

3. REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Art. 19 Zone de protection du site construit (ZPSC)

Art. 22 Zone résidentielle à densité répartie (ZRDR)

Art. 19 Zone de protection du site construit (ZPSC)**1. Destination**

La zone de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti de l'ancien bourg de Vuippens. Le caractère des éléments qui le compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives.

- | | | |
|--|---|--|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.00 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : | 12.00 m sous réserve des prescriptions particulières |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 8.50 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |
| 9. Périmètres d'implantation | | |

¹Aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée, hormis dans les périmètres d'implantation indiqués au plan de détail : Marsens 30.03.

²Des parties de bâtiment de dimensions restreintes (max. 2.0 m x 8.0 m, h. 3.50 m) peuvent déborder du périmètre d'implantation dans les secteurs où les limites sont mentionnées comme franchissables au plan de détail.

³Des bâtiments de peu d'importance de dimensions restreintes (max. 2.0 m x 4.0 m, h. 3.50), de type cabane de jardin peuvent être érigés hors des périmètres définis au plan de détail.

10. Prescriptions particulières:

¹ Les murs existants mentionnés au plan de détail seront conservés.

² 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.
Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

³ 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. Tant par leur volume que par leur hauteur, les nouvelles constructions devront rester dans un rapport hiérarchique inférieur aux bâtiments voisins. La volumétrie des bâtiments se développera sur la géométrie du plan parallélépipède simple. L'expression architecturale devra être celle de volumes pleins. Les ouvertures pourront être situées soit sur le nu de façade, soit en retrait. Aucun élément architectural ne dépassera le nu de la façade (socles, acrotères, balcons, etc.). Les toitures seront à 2 pans réguliers. Elles respecteront les orientations fixées

au plan de détail. Les toitures en pente respecteront la pente des toitures des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

⁴ Seules des 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.

Les prescriptions contenues à l'annexe 2 du règlement s'appliquent.

⁵ Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'à la condition que ces éléments soient rendus conformes.

⁶ Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

⁷ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LARUC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

⁸ ~~Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ainsi que des photographies des bâtiments voisins.~~

~~⁹ Lorsque au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55-RELARUC).~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

- 8 MAI 2019

Art. 22 Zone résidentielle à densité répartie (ZRDR)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives (art. 57 ReLATEC), aux habitations individuelles groupées (art. 56 ReLATEC), aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Des activités de services peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et pour autant qu'elles ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.

Cette zone est à urbaniser par plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LATEC.

- | | |
|--|---|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.80 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.40 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 11.00 m habitations collectives
: 9.50 m habitations indiv. groupées
: 8.50 m habitations individuelles |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 10.00 m habitations collectives
: 8.50 m habitations indiv. groupées
: 7.50 m habitations individuelles |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 9.00 m habitations collectives
: 7.50 m habitations indiv. groupées
: 6.50 m habitations individuelles |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

10 Prescriptions particulières

~~Lorsqu'au minimum 80% des places de stationnement nécessaires sont situées en sous-sol ou intégrées dans des volumes fermés du bâtiment, l'IBUS peut être majoré de 15%. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).~~

~~2 Parcelles 1097 et 1240 : Dans le secteur mentionné au plan, les fenêtres orientées du côté de l'autoroute (ouest), donnant sur des locaux sensibles au bruit ne peuvent être érigées à plus d'une hauteur de 8.0 m du terrain de référence.~~

11. PAD obligatoires

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire. Les objectifs d'aménagements sont les suivants :

² Le PAD « La Grand Fin 2 » répondra aux objectifs suivants :

- Répartition des différents types d'habitat favorisant la mixité. L'emprise de l'habitat individuel ne dépassera pas le 50% de la surface du terrain constructible.
- Intégration des constructions au site construit et paysager, gestion de la transition avec la zone agricole et le site de Vuippens.

- Harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Intégration d'éléments de végétation de manière à adoucir l'impact des constructions.
- Prise en compte du gabarit routier et de la liaison en site propre retenus pour la route de Grand-Fin.
- Minimisation de l'impact de la voiture (parking souterrain, place de parc extérieures en pavés gazon, etc.).
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.).
- Prise en compte de l'étude acoustique annexée au RCU et mise en place de mesures permettant de répondre à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

Le présent dossier de modification du RCU est :

Mis à l'enquête publique:

Les présentes modifications du RCU ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (F0) No 5 du 2 février 2018.

Adoption par le Conseil communal de Marsens:

Marsens, le 12.03.2018

Le syndic : La secrétaire :



Approbation par:

La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC):

Fribourg, le 8 MAI 2019

Le Conseiller d'Etat, Directeur :

