

Analyse immobilière

Établi à partir de registres publics. Aucun conseil juridique
– pour toute décision contraignante, vérifier auprès des
registres sources.

Place de l'Hôtel-de-Ville 3 1700 Fribourg

EGRID	CH591091539487
EGID	1525900
PARCELLE	17100
COMMUNE	Fribourg
CANTON	Fribourg

VAU REGISTRE

VAU REGISTRE

CH1903+ / LV95 (EPSG:2056)
2 578 832 E · 1 183 845 N

WGS84
46.80543° N · 7.16133° E

SURFACE DE LA PARCELLE
237 m²



2 thèmes contraignants au registre · 0 inscriptions au CSP · 0 zones de protection des eaux

1 APERÇU

THÈME	ÉTAT	VALEUR	STATUT JURIDIQUE
Bâtiment · année / catégorie / logements	VAU REGISTRÉ	– · Bâtiment sans usage d'habitation · –	–
Zone · plan d'affectation	VAU REGISTRÉ	Déterminant : Zone de constructions d'intérêt général 1 (ZIG).	CONTRAIgnANT (RDPPF)
Sites pollués (CSP)	–RIEN D'ENREGISTRÉ	Rien d'enregistré	–
Zone de protection des eaux souterraines	–RIEN D'ENREGISTRÉ	Rien d'enregistré	–
Degré de sensibilité au bruit	VAU REGISTRÉ	Degré de sensibilité III, déclassé	CONTRAIgnANT (RDPPF)
Alignements / limites de construction	–RIEN D'ENREGISTRÉ	Rien d'enregistré	–
Qualité de desserte TP	~MODÉLISÉ	A	–
Potentiel solaire des toits (cadastre solaire)	–RIEN D'ENREGISTRÉ	Rien d'enregistré	–
Certificat énergétique CECB	!NON RÉSOLU	–	–

COUVERT – Données du bâtiment · Plan d'affectation / zone · restrictions de droit public contraignantes · Qualité de desserte TP · Potentiel solaire des toits (cadastre solaire) · Sonde géothermique – admissibilité (canton) · Eaux souterraines – potentiel thermique (modèle) · Temps de marche vers les commodités (modélisé) · Contexte communal (coefficient d'impôt communal, logements vacants, densité) – statistique territoriale · Indicateurs environnementaux

Thèmes vérifiés : 9 · Sources : 6 · États : au registre / rien d'enregistré / modélisé / non résolu

2 BÂTIMENT & ÉNERGIE

– Année de construction	–	–RIEN D'ENREGISTRÉ
✓ Catégorie	Bâtiment sans usage d'habitation	
– Logements	–	–RIEN D'ENREGISTRÉ
– Nombre de niveaux	–	–RIEN D'ENREGISTRÉ
✓ Surface du bâtiment (m ²)	237	
– Volume du bâtiment (m ³)	–	–RIEN D'ENREGISTRÉ
✓ EGID	1525900	

- Logement (unité)	- Aucune donnée par logement dans le registre.	-RIEN D'ENREGISTRÉ
- Chauffage – générateur	-	-RIEN D'ENREGISTRÉ
- Source d'énergie / de chaleur (chauffage)	-	-RIEN D'ENREGISTRÉ
- Eau chaude – générateur	-	-RIEN D'ENREGISTRÉ
- Source d'énergie / de chaleur (eau chaude)	-	-RIEN D'ENREGISTRÉ

Les valeurs RegBL relatives au solaire / chauffage peuvent différer de la réalité physique. Elles correspondent exactement à l'inscription au registre et ne sont pas vérifiées sur place.

RegBL niveau A · état du registre 2026-08-11 · © swisstopo / geo.admin.ch/terms-of-use

Certificat énergétique CECB

!NON RÉSOLU

Non résolu – ce canton ne tient aucun registre public des certificats énergétiques – les certificats CECB/GEAK n'y sont pas consultables par des tiers.

Le CECB est volontaire ; l'absence de certificat n'indique rien sur l'efficacité du bâtiment.

Sonde géothermique – admissibilité

-RIEN D'ENREGISTRÉ

Aucune classification pour ce site – non évalué. Ce n'est pas une indication qu'une sonde serait interdite.

Le canton participe au service fédéral, mais ne publie aucune classification à cette coordonnée.

