

1	PLAN D'AFFECTATION DES ZONES	Dossier d'affectation
2	REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME	
3	PLAN DIRECTEUR COMMUNAL	Dossier directeur
4	PLAN COMMUNAL DES ENERGIES	
5	RAPPORT EXPLICATIF	Éléments indicatifs et justificatifs
6	PLAN DES ELEMENTS MODIFIES	
7	RCU ANNOTE	



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 17 juillet 2020

Enquête publique compl. du 8 janvier 2021

Enquête publique du 1er décembre 2023

Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation
de la DIME du 3 mai 2023.

Table des matières

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	3
Art. 1 But	4
Art. 2 Cadre légal.....	4
Art. 3 Champ d'application.....	4
Art. 4 Dérogations.....	4
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	5
Art. 5 Secteurs soumis à plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire	5
Art. 6 Secteurs à prescriptions particulières.....	5
Art. 7 Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	5
Art. 8 Immeubles protégés	5
Art. 9 Périmètre de protection du site construit.....	6
Art. 10 Périmètre environnant du site construit.....	6
Art. 11 Installations solaires.....	7
Art. 12 Périmètres archéologiques	7
Art. 13 Objets IVS.....	7
Art. 14 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager	8
Art. 15 Prescriptions particulières relatives aux eaux	8
Art. 16 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres	9
Art. 17 Secteurs de dangers naturels.....	9
Art. 18 Eaux souterraines	11
Art. 19 Sites pollués	11
Art. 20 Chauffage à distance et énergies renouvelables.....	11
Art. 21 Zone de protection du site construit (ZPSC)	12
Art. 22 Zone de centre (ZC).....	13
Art. 23 Zone péricentrale (ZPC)	15
Art. 24 Zone résidentielle à densité répartie (ZRDR).....	16
Art. 25 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	18
Art. 26 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)	19
Art. 27 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II).....	20
Art. 28 Zone résidentielle à faible densité III (ZRFD III)	21
Art. 29 Zones d'intérêt général (ZIG)	22
Art. 30 Zone libre du parc d'Humilimont (ZPH).....	23
Art. 31 Zone hospitalière (ZH)	24
Art. 32 Zone mixte (ZM).....	25
Art. 33 Zone d'activités (ZACT).....	25
Art. 34 Zone d'activités équestres (ZAE)	26

Art. 35	Zone libre (ZL).....	26
Art. 36	Zone de protection archéologique.....	27
Art. 37	Zone de protection des cours d'eau (ZPCE).....	27
Art. 38	Périmètre de protection de la nature (PPN).....	27
Art. 39	Aire forestière (AF).....	28
Art. 40	Zone agricole (ZA).....	28
TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS.....		29
Art. 41	Dépôts de matériaux.....	29
Art. 42	Garantie.....	29
Art. 43	Stationnement des véhicules.....	29
Art. 44	Arborisation.....	29
Art. 45	Aménagements extérieurs.....	30
Art. 46	Matériaux, couleurs.....	30
Art. 47	Règlement communal sur les émoluments administratifs.....	30
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES.....		31
Art. 48	Sanctions pénales.....	31
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES.....		31
Art. 49	Abrogation.....	31
Art. 50	Entrée en vigueur.....	31

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 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur la mobilité du 5 novembre 2021, 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

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

Le 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 Périmètre de protection du site construit

¹ Les périmètres 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 aménagements situés à l'intérieur des périmètres de protection du site construit de catégories 1, 2 et 3 définis au plan d'affectation des zones.

Art. 10 Périmètre environnant du site construit

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

² De manière générale, la transformation et l'éventuel agrandissement de bâtiments existants doivent être priorisés 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 eaux

¹ L'espace réservé aux eaux, 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 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).

³ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux 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.

⁴ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux 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 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob), les distances aux routes publiques et aux voies cyclables sont considérées comme limite minimale de construction. En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes sont fixées conformément à l'art. 136 ss de la LMob.

