

COMMUNE DE MARSENS

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Enquête publique du 8 novembre 2013.

Enquête publique du 27 février 2015.

Enquête publique du 2 février 2018.

**Enquête publique du dossier d'adaptation
aux conditions d'approbation du 17 juillet 2020.**

Enquête publique complémentaire du 8 janvier 2021.



Jo-Siffert 4 - 1762 Givisiez
E-mail : info@urbasol.ch
Téléphone : 026 466 22 33

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions.

Art. 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est constitué 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), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, ainsi que de toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATeC.

Art. 4 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et suivants ReLATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 5 Secteurs soumis à plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire

¹Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des articles 62 et suivants LATeC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés d'accès, ou pour des motifs d'intérêt général.

Art. 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 sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Art. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Lors de transformation, dans le volume originel, des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable, conformément à l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Art. 8 Immeubles protégés

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 de la Loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

¹ Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3 : La protection s'étend

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction,
- à l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :

- aux éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation,

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).

En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, ...)

² La définition générale de l'étendu de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières, celles-ci sont jointes au présent règlement (annexe 2 du RCU).

³ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.

⁴ 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.

⁵ Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.

Art. 9 Périètre de protection du site construit

¹ Les périètres de protection du site construit ont pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, les espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

² Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du RCU s'appliquent à toute construction et tout aménagement situés à l'intérieur des périètres de protection du site construit de catégories 1, 2 et 3 définis au plan d'affectation des zones.

Art. 10 Périètre environnant du site construit

¹ Le périètre environnant du site construit a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement et les vues sur le village de Vuippens. Ce périètre est indiqué au PAZ.

² De manière générale, la transformation et l'éventuel agrandissement de bâtiments existants doivent être priorités par rapport à l'implantation de nouvelles constructions. Celles-ci doivent répondre aux conditions suivantes :

A. Nouvelles constructions

Pour autant qu'elle soit conforme à la destination de la zone, la construction est autorisée aux conditions suivantes :

- a) l'implantation de la construction doit préserver les vues sur le site construit protégé depuis le domaine public. La nouvelle construction sera implantée à proximité de bâtiments existants.
- b) par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'intégrer dans le caractère du site dans lequel il s'inscrit. Les teintes en façade et en toiture doivent être discrètes et s'harmoniser avec les bâtiments voisins.
- c) la hauteur au faite de la construction ne doit pas compromettre les vues caractéristiques sur le site construit ou depuis celui-ci. L'orientation du faite doit reprendre la logique du quartier dans lequel il sera implanté ;
- d) seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. En terrain plat, il ne sera en principe pas créé artificiellement de buttes de terre ou de talus ;

- e) si pour des raisons objectivement fondées, les mesures d'intégration ne peuvent pas être respectées de manière satisfaisante, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement construit.

B. Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, let. a) à c), s'appliquent.

C. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

D. Contenu des dossiers de demande de permis

En plus des documents ordinaires joints au dossier de demande de permis, la Commune peut exiger, pour des constructions ou lieux plus sensibles, un dossier de photomontage effectué depuis des points choisis sur le domaine public.

Art. 11 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 DAEC est applicable.

Art. 12 Périmètres archéologiques

¹ 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 Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF). Dans ces périmètres, le 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 LATeC. Les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.

² La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

Art. 13 Objets IVS

¹ Les tronçons protégés des voies de communication historiques d'importance nationale sont mentionnés au plan d'affectation des zones.

² L'étendue des mesures de protection est définie en fonction des catégories de protection :

Catégorie 2 : la protection s'étend :

- au tracé,
- aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

Catégorie 1 : la protection s'étend en plus aux éléments suivants :

- au gabarit (largeur) et profil en travers (talus),
- au revêtement,
- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

³ 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. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

Art. 14 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

¹ En zone à bâtir, les boisements hors-forêt, y compris les vergers à hautes tiges traditionnels figurant au PAZ sont protégés.

² Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui 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).

³ Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de 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.

Art. 15 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales fédérales (art. 36a de la Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux [LEaux] et art. 41a et b de l'Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux [OEaux]) et cantonales (art. 25 de la Loi cantonale du 18 décembre 2009 [LCEaux] et art. 56 du Règlement cantonal du 21 juin 2011 sur les eaux [RCEaux]), figure dans le PAZ.

² À défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

³ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales fédérales (art. 41c OEaux) et cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux).

⁴ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 m au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises 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.

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16 ss et 24 ss LAT et 34 ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 16 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

¹ Conformément à la Loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 116 LR.

² Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

³ La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20 m, si le PAZ ou un PAD ne fixe pas de distances inférieures conformément à la Loi cantonale du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

⁴ La distance minimale de construction à un boisement est définie par le tableau mentionné en Annexe 4 du RCU. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

Art. 17 Secteurs de dangers naturels

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues.

² Les dispositions propres à chaque zone de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

³ On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- occasionnant une concentration importante de personnes,
- pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité,
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC,
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires

A. Secteur de danger résiduel

Cette zone désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles, le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

B. Secteur de danger faible

Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation : le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent :

- la production d'une étude complémentaire ;
- la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

C. Secteur de danger modéré

Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation : les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions :

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises ;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire ; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

D. Secteur de danger élevé

¹ Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites :

- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

² Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents :

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- 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 ;
- certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

E. Secteur indicative de danger

Cette zone 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. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 18 Eaux souterraines

Les zones de protection des eaux souterraines sont mentionnées au plan d'affectation des zones. Toute intervention dans et à proximité des périmètres définis, sera conforme au règlement pour les zones S de protection des eaux souterraines.

Art. 19 Sites pollués

¹ Chaque projet de transformation/modification 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 de la Loi cantonale du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (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 de l'Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés (OSites).