[Service cantonal de l'énergie – c'est lui qui décide →](#)
[Carte cantonale de l'utilisation de la chaleur du sous-sol →](#)

L'admissibilité des sondes géothermiques est une classification cantonale publiée (OFEN, « Puis-je forer ? »). Ce n'est pas une autorisation : le service cantonal décide et une autorisation de forage reste requise dans tous les cas. En l'absence de classification, le site n'a pas été évalué – cela ne signifie jamais qu'une sonde serait interdite.

Eaux souterraines – potentiel thermique

-RIEN D'ENREGISTRÉ

Aucun aquifère n'est modélisé en ce point dans ce jeu de données. Ce n'est pas une indication qu'une pompe à chaleur sur eaux souterraines serait exclue.

Le potentiel d'utilisation thermique des eaux souterraines (OFEN) est un modèle de ressource, non une carte d'autorisation. Un aquifère modélisé n'est ni une affirmation de faisabilité ni une autorisation : l'utilisation des eaux souterraines requiert une concession ou une autorisation cantonale, et la zone de protection des eaux souterraines (S1/S2/S3/Au) indiquée dans ce rapport la restreint encore – dans une zone de protection, un aquifère est souvent inutilisable. En l'absence d'aquifère, aucun n'est modélisé en ce point dans ce jeu de données – cela ne signifie jamais qu'une pompe à chaleur sur eaux souterraines serait exclue.

3 ZONE & DROIT DE CONSTRUIRE

Zone · plan d'affectation

VAU REGISTRE

CONTRAINANT (RDPPF)

Déterminant : Zone de constructions d'intérêt général 1 (ZIG).

Texte juridique : original contraignant en français – non traduit.

INSCRIPTIONS D'AFFECTATION PAR COUCHE

- Affectation de base: Zone de constructions d'intérêt général 1 (ZIG) (déterminant) [en vigueur]

BASE LÉGALE GÉNÉRALE · 43 ACTES (CANTONAL / FÉDÉRAL, NON SPÉCIFIQUES À LA PARCELLE)

- Plan d'affectation des zones
- PAZ: Dosage des fonctions
- Décision d'approbation
- Modification PAZ 29.01.1997 (pisciculture) – 3 documents identiques (liste complète dans l'extrait RDPPF officiel)
- Décision d'approbation (modification) 12.01.1998
- Modification PAZ secteur Av. de Moléson - ch. de l'Observatoire
- Décision d'approbation 30.06.1999
- Modification PAZ 21.08.2002 p.1
- + 35 actes supplémentaires – liste complète dans l'extrait RDPPF officiel (voir « Sources et méthode »).

Alignements / limites de construction

-RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré sur cette parcelle · registre consulté le 2026-08-11.

4 RESTRICTIONS & OBLIGATIONS

Sites pollués (CSP)

-RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré sur cette parcelle · registre consulté le 2026-08-11.

Zone de protection des eaux souterraines

-RIEN D'ENREGISTRÉ

Rien d'enregistré sur cette parcelle · registre consulté le 2026-08-11.

Degré de sensibilité au bruit

VAU REGISTRE

CONTRAINANT (RDPPF)

Degré de sensibilité III, déclassé – utilisation mixte
habitation/activités – bruit modéré toléré
Texte juridique : original contraignant en français – non
traduit.

POMPE À CHALEUR AIR-EAU – CE QUE CE DEGRÉ DÉTERMINE

L'unité extérieure d'une pompe à chaleur air-eau est une installation fixe nouvelle: ses immissions de bruit ne doivent pas dépasser les valeurs de planification de l'annexe 6 OPB (art. 7 al. 1 OPB, RS 814.41). Le jour (07-19 h) et la nuit (19-07 h) sont évalués séparément; pour une pompe à chaleur, c'est la nuit qui est déterminante. Si le lieu de réception se situait dans le même degré que ce bien-fonds, la valeur de planification de nuit serait de 50 dB(A). Or c'est le degré de sensibilité au lieu de réception – la fenêtre la plus proche d'un local à usage sensible au bruit du bâtiment voisin – qui est déterminant, et non celui de ce bien-fonds; à une limite de zone, il peut différer et être plus strict. Ce rapport ne dit pas si la valeur est respectée: quatre données que vous devez fournir manquent – le niveau de puissance acoustique de l'appareil choisi à 2 °C de température extérieure (LWA2°C), la correction de directivité de l'implantation (DC), la distance jusqu'à la fenêtre déterminante du bâtiment voisin ainsi qu'un éventuel arrêt nocturne ou une mesure d'isolation acoustique. La décision revient à la commune, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.

