituées d'escaliers étroits, qui rappellent les lotissements en pente au sud.</p>
Caractéristiques particulières	<p>Les parcelles aux dimensions généreuses et le terrain en pente permettent l'ajout de bâtiments sans que l'image d'ensemble du quartier en souffre. Les bâtiments situés le long de la Route de Bourguillon méritent une attention particulière. Les bâtiments des parcelles art. 14'246 et 14'247 RF en particulier ont un aspect étrange. Le chalet au-dessus du mur de soutènement est soit trop proche de la route, soit trop petit en volume. Les annexes et transformations du bâtiment voisin sont contestables. Au lieu des deux bâtiments d'aspect étrange, qui sont situés en un lieu très visible et marquent l'entrée (adresse) dans ce charmant quartier, deux bâtiments de hauteur moyenne (3-4 étages) formant une délimitation (rectangulaire) claire forment une ouverture adéquate pour le quartier.</p> <p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>



Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

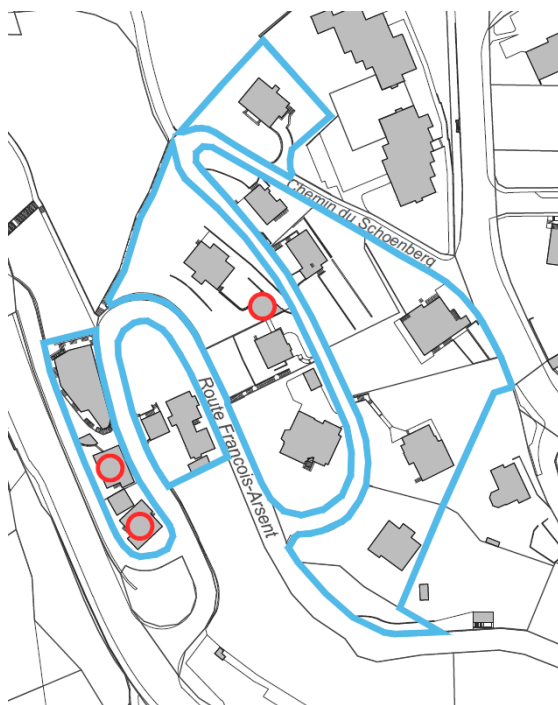
Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts
Le développement est possible uniquement pour la construction de villas urbaines.



Éléments spatiaux perturbateurs

Éléments spatiaux perturbateurs



Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

Bas (1 - 2 étages)

Moyen (3 - 4 étages)

Haut (≥ 5 étages)

Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Éléments spatiaux perturbateurs

Accès

Périmètre à prescriptions spéciales 29 Cité-Schoenberg

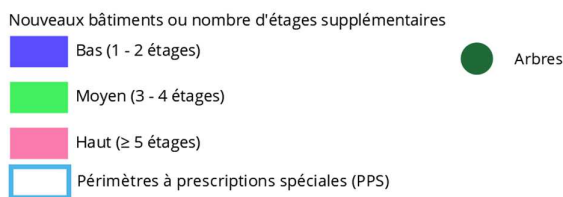
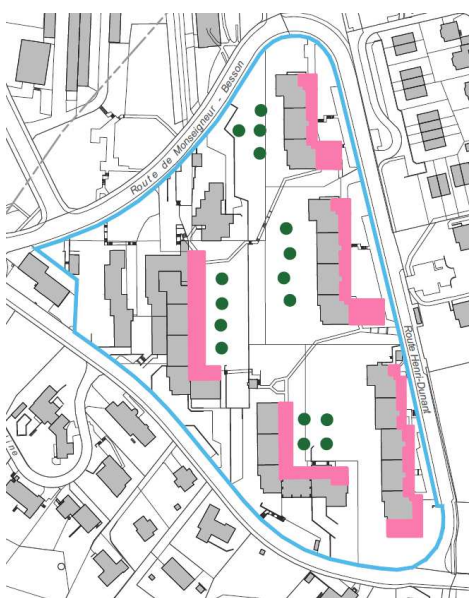
Caractéristiques	
Volume bâti	<p>Le quartier a été dessiné et construit fin des années 1950 / début des années 1960. Des blocs résidentiels de plusieurs étages ont alors été construits à bien des endroits en Suisse. Il s'agit de bâtiments étroits et hauts de plusieurs étages (« wall type ») disposés à bonne distance les uns des autres¹. La densité des bâtiments « wall type » correspond en règle générale à une construction en flots de 3-4 étages.</p> <p>À l'exception du bâtiment sur la Rue Henri-Dunant, le quartier a fait l'objet ces dernières années d'un assainissement énergétique. Celui-ci a été réalisé au moyen de panneaux en plastique de grande taille. L'architecture remarquable des bâtiments a ainsi été péjorée. La structure fine des façades a été nivelée par la pose continue des plaques, et leur couleur a perdu en homogénéité.</p>
Implantation des bâtiments	<p>Le terrain triangulaire, en pente vers l'ouest, est délimité par les rues Joseph-Chaley, Henri-Dunant et Monseigneur-Besson. Les blocs résidentiels de trois à sept étages avec attiques sont orientés est-ouest, à l'exception de quelques bâtiments, à savoir ceux sur la Route Joseph-Chaley 27, 37 et 39, qui sont orientés au sud.</p> <p>Le quartier du Schoenberg en général et la Cité-Schoenberg en particulier constituent un lieu créé à la périphérie de la vieille ville et qui a pour vocation principale le logement. La Sarine et ses rives escarpées forment alors une délimitation agréable entre la vieille ville et le quartier satellitaire de Schoenberg.</p>
Espace public et semi-public	<p>La cour intérieure est un élément essentiel du quartier « Cité-Schoenberg ». Les espaces libres entre les bâtiments servent à la détente. Cet espace semi-public est peu utilisé. Des bosquets d'arbres supplémentaires permettrait de faire de la cour un lieu de rencontre pour les habitants.</p>
Jardins	<p>Le quartier est très verdoyant (cité-jardin).</p>
Caractéristiques particulières	<p>Les appartements de la Cité-Schoenberg peuvent être modifiés sans autre en fonction des besoins actuels en ajoutant une strate sur la façade est des bâtiments et en agrandissant les balcons sur la façade ouest. Ces mesures ne dégradent pas la qualité spatiale existante de l'ensemble du quartier « Cité-Schoenberg ».</p> <p>En cas de transformations ou pour des nouvelles constructions, il est obligatoire de veiller à une coordination entre les propriétaires sur l'ensemble du périmètre, dans le but de préserver le caractère urbanistique et architectural du site.</p> <p>Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.</p>