Art. 20 Chauffage à distance et énergies renouvelables

¹ Le plan d'affectation des zones délimite un périmètre de raccordement au réseau de chauffage à distance.

² A l'intérieur de ce périmètre de raccordement, toute nouvelle construction, rénovation complète, agrandissement supérieur à 20 % de la surface brute de plancher utile (SBPu) ainsi que tout changement du système de chauffage d'un bâtiment existant doit se raccorder au réseau de distribution d'énergie du chauffage à distance (CAD).

³ Toute nouvelle construction, rénovation complète, agrandissement supérieur à 20 % de la SBPu ainsi que tout changement du système de chauffage d'un bâtiment existant qui couvre au minimum 75 % de son énergie de chauffage au moyen d'énergies renouvelables, n'est pas tenu de se raccorder au CAD.

⁴ A l'intérieur des zones de centre, résidentielles et mixtes, hors secteur d'énergie de réseau CAD, toute nouvelle construction ou rénovation complète ainsi que tout agrandissement supérieur à 20 % de la SBPu doit dépendre d'au minimum de 50 % d'énergie renouvelable pour le chauffage.

⁵ A l'intérieur des zones d'activité, toute nouvelle construction doit dépendre d'au minimum de 50 % d'énergie renouvelable pour le chauffage.

⁶ Les dispositions de la Loi sur l'énergie demeurent réservées.

Art. 21 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. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

6. Périmètres d'implantation

¹ Toute nouvelle construction doit être située à l'intérieur des périmètres d'implantation indiqués au plan de détail du centre village de Vuippens (voir plan MARS 22.04).

² Des 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.

³ Une seule nouvelle construction de dimensions restreintes (max 16 m², h 2.8 m) ne comportant que des surfaces utiles secondaires de peu d'importance, au sens de l'art. 85 let. j ReLATeC, peut être érigée hors des périmètres définis au plan de détail. Elle ne pourra pas altérer le caractère ni la vue sur la façade principale du bâtiment.

7. Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone

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 3 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. Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

⁴ La hauteur de façade au faîte ne peut excéder la moyenne de celles des deux bâtiments protégés les plus proches. Il en est de même pour la hauteur de façade à la gouttière.

⁵ 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 3 du règlement s'appliquent.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

Art. 22 Zone de centre (ZC)

1. Destination

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

: ~~0.30~~ indice complémentaire pour le stationnement.

4. Indice d'occupation du sol (IOS)

: 0.50

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 totale (h) pour toits plats

: 10.00 m sous réserve des prescriptions particulières

8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)

: 10.00m

9. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: III

10. Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone

¹ Toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation de bâtiment doit tenir compte des caractéristiques du site bâti ou naturel. Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent pour les secteurs compris dans les périmètres de protection du site construit de catégories 1, 2 et 3.

² L'IBUS complémentaire n'est accordé que si le 80% des places de stationnement est réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATeC).

Cet indice complémentaire ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.

³ La demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 3 MAI 2023

P.10-12

11. PAD obligatoire

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

1 Le PAD « Le Rafour » répondra aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Aménagement paysager favorisant la biodiversité en accord avec l'écosystème local (essences indigènes et de station) et permettant l'intégration des bâtiments et des places extérieures,
- Gestion de la présence du cours d'eau sous tuyau,
- Planification d'un cheminement piétonnier public pour accéder au centre village.
- Respect de la topographie, limitation des mouvements de terre,
- Infiltration et rétention des eaux pluviales,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parking souterrain ou partiellement souterrain ou intégré dans le volume des constructions principales couvrant au minimum le 80% des besoins en places de parc ; places de parc pour voitures utilisées en auto partage ; 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.),
- Raccordement des immeubles collectifs et des habitations individuelles groupées au chauffage à distance de la Commune, dans les limites de la capacité de la centrale.

2 Le PAD « Centre village » répondra aux objectifs suivants :

- Intégration des constructions au site construit et paysager, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Intégration d'éléments de végétation de manière à adoucir l'impact des constructions et de manière à favoriser la biodiversité en accord avec l'écosystème local (les essences retenues seront indigènes et de station),
- Gestion de la présence du cours d'eau sous tuyau,
- Création d'un espace de rencontres, de passage public de mobilité douce et de transition entre les commerces du centre village, le parc d'Humilimont et les écoles,
- Respect de la topographie, limitation des mouvements de terre,
- Infiltration et rétention des eaux pluviales,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parking souterrain ou partiellement souterrain ou intégré dans le volume des bâtiments principaux couvrant au minimum le 80% des besoins en places de parc ; places de parc pour voitures utilisées en auto partage ; places 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.),
- Raccordement des immeubles collectifs et des habitations individuelles groupées au chauffage à distance de la Commune, dans les limites de la capacité de la centrale.

Pour l'IBUS
Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 3 MAI 2023

p.11

Art. 23 Zone péricentrale (ZPC)**1. Destination**

Cette zone est destinée à prolonger le tissu bâti du centre village et à créer une porte d'entrée de la localité.

Cette zone est réservée aux habitations collectives et aux activités de services telles que commerces, cabinets médicaux, bureaux, etc.

2. Ordre des constructions

: non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

: 1.00

: ~~0.30 indice complémentaire pour le stationnement~~**5. Indice d'occupation du sol (IOS)**

: 0.35

6. Distance à la limite (DL)

: h/2, minimum 4.00 m

7. Hauteur totale (h) pour toits à pans

: 13.00 m

8. Hauteur totale (h) pour toits plats

: 11.50 m

9. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)

: 10.00 m

10. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: III

11. Prescriptions particulières liées à l'ensemble de la zone

L'IBUS complémentaire n'est accordé que si le 80% des places de stationnement est réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATeC).