Établir le justificatif de protection contre le bruit de Cercle Bruit / FWS – dès que le modèle d'appareil et l'emplacement sont choisis

BASE LÉGALE GÉNÉRALE · 40 ACTES (CANTONAL / FÉDÉRAL, NON SPÉCIFIQUES À LA PARCELLE)

- Plan d'affectation des zones
- PAZ: Dosage des fonctions
- Décision d'approbation
- Modification PAZ 29.01.1997 (pisciculture) – 3 documents identiques (liste complète dans l'extrait RDPPF officiel)
- Décision d'approbation (modification) 12.01.1998
- Modification PAZ secteur Av. de Moléson - ch. de l'Observatoire
- Décision d'approbation 30.06.1999
- Modification PAZ 21.08.2002 p.1
- + 32 actes supplémentaires – liste complète dans l'extrait RDPPF officiel (voir « Sources et méthode »).

Cadastre RDPPF · extrait OeREB 2.0 · état du registre 2026-08-11 · Source: geo.admin.ch/terms-of-use

5 EMBLACEMENT & DESSERTE

Ces valeurs proviennent d'un modèle ou d'une API et ne sont pas lues directement dans un registre.

Qualité de desserte TP

~MODÉLISÉ

Classe de qualité de desserte A · A - très bonne desserte

La qualité de desserte par les transports publics (ARE) évalue la desserte par les transports publics. Elle n'est modélisée que pour les zones desservies ; l'absence de classe n'indique rien sur la qualité de la desserte.

Temps de marche vers les commodités

~MODÉLISÉ

Gare la plus proche: ≈ 13 min à pied · 822 m · Fribourg/
Freiburg

Arrêt de bus le plus proche: ≈ 1 min à pied · 79 m · Fribourg,
Tilleul/Cathédrale

École la plus proche: ≈ 2 min à pied · 131 m · Primaires de la
Neuveville

Épicerie la plus proche: ≈ 1 min à pied · 51 m · Atout Vrac

Pharmacie la plus proche: ≈ 1 min à pied · 46 m · Pharmacie du
Bourg

Les temps de marche sont des estimations modélisées à vol d'oiseau (distance avec facteur de détour), pas des temps d'itinéraire. Une catégorie non affichée n'a pas été trouvée à distance de marche – ce n'est pas un signal qu'elle n'existe pas. Sources : opentransportdata.swiss (arrêts), OpenStreetMap (openstreetmap.org/copyright, ODbL).

Potentiel solaire des toits (cadastre solaire)

-RIEN D'ENREGISTRÉ

Aucun pan de toiture modélisé pour ce bâtiment.

Le cadastre solaire (OFEN) modélise l'aptitude des toitures au solaire (classe 1 faible ... 5 excellente). Il est lacunaire pour les bâtiments neufs ou transformés ; l'absence n'indique pas qu'une toiture est inadaptée.

6 COMMUNE & CONTEXTE

Contexte communal

~MODÉLISÉ

Impôt communal: commune 80 · État 2025

Taux de logements vacants: 0.61% · État 2025

Densité de population: 4116/km² · État 2019

Statistique territoriale communale (coefficient d'impôt communal, taux de logements vacants et densité OFS), non spécifique à la parcelle. Les valeurs sont ponctuelles; tenir compte de l'année de référence et vérifier à la source.

Sources : administrations fiscales cantonales; OFS.

7 PARCELLE & IDENTITÉ

Ce rapport porte uniquement sur Place de l'Hôtel-de-Ville 3, 1700 Fribourg.