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

Potentiel de développement

Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts

Eléments spatiaux perturbateurs



Revêtement des bâtiments pour des considérations énergétiques qui n'a hélas pas pris en compte l'aménagement tout en finesse des façades d'origine. Il en résulte une bande horizontale qui nuit fortement à l'impression donnée à l'origine par les façades.

¹ S. Giedion, Raum Zeit,Architektur, Hochhäuser im offenen Raum

Périmètre à prescriptions spéciales 30 Joseph-Chaley

Caractéristiques

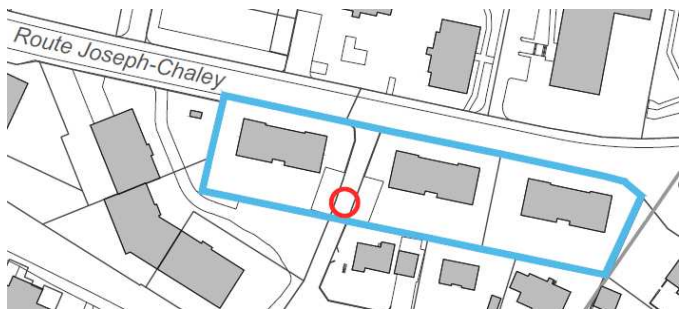
Volume bâti	Au début des années 1950, trois bâtiments de quatre étages ont été construits à proximité les uns des autres à la Route Joseph-Chaley 18-22. Sur le plan architectural, ces trois bâtiments se démarquent fortement du quartier Cité-Schoenberg aménagé de manière généreuse. Ils sont en style Heimatschutz suisse typique des années d'après-guerre.
Implantation des bâtiments	Les bâtiments à la Route Joseph-Chaley 18, 20 et 22 sont parallèles à la rue. Le terrain en pente montante est absorbé par le socle.
Espace public et semi-public	Les jardinets des bâtiments à la Route Joseph-Chaley 18-22 servent de zone d'accueil et de lieu de dépôt des conteneurs ; les quelques buissons ne permettent pas pour autant à l'avant-place d'être attrayante. Les jardins au sud des bâtiments ont très peu de qualité et semblent peu utilisés.
Caractéristiques particulières	En cas de transformations ou pour des nouvelles constructions, il est obligatoire de veiller à une coordination entre les propriétaires sur l'ensemble du périmètre, dans le but de préserver le caractère urbanistique et architectural du site. Les nouvelles toitures plates doivent être végétalisées.

Potentiel de développement du volume bâti et éléments spatiaux perturbateurs

Potentiel de développement	Potentiel de développement du volume bâti indicatif en lien obligatoire avec la requalification des espaces verts Les trois bâtiments à la Route Joseph-Chaley 18-22 sont orientés sud et éventuellement extensibles entre les bâtiments 20 et 22. Il faut alors veiller à ce que le style architectural d'origine reste identifiable. Les usages supplémentaires peuvent tout à fait être intégrés à un langage architectural moderne. Le jardin a un potentiel de développement important.
----------------------------	---



Éléments spatiaux perturbateurs	Les places de stationnement en surface entre les deux bâtiments Route Joseph-Chaley 18 et 20 sont préjudiciables à la qualité résidentielle.
---------------------------------	--



Nouveaux bâtiments ou nombre d'étages supplémentaires

- Bas (1 - 2 étages)
- Moyen (3 - 4 étages)
- Haut (≥ 5 étages)
- Périmètres à prescriptions spéciales (PPS)

Éléments spatiaux perturbateurs