Cet indice complémentaire ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.

12. PAD obligatoire

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

¹ Le PAD « Perrevet 2 » répondra aux objectifs suivants :

- Plantation d'une allée d'arbres le long de la route communale afin de créer un écran végétal de transition. Les essences des arbres seront indigènes et de station, elles seront choisies d'entente avec le Conseil communal,
- Création d'un espace de type « verger » dans la partie est du secteur, le long du chemin de desserte, afin d'atténuer l'impact des constructions sur la silhouette du site construit. Les arbres seront choisis parmi les essences fruitières de hautes tiges,
- Les dispositions réglementaires permettront de garantir une unité architecturale des nouvelles constructions situées le long de la route communale,
- Création d'un nouvel accès sur la route communale, permettant de répondre aux besoins du secteur construit « Perrevet 1 » et du secteur soumis à PAD, « Perrevet 2 ». Ce nouvel accès sera conforme à l'étude de la traversée du village,
- L'implantation de sondes géothermiques est interdite dans le secteur.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

3 MAI 2023

P. 10-12

Art. 24 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 un plan d'aménagement de détail (PAD), au sens des articles 62 et suivants LATEC.

2. Ordre des constructions

: non contigu

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS): ~~0.80~~ **1.10**: ~~0.30 indice complémentaire pour le stationnement~~**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

A) Liées à l'ensemble de la zone

L'IBUS complémentaire n'est accordé que si le 80% des places de stationnement est réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Cet indice complémentaire ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS1 Dans le secteur mentionné au plan, l'implantation des nouvelles constructions doit répondre aux conditions suivantes :

- Les fenêtres ouvrantes orientées du côté de l'autoroute (façade ouest), donnant sur un local à usage sensible au bruit (LUSB) ne peuvent être érigées qu'au rez-de-chaussée.
- En façade nord, les LUSB ne sont admis que pour le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.
- En façade sud, les LUSB ne sont admis que pour le rez-de-chaussée ainsi que pour le 1^{er} et le 2^{ème} étage. Afin de respecter les valeurs de planification à tous les étages, les bâtiments peuvent être orientés de manière à réduire l'angle de vue de cette façade sur les sources sonores.

Il est possible de déroger à ces conditions si l'étude acoustique de détail obligatoire (selon point 11 ci-dessous) démontre que les valeurs de planification sont respectées au milieu de chaque fenêtre de chaque LUSB.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du**- 3 MAI 2023****P.10-12**

11. PAD obligatoires

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

¹ 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 et de manière à favoriser la biodiversité en accord avec l'écosystème local (les essences retenues seront indigènes et de station),
- Prise en compte du gabarit routier et de la liaison en site propre retenus pour la route de la Grand-Fin,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parking souterrain ou partiellement souterrain couvrant au minimum le 80% des besoins en places de parc des nouvelles constructions ; places de parc pour voitures utilisées en auto partage ; place de parc extérieures en pavés gazon ; etc.).
- Prise en compte de mesures constructives allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.),
- Raccordement des immeubles collectifs et des habitations individuelles groupées au chauffage à distance de la Commune, dans les limites de la capacité de la centrale,
- Prise en compte de l'étude acoustique annexée au présent dossier de révision et mise en place d'une étude acoustique de détail permettant de répondre à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) pour chaque étape de construction et chaque demande de permis de construire. Le phasage dans la conception du projet et la réalisation des travaux est obligatoire afin de minimiser les mesures de protection sur les constructions.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

3 MAI 2023

P.12

Art. 25 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, 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.

2. Ordre des constructions

: non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

: 1.00

: ~~0.30~~ ~~indice complémentaire~~
~~pour le stationnement~~

4. Indice d'occupation du sol (IOS)

: 0.35

5. Distance à la limite (DL)

: h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) pour toits à pans

: 13.00 m

7. Hauteur totale (h) pour toits plats

: 10.00 m

8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)

: 10.00 m

9. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: II

10. PAD obligatoires

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

1 Le PAD « La Grand Fin 1 » répondra aux objectifs suivants :

- Définition de principes d'implantation et d'architecture permettant le respect de l'OPB (bruit de l'autoroute et de la route cantonale),
- Intégration des constructions au site construit et paysager, harmonisation de l'architecture pour l'ensemble du périmètre du PAD,
- Intégration d'éléments de végétation de manière à adoucir l'impact des constructions et de manière à favoriser la biodiversité en accord avec l'écosystème local (les essences retenues seront indigènes et de station),
- Prolongement de la liaison de mobilité douce en site propre retenue pour la route de la Grand-Fin,
- Minimisation de l'impact de la voiture (parking souterrain ou partiellement souterrain ou intégré dans le volume des bâtiments principaux couvrant au minimum le 80% des besoins en places de parc ; places de parc pour voitures utilisées en auto partage ; place de parc extérieures en pavés gazon ; etc.),
- Gestion de la transition avec la zone agricole,
- Raccordement des immeubles collectifs au chauffage à distance de la Commune, dans les limites de la capacité de la centrale.

11. Prescriptions particulières

A) Liées à l'ensemble de la zone

L'IBUS complémentaire n'est accordé que si le 80% des places de stationnement est réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Cet indice complémentaire ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS¹ Dans le secteur Le Village, la place de jeux existante sera maintenue.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

3 MAI 2023

P. 10-12

Pour l'IBUS

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

3 MAI 2023

P. 11

Art. 26 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations individuelles.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, 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.