EGRID CH591091539487

VAU REGISTRE

PARCELLE 17100

VAU REGISTRE

SURFACE DE LA PARCELLE 237 m²

VAU REGISTRE

Sources et méthode

GROUPE DE CHAMPS	SOURCE	MÉTHODE D'ACCÈS
Géocodage · parcelle · coordonnées	GeoAdmin / swisstopo	REST search / identify
Données du bâtiment · énergie	RegBL niveau A	ch.bfs.gebaeude_wohnungs_register
Affectation · CSP · eaux souterraines · bruit · alignements	Cadastre RDPPF	Extrait XML OeREB 2.0
Qualité de desserte TP	ARE (Office fédéral du développement territorial)	ch.are.gueteklassen_oev (via GeoAdmin identify)
Potentiel solaire des toits (cadastre solaire)	OFEN (Office fédéral de l'énergie)	ch.bfe.solarenergie-eignung-daecher (via GeoAdmin identify)
Sonde géothermique – admissibilité	OFEN (Office fédéral de l'énergie)	drill-category (« Puis-je forer ? », fédéré par canton)
Eaux souterraines – potentiel thermique	OFEN (Office fédéral de l'énergie)	ch.bfe.grundwasserwaermenutzungspotential (via GeoAdmin identify)
Temps de marche vers les commodités	opentransportdata.swiss (arrêts) · OpenStreetMap (extrait CH)	Distance à vol d'oiseau vers la commodité la plus proche · facteur de détour 1.3 · 4.8 km/h
Certificat énergétique	Registre CECB / GEAK	Jeu de données opendata.swiss
Contexte communal (OFS)	OFS (Office fédéral de la statistique)	Dénombrement des logements vacants, statistique des bâtiments et logements, densité (Portraits régionaux) · instantané annuel intégré · par n° OFS
Impôt communal (cantons)	Administrations fiscales cantonales	Coefficient d'impôt/quotité par commune · sources cantonales · instantané intégré · par n° OFS

VÉRIFIER CHAQUE INSCRIPTION À LA SOURCE OFFICIELLE

[Extrait RDPPF officiel \(PDF\) →](#)

[Vue de la parcelle sur GeoAdmin →](#)

Ce rapport ne remplace pas les registres officiels. Chaque indication ci-dessus peut être vérifiée à la source via les liens ci-dessous.

CONTRÔLE DES DANGERS NATURELS

RENVOI

[Carte officielle des dangers naturels · cette parcelle →](#)

alpflo n'évalue pas les dangers naturels. Ce lien renvoie à la carte fédérale officielle des dangers naturels pour la parcelle exacte, afin que le professionnel puisse la consulter et en consigner le résultat. alpflo ne récupère, ne stocke ni n'affiche aucune donnée sur les dangers.

NOTE DU PROFESSIONNEL · non renseigné – à vérifier par le professionnel / à confirmer comme non pertinent



Glossaire

RDPPF – contraignant vs. informatif

Le marqueur « Contraignant (RDPPF) » signale une restriction de droit public en vigueur et juridiquement contraignante sur cette parcelle. Le cadastre RDPPF ne contient que des restrictions contraignantes. Une ligne sans marqueur n'est pas une restriction RDPPF ou n'est pas (encore) en vigueur.

Zones de protection des eaux souterraines (S1 / S2 / S3 / Au)

Définitions générales, non spécifiques à la parcelle, de chaque classe de zone et des restrictions générales qui y sont associées.

Mentions de statut au cadastre des sites pollués (CSP)

Définitions des statuts enregistrés (p. ex. pollué / nécessitant une surveillance / nécessitant un assainissement), tels qu'utilisés par le cadastre cantonal.

Degrés de sensibilité au bruit (ES I, ES II, ES III, ES IV)

Signification générale de chaque degré de sensibilité selon le régime de bruit utilisé dans ce canton.

MENTION DES SOURCES

© swisstopo (source : Office fédéral de topographie swisstopo) · couches GeoAdmin et géocodage.
Données du canton Fribourg (RegBL, thèmes RDPPF) : mention des sources selon geo.admin.ch/terms-of-use.
© ARE (Office fédéral du développement territorial) – qualité de desserte par les transports publics.
opentransportdata.swiss (DIDOK) – emplacements des arrêts et gares pour les temps de marche modélisés.
© OFEN (Office fédéral de l'énergie) – modèle du cadastre solaire de l'aptitude des toitures au solaire.
© OFEN (Office fédéral de l'énergie) – « Puis-je forer ? » : classification cantonale harmonisée de l'admissibilité des sondes géothermiques.
© OFEN (Office fédéral de l'énergie) – potentiel d'utilisation thermique des eaux souterraines : potentiel modélisé des aquifères.
© OpenStreetMap contributors, openstreetmap.org/copyright (ODbL) – emplacements des écoles, commerces et pharmacies pour les temps de marche modélisés.
Registre CECB / GEAK – cité uniquement là où un certificat énergétique est présenté.
© OFS (Office fédéral de la statistique) – taux de logements vacants et densité de population, statistique territoriale par commune.
Source : administrations fiscales cantonales – coefficient d'impôt communal par commune.

Remarque. Ce rapport indique ce que dit le registre public.
Il ne constitue pas un conseil juridique. Pour toute décision contraignante, vérifier auprès des registres sources. Pour toute décision contraignante, vérifier chaque inscription auprès des registres sources via les liens ci-dessus. ID du rapport ALP-FR-2026-9d6e65 · état du registre 2026-08-11 – ce rapport est reproductible à partir de ces identifiants.