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'évènements de faible intensité,
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'évènements 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

Ce secteur 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

Ce secteur 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

Ce secteur 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 Ce secteur 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

Ce secteur 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

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 existantes. 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 22.05).

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 parallépipède 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 faite 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.

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 existantes. 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
sous réserve des objectifs propres aux PAD |
| 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 La demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

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 autopartage ; 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 :

- L'IBUS maximum pour l'ensemble du PAD est fixé à 1.30,
- 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 autopartage ; 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.

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 |
| 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 | : | 11.50 m |
| 8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) | : | 10.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |
| 10. 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 « Perrevuet II » 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,
- L'implantation de sondes géothermiques est interdite dans le secteur.

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 |
| 3. | Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | 1.10 |
| 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 | | |

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.

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 autopartage ; 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.

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
sous réserve des objectifs propres au PAD
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 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 « La Grand Fin 1 » répondra aux objectifs suivants :

- L'IBUS maximum pour l'ensemble du PAD est fixé à 1.30,
- 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 autopartage ; 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

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones

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

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 Gottes 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 Gottes 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
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%.

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.

Art. 28 Zone résidentielle à faible densité III (ZRF3 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 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 II » 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,
- 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

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ Les transformations et agrandissements de bâtiments existants sont possibles pour autant qu'elles respectent le caractère architectural dominant et la mesure de protection des constructions qui composent le site (annexe 2 du RCU).

² Le préavis du Service des biens culturels est requis pour toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 84 ReLATEC).

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

^{PPS1} 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 de service et artisanales de faible nuisance.

Les surfaces destinées à l'activité représenteront au minimum le 10% de la surface de plancher (SP) construite de l'ensemble de la zone

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
7. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III
8. 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.

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

³ La zone est divisée en 3 secteurs :

- Secteur A : Bâtiments et installations nécessaires à l'activité équestre. Un seul logement de gardiennage par exploitant est autorisé, pour autant que l'exploitant ne bénéficie pas déjà d'un logement dans le secteur B. Le logement devra être intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation destiné à l'activité équestre et ne dépassera pas une surface de plancher (SP) de 100 m².
En cas d'exploitants différents, deux accès au secteur par la route communale sont possibles.
- 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.

⁴ 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. 15 RCU est applicable.

Art. 38 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. 39 Aire forestière (AF)

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

Art. 40 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 du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

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. 41 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. 42 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. 43 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 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 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. 44 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 de la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob) sont applicables.

Art. 45 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. 46 Matériaux, couleurs

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

Art. 47 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. 48 Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 49 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 ».

Art. 50 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Mis à l'enquête publique:

Le règlement communal d'urbanisme a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (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 du canton de Fribourg (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 (FO) No 1 du 8 janvier 2021.

La présente mise à l'enquête du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de la DIME du 3 mai 2023 est publiée dans la feuille officielle (FO) No 48 du 1^{er} décembre 2023.

Adoption par le Conseil communal de Marsens :

Marsens, le

La syndique : Le secrétaire :

Approbation par la

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

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :



UTILISATION DU SOL	SYMBÔLE	COULEUR	ÉPAISSEUR
ZONE A BATH	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
RESSOURCES DU SOUS-SOL			
ZONE "P" DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES LÉGALES	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
PERIMÈTRE DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
PIEM - Ressources à préserver	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
MOBILITÉ			
ROUTE A GRAND DÉBIT	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ROUTE PRINCIPALE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ROUTE DE LIMON	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ROUTE COLLECTRICE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ROUTE DE BASSERTE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ACCÈS (AUX SECTEURS NON-CONSTRUITS)	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
CARRFOUR	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
STATIONNEMENT PUBLIC	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
STATIONNEMENT VÉHICULES EN AUTOPARTAGE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
VALORISATION DES ROUTES/TRAVERSÉES DE LOCALITÉS	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ARRÊT DE BUS	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
Mobilité douce			
CHÈMIN PÉTONNIER / TROTTOIR	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
STATIONNEMENT CYCLES	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
RESEAU CYCLABLE CANTONALE UTILITAIRE (niveau 1)	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
Itinéraires touristiques			
CHEMIN DE RANDONNÉE PÉDESTRE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ITINÉRAIRE DE CYCLOTOURISME BAUSE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
SITES ET PAYSAGE			
PERIMÈTRE DE PROTECTION DE LA NATURE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
CORRIDOR À FAUNE D'IMPORTANCE RÉGIONALE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
SITE DE REPRODUCTION DE BATRACIENS	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
POINT DE CONFLIT ENTRE BATRACIENS ET TRAFIC ROUTIER	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
SITE PROPINQUE AUX REPÊTES	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT EXISTANT (nombre maximal d'aménagements)	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
SITES ET PAYSAGE (suite)			
POINT DE VUE CARACTÉRISTIQUE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ARBRE - Basements hors-forêt (en zone à bâtir)	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
VERGER - Basements hors-forêt	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
HAIE (SURFACE BOISÉE - Basements hors-forêt (hors et en zone à bâtir))	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
AIRE FORÊSTIÈRE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
ÉNERGIE			
LIGNE ÉLECTRIQUE	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
GAZOUC	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
CENTRALE DE PRODUCTION DE CHALEUR	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
RESEAU DE CHAUFFAGE À DISTANCE (CAD)	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
LE PERIMÈTRE FAUCONNÉ AUX ÉVALUÉS DÉVELOPPABLES COLAIRE TOUT LE TERRITOIRE COMMUNAL VERS SECTEURS D'ÉNERGIE DE RÉSEAU (CAD)	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
INFORMATIONS INDICATIVES			
COURS D'EAU À CIEL OUVERT ET ÉTENDUE D'EAU	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
COURS D'EAU ALTERNATIF	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
COURS D'EAU SOUTERRAIN	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
DRAINAGE PUBLIC PRIVÉ (pour l'usage)	[Symbol]	[Color]	[Thickness]
PERIMÈTRE COMMUNAL	[Symbol]	[Color]	[Thickness]

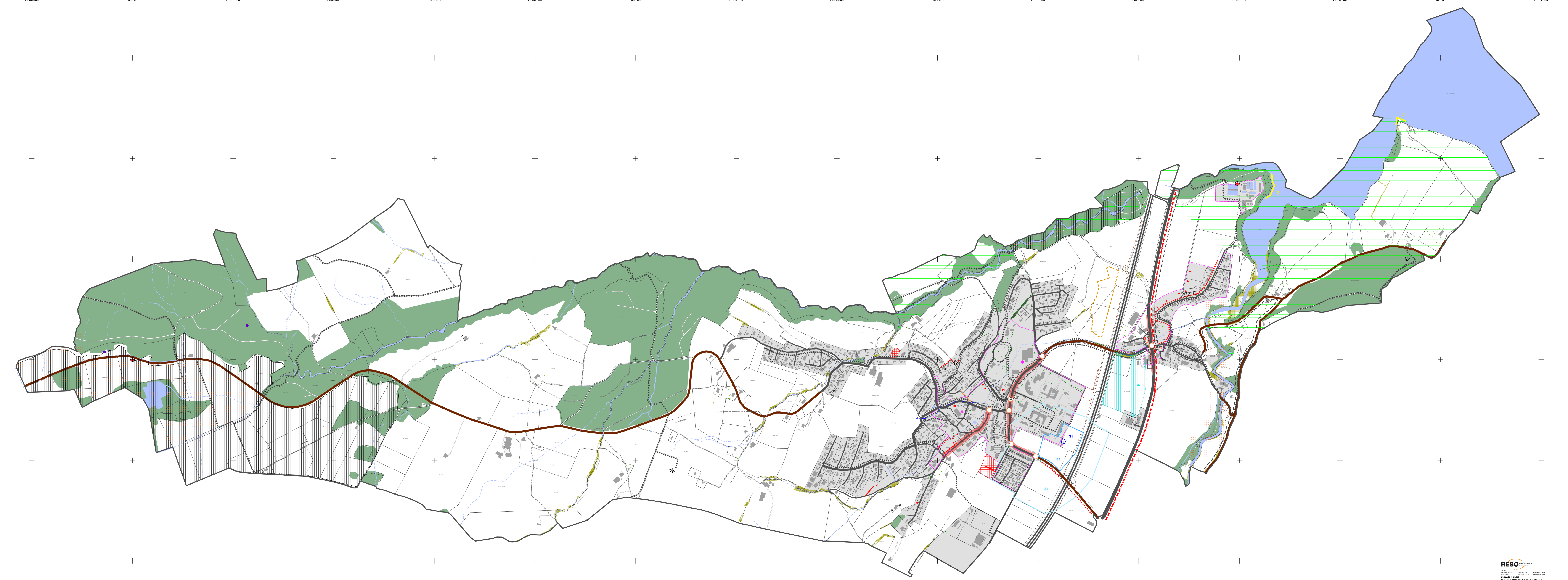
Mise en consultation publique par publication dans la feuille officielle (FO) n°48, du 1er décembre 2022