- | | |
|--|------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 8.50 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 6.50 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 6.50 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |

10. Prescriptions particulières**A) Liées à l'ensemble de la zone**

La hauteur de la façade à la gouttière (hf) ainsi que la hauteur totale pour toits plats (h) pourront être augmentées de 0.50 m si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS1 Secteur Le Châtelard: Le plan d'équipement traitera de la restructuration de l'accès existant (servitude) dans l'esprit d'une zone 30 km/h. Les accès aux parcelles concernées par les PPS2 et PPS3 doivent être prévus.

PPS2 Compte tenu de la présence des réservoirs et des mouvements de terres qui ont été effectués pour les recouvrir, le terrain de référence est admis à une altitude de 767.00 m.

PPS3 Afin de préserver un dégagement visuel sur le sud, depuis le point de vue, la hauteur totale maximale de construction (h) ne dépassera pas l'altitude de 768.00 m.

PPS4 La ferme existante située à la route des Gattes doit rester l'élément majeur au sein de toute nouvelle implantation. Elle pourra être transformée dans le volume existant. Un maximum de quatre appartements est autorisé. La vue sur la ferme depuis la Route des Gattes doit être préservée.

PPS5 Secteur Route des Moleires : une zone réservée au déplacement du chemin de servitude existant est garantie. En plus, une place de rebroussement doit être obligatoirement prévue dans cette route.

Art. 27 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives de 4 appartements, aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, 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.

2. Ordre des constructions

: non contigu

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

: 0.60

: ~~0.30 indice complémentaire pour le stationnement~~**4. Indice d'occupation du sol (IOS)**

: 0.35

5. Distance à la limite (DL)

: h/2, minimum 4.00 m

6. Hauteur totale (h) pour toits à pans

: 10.00 m sous réserve des prescriptions particulières

7. Hauteur totale (h) pour toits plats

: 7.50 m

8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf)

: 7.50 m

9. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: II

10. Prescriptions particulières**A) Liées à l'ensemble de la zone**

¹ La hauteur de la façade à la gouttière (hf) ainsi que la hauteur totale pour toits plats (h) pourront être augmentées de 0.50 m si la pente du terrain naturel est supérieure à 10%.

² L'IBUS complémentaire n'est accordé que si le 80% des places de stationnement est réalisé de manière souterraine et/ou partiellement souterraine et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Cette disposition n'est pas applicable aux habitations individuelles (art. 55 ReLATeC).

Cet indice complémentaire ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

PPS1 Dans le quartier de la Croix, la hauteur totale pour toits à pans sera de 8.50 m, la hauteur totale pour toits plats de 6.50 m, la hauteur de façade à la gouttière de 6.50 m.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

3 MAI 2023

p.10-12

Art. 28 Zone résidentielle à faible densité III (ZRFD III)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux habitations collectives de 4 appartements, aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées.

Des activités de services peuvent être admises, à l'intérieur des bâtiments, 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 un 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) | : 0.60 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.35 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) pour toits à pans | : 9.50 m |
| 7. Hauteur totale (h) pour toits plats | : 7.50 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 7.50 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : II |
| 10. PAD obligatoires | |

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

1 Le PAD « Perrevuet 2 » répondra aux objectifs suivants :

- Plantation d'une allée d'arbres le long de la route communale afin de créer un écran végétal de transition. Les essences des arbres seront indigènes et de station, elles seront choisies d'entente avec le Conseil communal,
- Création d'un espace de type « verger » dans la partie est du secteur, le long du chemin de desserte, afin d'atténuer l'impact des constructions sur la silhouette du site construit. Les arbres seront choisis parmi les essences fruitières de hautes tiges,
- Les dispositions réglementaires permettront de garantir une unité architecturale des nouvelles constructions situées le long de la route communale,
- Création d'un nouvel accès sur la route communale, permettant de répondre aux besoins du secteur construit « Perrevuet 1 » et du secteur soumis à PAD, « Perrevuet 2 ». Ce nouvel accès sera conforme à l'étude de la traversée du village,
- L'implantation de sondes géothermiques est interdite dans le secteur.

Art. 29 Zones d'intérêt général (ZIG)**1. Destination**

Les zones d'intérêt général sont destinées aux bâtiments et équipements d'intérêt public.

Les objectifs généraux d'occupation sont :

- ZIG 1 : bâtiments et équipements socioculturels et culturels, administration.
- ZIG 2 : bâtiments et équipements socioculturels, sportifs, services techniques.
- ZIG 3 : bâtiments et équipements socioculturels, culturels, habitat, services et parking.
- ZIG 4 : bâtiments et équipements des services techniques communaux et intercommunaux.

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.20 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.60 |
| 5. Distance de base (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : | 13.00 m |
| 7. Degré de sensibilité au bruit | : | III ZIG 1, 2, 3,
IV ZIG 4 |
| 8. Prescriptions particulières | | |

A) Liées au périmètre de protection du site construit de Vuippens

¹ Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

² Le maintien des dégagements visuels sur et depuis les bâtiments protégés doit être garanti.

³ Le maintien d'un rapport entre espaces libres et construits adapté au caractère du site doit être garanti.

⁴ Des plantations et des aménagements paysagers permettant de réduire l'impact dans le site sont obligatoires pour les nouvelles constructions.

B) Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

^{PPS1} Ce secteur est destiné uniquement à l'aménagement des espaces libres et des parkings, ainsi qu'aux constructions de minime importance au sens de l'art. 85 let. j ReLATeC.

Art. 30 Zone libre du parc d'Humilimont (ZPH)

1. Destination

Cette zone est destinée aux bâtiments et équipements d'intérêt public et aux bâtiments en lien avec une affectation médical ou sociale.

Le parc arborisé est une composante du site. Il doit être préservé.

- | | | |
|---|---|----------------|
| 2. Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | non applicable |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | non applicable |
| 5. Distance à la limite (DL) | : | minimum 4.00 m |
| 6. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |
| 7. Prescriptions particulières | | |

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

^{PPSI} Le plan d'équipement traitera de la restructuration de l'accès existant au secteur de Le Châtelard (servitude) dans l'esprit d'une zone 30 km/h.

8. Périmètre constructible (PC-ZPH)

Les nouvelles constructions et/ou aménagements seront implantés dans le périmètre d'implantation défini au PAZ. Il est destiné aux équipements et installations d'utilité publique tels que parkings, installations sanitaires (toilettes publiques), espace de jeux, petits équipements sportifs et/ou de loisirs, cabanes et abris de peu d'importance, etc.

Art. 31 Zone hospitalière (ZH)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations du Réseau fribourgeois de santé mentale (RFSM) ainsi qu'aux activités de type thérapeutiques, culturelles et de services.

Cette zone est assimilée à une zone d'intérêt général au sens de l'art. 55 LATeC.

- | | | | |
|----|--|---|------------------------|
| 2. | Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. | Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.30 |
| 4. | Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.35 |
| 5. | Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. | Hauteur totale (h) | : | 15.00 m |
| 7. | Hauteur de façade à la gouttière (hf) | : | 12.00 m |
| 8. | Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | II |

9. Prescriptions particulières liées au périmètre de protection du site construit

¹ L'implantation des nouvelles constructions doit répondre aux conditions suivantes :

- Maintien des dégagements visuels sur et depuis les bâtiments protégés ;
- Maintien d'un rapport entre espaces libres et construits adapté au caractère du site hospitalier existant,
- Intégration des nouvelles constructions au site par des mesures paysagères

² Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

³ Toute demande de permis de construire est obligatoirement précédée d'une demande de permis d'implantation au sens de l'art. 152 LATeC.

Art. 32 Zone mixte (ZM)**1. Destination**

Cette zone est réservée à l'habitat individuel et aux activités artisanales de faible nuisance.

Les surfaces destinées à l'artisanat et aux dépôts représenteront au maximum le 30% de la surface de plancher maximale définie par l'IBUS.

- | | | | |
|----|--|---|------------------------|
| 2. | Ordre des constructions | : | non contigu |
| 3. | Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 0.60 |
| 4. | Indice d'occupation du sol (IOS) | : | 0.35 |
| 5. | Distance à la limite (DL) | : | $h/2$, minimum 4.00 m |
| 6. | Hauteur totale (h) | : | 10.00 m |
| 8. | Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |
| 9. | Prescriptions particulières : | | |

Compte tenu de la situation particulière de cette zone, la demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

Voir décision d'appro- 1.
bation de la DIME du

- 3 MAI 2023

P.12

Art. 33 Zone d'activités (ZACT)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales, aux dépôts, aux entreprises de distribution et aux services.

Seul un logement de gardiennage nécessaire à l'exploitation est autorisé, à l'intérieur du volume bâti

- | | |
|--|-----------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice de masse (IM) | : 7 m3/m2 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.65 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : IV |

Art. 34 Zone d'activités équestres (ZAE)**1. Destination**

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations nécessaires à la pension, à location, au dressage et à l'élevage de chevaux ainsi qu'à la formation de cavaliers (salle de cours, buvette, etc.).

- | | |
|--|------------------------|
| 2. Ordre des constructions | : non contigu |
| 3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : 0.30 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.30 |
| 5. Distance à la limite (DL) | : h/2, minimum 4.00 m. |
| 6. Hauteur totale (h) | : 12.50 m. |
| 7. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : 10.00 m |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

9. Prescriptions particulières

¹ Les installations extérieures telles que carré de dressage, paddocks, etc. ne comptent pas dans le calcul de l'indice brut d'utilisation.

² Pour la zone formée par les articles 593 et 127, les dispositions suivantes sont applicables :

- L'accès doit se faire par la route communale (art. 491),
- Seules les activités en relation avec le sport équestre sont autorisées.

³ En cas de cessation de l'activité équestre, la totalité de la zone sera réaffectée en zone agricole (ZA).

Voir décision d'appro-
bation de l'...

- 3 MAI 2023

P. 2-4

⁴ La zone est divisée en 3 secteurs :

- Secteur A : Bâtiments et installations nécessaires à l'activité équestre. ~~Un seul logement par activité réservé au gardiennage est autorisé : celui-ci devra être exclusivement habité par le personnel de l'exploitation et leur familles (directeur du manège, écuys, apprentis, stagiaires).~~
- Secteur B : Logements liés aux activités. La transformation et l'agrandissement des bâtiments existants sont autorisés. Les éventuels agrandissements ne dépasseront pas le 20% de la surface déterminante de la construction (SdC). Les écuries existantes peuvent être maintenues.
- Secteur C : Terrains non constructibles où seuls des parcs à chevaux, paddock et anneau de galop sont admis.

⁵ L'implantation de sondes géothermiques est interdite dans le secteur.

Art. 35 Zone libre (ZL)

Cette zone est non constructible.

La zone libre 1 (En Neireveau) est destinée à préserver des constructions souterraines (réservoirs) et à maintenir des espaces de verdure.

La zone libre 2 (Vuippens) située sur d'anciens remblais est destinée à maintenir un dégagement de ferme et à assurer la mise en valeur du front du bâtiment existant.

La zone libre 3 (Châtelard) est un point de vue arborisé.

Art. 36 Zone de protection archéologique

1. Destination

Les sites archéologiques sont protégés au sens de l'art. 59 LATeC.

2. Prescriptions

Dans ces sites, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique, de la culture et des sports (DICS).

La procédure de permis de construire est réservée.

3. Puits romains

La zone des puits romains est protégée et accessible au public

Art. 37 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

Cette zone est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux. L'art. 13 RCU est applicable.