Adopté par le Conseil communal de la commune de Marsens, le

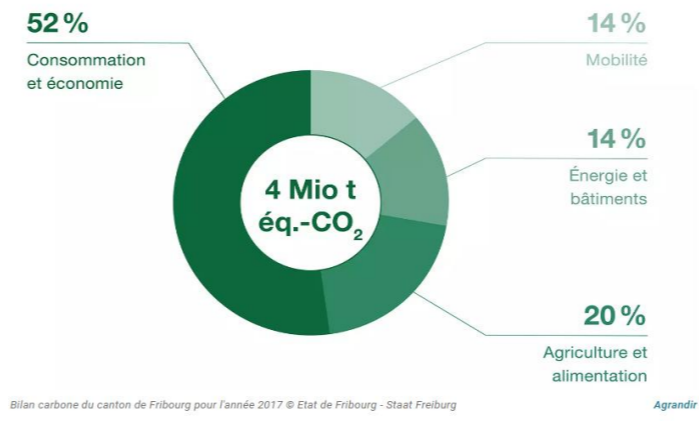
Le Secrétaire : La Syndicue :

Approuvé par la Direction de développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :



Objectif de base : Zéro net en 2050 Sur le périmètre énergie et bâtiment + mobilité
 --> zéro émission car pas de projet de captation au niveau communal