Art. 38 Zone de gravière (ZGR)

1. Destination

Volr décision d'appro-
bation de la DIME du

Cette zone est destinée à la restitution, à l'assainissement et à la remise en état à l'agriculture des anciens périmètres d'exploitation.

2. Prescriptions

¹ Le site devra être remblayé au moyen de matériaux d'excavation propres, exempts de déchets et respectant les valeurs limites de l'annexe 3, chap.1 de l'OLED. Les matériaux admis devront également satisfaire aux exigences de l'annexe 5 art. 1 de l'OLED.

² Au terme de l'exploitation, la restitution agricole sera conforme en tout point à la directive de l'Association suisse des gravières, permettant le retour de ces secteurs en zone agricole dans le cadre de la prochaine révision ou modification du PAL de la commune de Marsens.

3. Degré de sensibilité au bruit (DS)

: III

Art. 39 Périmètre de protection de la nature (PPN)

1. Destination

Ce périmètre est destiné à la protection du site marécageux d'importance nationale n° 33 « Les Gurles », à la protection du haut marais d'importance nationale n° 58 « Les Gurles / Les communs de Maules », ainsi que à la protection de la zone alluviale d'importance locale n° 20027 « L'Abbaye ».

2. Prescriptions particulières

A) Périmètre de protection A

Ce périmètre correspond au périmètre de protection du paysage marécageux délimité par l'inventaire fédéral. Dans celui-ci, le but de la protection consiste à garantir la sauvegarde des marais et du site marécageux. A l'intérieur de ce périmètre, il est interdit d'aménager des installations de quelque nature que ce soit et de modifier le terrain sous une forme ou sous une autre. Seules les installations servant à la protection conformément au but visé et à la poursuite de l'exploitation à des fins agricoles y sont admises.

B) Périmètre de protection B

Ce périmètre englobe les biotopes marécageux (hauts-marais, marais de transition). A l'intérieur de ce périmètre, la protection des biotopes marécageux doit être garantie. Pour cette raison, seules les activités suivantes sont admises :

- activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site,
- recherche scientifique,
- découverte du site dans un but didactique

Les activités agricoles ainsi que les mesures d'entretien seront réglées conformément à l'art 18c de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage qui prévoit, si possible, la conclusion d'accords avec les propriétaires fonciers et les exploitants.

C) Périmètre de protection C

Ce périmètre correspond à la zone alluviale d'importance locale de L'Abbaye. Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural, aucune modification du régime hydrique ne sont admis en dehors de ceux nécessaires :

- au maintien et à l'entretien du biotope ;
- à une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site ;
- à la recherche scientifique ;
- à la découverte du site dans un but didactique.

Art. 40 Aire forestière (AF)

L'aire forestière est soumise à la législation sur les forêts.

Art. 41 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. Règles de construction

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

3. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir et soumis à l'autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

4. Degré de sensibilité au bruit

: III

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 42 Dépôts de matériaux

¹ Les dépôts de matériaux sont interdits, à l'exception de zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

² Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans le cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Art. 43 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détails), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

² Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

³ Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

Art. 44 Stationnement des véhicules

¹ Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement pour les véhicules automobiles et les deux-roues légers calculées sur la base des normes VSS en vigueur : SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 du 1^{er} août 2011 pour les vélos.

² Pour les affectations logements, lors d'une demande de permis de construire nécessitant la création de plus de 8 places de stationnement, la moitié au moins de celles-ci doit être aménagée en souterrain ou partiellement souterrain ou intégrée dans le volume des bâtiments principaux. Lorsque le nombre de places de stationnement est supérieur à 12, le 80% des places nécessaires doit être aménagé en souterrain ou partiellement souterrain ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Cette obligation d'aménager des places de stationnement couvertes ne concerne pas celles destinées aux visiteurs.

³ Pour les zones non destinées à l'habitation, le Conseil communal peut fixer une proportion de places couvertes moyennant l'établissement d'un concept local de stationnement.

⁴ Des exigences particulières peuvent également être fixées dans le cadre d'un PAD.

Art. 45 Arborisation

¹ L'arborisation des parcelles devra être réalisée avec des plantes d'essences indigènes et de station. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique.

² La construction d'une habitation nécessite la plantation d'un arbre par appartement. L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête. Le choix des essences se fera parmi les essences indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique. Les plantes sensibles au feu bactérien sont interdites sur le territoire communal.

³ Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation sur la base du plan directeur des sites et exiger, pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones artisanales, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

⁴ En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la Loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables. Les haies vives seront situées à une distance minimale de 1.65 m, leur hauteur ne dépassera pas 0.90 m. Les arbres seront plantés à une distance minimale de 5.0 m.

Art. 46 Aménagements extérieurs

¹ 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 achevées dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'occuper.

² D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 10 %, la différence entre le niveau du terrain de référence et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.75 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 10 % et inférieure ou égale à 15 %, la différence entre le niveau du terrain de référence et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.20 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 15 %, la différence entre le niveau du terrain de référence et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.

³ Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

Art. 47 Matériaux, couleurs

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

Art. 48 Règlement communal sur les émoluments administratifs

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.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 49 Sanctions pénales

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'art. 173 LATeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 50 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement sont abrogés:

- Les dispositions antérieures traitées par le présent règlement,
- Le plan d'aménagement de détail « Au Crêt »,
- Le plan d'aménagement de détail « Au Village »,
- Le plan d'aménagement de détail « Chamufens »,
- Le plan d'aménagement de détail « En Barra »,
- Le plan d'aménagement de détail « Montmarson »,
- Le plan d'aménagement de détail « Le Perrevuet I ».

Art. 51 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Mis à l'enquête publique:

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle du canton de Fribourg (FO) No 45 du 8 novembre 2013.

Des modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) No 9 du 27 février 2015.

De nouvelles adaptations ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (FO) No 5 du 2 février 2018.

La mise à l'enquête publique des modifications permettant l'intégration au PAL des conditions d'approbation de la DAEC du 3 mai 2017 et du 8 mai 2019 a été publiée dans la feuille officielle (FO) No 29 du 17 juillet 2020.

Une modification du RCU a été mise à l'enquête publique complémentaire par parution dans la feuille officielle du canton de Fribourg (FO) No 1 du 8 janvier 2021.

Adoption par le Conseil communal de Marsens:

Marsens, le 31 mars 2021

Le syndic :



Le secrétaire :

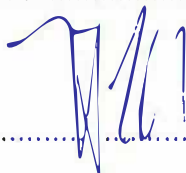


Approbation par:

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

Fribourg, le - 3 MAI 2023

Le Conseiller d'Etat, Directeur :



Annexes RCU

1. Liste de bâtiments protégés
2. Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés
3. Prescriptions particulières pour la protection du site construit
4. Distances de construction aux boisements hors-forêt

COMMUNE DE MARSENS**REVISION DU PAL / DOSSIER D'ADAPTATION AUX CONDITIONS D'APPROBATION**

RCU Annexe 1

Liste des bâtiments protégés

Village de Vuippens

Lieu-dit	N° de bâtiment	Objet	Art RF	Recensement 2009	Proposition SBC	Protection PAL
Place Saint-Sulpice	1	Église Saint-Sulpice	1008	A	1	1
Place Saint-Sulpice	3	Ferme	1007	B	2	2
Place Saint-Sulpice	4	Ferme	1004	B	2	2
Place Saint-Sulpice	6	Ferme	1005	A	1	1
Place Saint-Sulpice	7	Ferme	1006	A	1	1
Route de la Grand-Fin	2	Ferme	1027	B	2	2
Route Principale	31	Habitation	1286	B	2	2
Route Principale	31a	Grange	1080	-	-	3
Route Principale	33	Habitation	1015	C	3	3
Route Principale	42	Ferme	1017	B	2	2
Route Principale	42a	Grange-étable	1017	C	3	3
Route du Villard	81	Ferme	1130	B	2	2
Route du Villard	81c	Four	1130	B	2	2
Route du Villard	85	Habitation	1181	A	1	1
Route du Villard	93	Ferme	1133	B	2	2
Rue des Châteaux	16a	Grange-étable	1041	B	3	3
Rue des Châteaux	16b	Grenier	1041	A	1	1
Rue des Châteaux	19	Établissement scolaire	1040	B	2	2
Rue des Châteaux	20	Vieux Château ou Maison de Sorens	1042	A	1	1
Rue des Châteaux	20c	Four	1042	C	3	3
Rue des Châteaux	25	Habitation	1056	C	3	3
Rue des Châteaux	27	Château baillival	1056	A	1	1
Rue des Châteaux	27a	Grange-étable	1056	A	1	1
Rue des Châteaux	41	Ferme	1023	B	2	2
Rue des Châteaux	47	Ferme	1025	C	3	3
Rue du Four	1	Ferme	1028	A	1	1
Rue du Four	5	Ferme	1032	B	2	2
Rue du Four	9	Ferme	1031	B	2	2
Rue du Four	10a	Four banal	1029	B	2	2
Autres objets culturels						
Route du Villard	0 Cr2	Croix	1130	C	3	3
Route du Villard	0 Cr1	Croix	1122	C	3	3

Village de Marsens

Lieu-dit	N° de bâtiment	Objet	Art RF	Recensement 2009	Proposition SBC	Protection PAL
L'Hôpital	110	Transformateur	5	C	3	3
L'Hôpital	123 (25)	Établissement médico-social	558	C	3	3
L'Hôpital	123a (25a)	Passage couvert	558	C	3	3
L'Hôpital	124 (8)	Établissement médico-social	5	C	3	3
L'Hôpital	125	Bâtiments des services généraux	5	A	1	1
L'Hôpital	144	Pavillon des hommes	5	B	2	2
L'Hôpital	170	Morgue	5	B	3	3
L'Hôpital	187	Station de pompage	5	C	3	3
Le Village	10	Ferme	40	B	2	2
Le Village	11	Ferme	28	C	3	3
Le Village	15	Ferme	31	A	1	1
Le Village	16	Ferme	38	B	2	2
Le Village	17	Ferme	32	C	3	3
Le Village	18	Habitation	37	B	2	2
Le Village	19	Habitation	35	C	3	3
Route de la Buchille	27	Ferme	404	B	2	2
Route de la Rotonde	10	Habitation	5	C	3	3
Route de la Rotonde	12	Habitation	5	C	3	3
Route de la Rotonde	14	Habitation	5	C	3	3
Route de la Rotonde	20	Maison de campagne des Jésuites	5	A	1	1
Route de la Rotonde	20*	Chapelle Saint-Ignace	5	A	1	1
Route de la Rotonde	34-36	Établissement médico-social	5	C	3	3
Route de l'Humilimont	30	Établissement médico-social	4	A	2	1
Route de l'Humilimont	60	Hospice	4	B	2	2
Route des Bugnons	1	Ferme	18	A	1	1
Route des Bugnons	2	Hôtel de la Croix Blanche	53	B	2	2
Route des Bugnons	3a	Pompe à feu	53	B	2	2
Route des Bugnons	17	Ferme	46	C	3	3
Route des Bugnons	19	Chapelle Saint-Nicolas	47	A	1	1
Route des Bugnons	21	Laiterie-fromagerie	48	B	2	2
Route des Bugnons	61	Ferme	98	B	2	2
Route des Bugnons	107	Ferme	104	B	2	2
Route des Bugnons	163	Ferme	174	B	2	2
Route des Gottes	6	Ferme	44	C	3	3
Route des Gottes	16	Établissement scolaire	43	C	3	3
Route des Gottes	23	Ferme	659	B	2	2
Route des Gottes	26	Habitation	27	C	3	3
Route des Gottes	41	Manoir	129	A	1	1
Route des Gottes	88	Ferme	1274	B	2	2
Route des Gottes	88a	Four	1274	B	2	2

Route des Gottes	101	Ferme	158	A	1	1
Route des Gottes	177	Ferme	177	B	2	2
Route Saint-Ignace	39	Ferme	17	B	2	2
Route Saint-Ignace	40	Habitation	5	C	3	3
Route Saint-Ignace	43	Ferme	675	A	1	1
Route Saint-Ignace	47	Atelier de menuiserie	4	C	3	3

Autres objets culturels

L'Arenay	0 Cr1	Croix de l'abbaye d'Humilimont	54	A	3	3
L'Hôpital	0 Cr1	Croix	5	C	3	3
Route des Bugnons	0 Po	Pont sur le Gérigno	243	C	3	3
Route des Bugnons	2	Enseigne de l'hôtel de la Croix Blanche	53	C	3	3
Route Saint-Ignace	0 Fo1	Fontaine	675	C	3	3

COMMUNE DE MARSENS

REVISION DU PAL / DOSSIER D'ADAPTATION AUX CONDITIONS D'APPROBATION

RCU Annexe 2

Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

1. Volume

- a) 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.
- b) 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.

2. 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.

- a) 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.

- b) 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.
- c) 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 de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

3. Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 55 RELATeC) 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 des prescriptions de l'alinéa 2.
- 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 lucarnes 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 le 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.

4. 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.

5. 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.

6. Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades 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.

7. 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.

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

1. 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.

2. 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.

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent.

1. 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.

COMMUNE DE MARSENS

REVISION DU PAL / DOSSIER D'APPROBATION

RCU Annexe 3

Prescriptions particulières pour la protection du site construit

1. Objectif

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.

2. Transformations de bâtiments existants

a) Façades

Le caractère des façades lié à l'organisation, aux dimensions et proportions des ouvertures, à la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.

- Les anciennes ouvertures sont conservées ; celles qui ont été obturées sont réhabilitées.
- 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 éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) sont réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

b) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- L'orientation du faite 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.
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
- 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 vide de lumière d'une lucarne ne doit pas excéder les 80% de celle de la fenêtre type de la façade concernée.
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm.
- 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. Les surfaces sont calculées en projection sur un plan parallèle à la façade.
- La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder 1/4 de la longueur de la façade concernée.
- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de 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.

- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture.
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit.
- Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

c) 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.

d) 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.

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 des façades et la hauteur totale.

c) Hauteurs

La hauteur totale et la hauteur de façade à la gouttière ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins protégés les plus proches.

d) Toiture

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent

e) Façades

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

f) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés les plus proches.

4. Aménagements extérieurs

- a) Pour une pente moyenne de terrain inférieure ou égale à 6°, 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 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- c) Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 :3 (1 = hauteur, 3 = longueur).
- d) Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. En terrain plat, il ne sera en principe pas créé artificiellement de buttes de terre ou de talus.

5. Dérogations

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.

6. Demande préalable

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.

7. Contenu des dossiers de demande de permis

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires :

- des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné ;
- des photographies des bâtiments voisins situés dans la même zone.

COMMUNE DE MARSENS**REVISION DU PAL / DOSSIER D'ADAPTATION AUX CONDITIONS D'APPROBATION****RCU Annexe 4**ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURGService de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft**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
	bâtiments	avec fondations	haie basse	6 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
		constructions de minime importance	haie basse	4 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	5 m	5 m
	infrastructures	stationnements	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
infrastructures	routes		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
	canalisations		haie basse	4 m	4 m
			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)

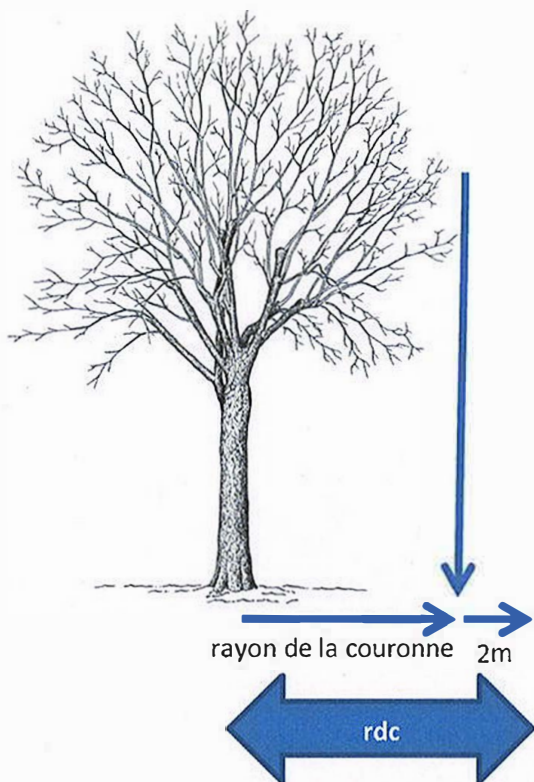
haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

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.



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.

Liens :

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « [Comment planter et entretenir les haies](#) »
- › Canton de Genève :
 - › [Nature](#)
 - › [Création de haies vives](#)
 - › [Haie d'essences indigènes](#)
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: [Merkblatt Hecken](#) (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › [Protection des arbres lors de constructions](#)