Sous-chapitres	Périmètre	N°	Objectif	Indicateurs suivi	Source	Année de référence	Situation actuelle	Objectifs		
								2025	2030	2050
Energie et bâtiment	Infra communales	1	Réduire la consommation d'électricité de l'éclairage public	Consommation [MWh/a]	Groupe E	2020 : 67'901	2022 : 68'395 ; +0.7%	-15%	-20%	-30%
		2	Nombre d'installation fossiles pour le chauffage	Ratio [%]	Commune	2020 : 63%	2022 : 50%	25%	0%	0%
		3	Consommation énergétique des bâtiments communaux	Indice de consommation [kWh/m2]	Commune / Enercoach	2020 : 53.7	2022 : 69.1 ; +28%	-15%	-25%	-40%
		4	Réduire la consommation électrique (hors éclairage public)	Consommation [MWh/a]	Groupe E	2020 : 34'461	2021 : 33'840 ; - 1.8%	-5%	-10%	-20%
	Territoire communal	5	Puissance photovoltaïque installée	Puissance installée [kWp]	Commune	2020 : 30kWp	2022 : 30kWp	30	50	70
		6	Nombre d'installation fossiles pour le chauffage	Ratio [%]	Commune	2020 : 48%	2022 : 37%	35%	25%	0%
		7	Puissance photovoltaïque installée	Puissance installée [kWp]	Groupe E	2020 : 1'079	2022 : 1'440	1500	3000	5000
		8	Consommation d'électricité	[kWh/hab]	Groupe E	2020 : 4'741	2022 : 4'708	4500	4250	3800
Mobilité	Infra communales	9	Mobilité douce	Objectif non quantitatif pour le moment, mais commencer par réaliser un diagnostic. Par exemple :			Diagnostic			
	Territoire communal	10	Nombre de voiture par habitant	nombre/hab	Commune	2020 : 0.62	2022 : 0.64	0.6	0.5	0.4
		11	Ratio de voiture électrique	ratio [%]	Commune	2020 : 0.55	2022 : 2.25	10	30	60
		12	Nombre d'abonnement par habitant	[abo/hab]	TPF	2020 : xx	2022 : 0.26			
		13	Nombre de cadence de bus	[bus/heure]	TPF	2020 : xx	2022 : 3 bus/h (pour Fribourg 1/h)			
Alimentation / consommation	Territoire communal	14	Mise en place de mesure d'encouragement à la sobriété sur les thématiques de l'alimentation et la consommation	Objectifs non quantitatifs --> mesures dans le plans d'actions						

Commentaires sur objectifs

Selon objectifs société 2000W
 Plus ambitieux par rapport au territoire (objectif 6) --> exemplarité
 Selon objectifs société 2000W
 Consommation totale ~100'000 kWh/a --> 30% ; 50% ; 70% sur bilan annuel
 Selon "loi climat" --> zéro en 2050
 Consommation tot ~10'000'000 kWh/a --> 15% ; 30% ; 50% sur bilan annuel

Selon scénario mobilité électrique
 Cible à discuter
 Cible à discuter

Au nom du Conseil communal

Le secrétaire:

P.-J. Demierre



La syndique:

M. Fragnière Dufour

Objectifs en lien	Indicateurs	Unité	Source / référence	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Objectifs 2030 (selon onglet 1)
1	Consommation annuelle de l'éclairage public	[MWh/a]	Groupe E (vente, marketing) Florence.Beccarelli-Waeber@groupe-e.ch	70 673	70 326	69 437	69 322	69 456	67 901	67 539	68 395				54 321
2	Commune : Nombre d'installation de chauffage	[-]	Enercoach			8			8	8	8				0%
	Commune : Nombre d'installation fossile pour le chauffage	[-]	Enercoach			7			5	4	4				
	Commune : Ratio inst. fossile pour le chauffage	[%]				88%			63%	50%	50%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
3	Consommation énergétique des bâtiments communaux (renseignée)	[kWh]	Enercoach	471 158	526 991	386 288	455 952	387 426	303 422	287 523	416 697				40
	Surface chauffée (pour les bâtiments renseignés)	[m2]	Enercoach	6 750	6 890	6 154	5 654	5 654	5 654	6 034	6 034				
	Indicateurs de la consommation énergétique	[kWh/m2]		69.8	76.5	62.8	80.6	68.5	53.7	47.7	69.1	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
4	Consommation électrique communale (hors éclairage public)	[kWh]	Groupe E (vente, marketing) Florence.Beccarelli-Waeber@groupe-e.ch	77 755	80 101	73 126	51 088	39 835	34 461	33 840	48 786				31 015
5	Puissance photovoltaïque installée sur les bâtiments communaux	[kWp]	Groupe E (vente, marketing) Florence.Beccarelli-Waeber@groupe-e.ch	0	0	30	30	30	30	30	30				50
6	Territoire : Nombre d'installation de chauffage	[-]	Extrait RegBL : https://www.housing-stat.ch/fr/madd/public.html			535			582		591				25%
	Territoire : Nombre d'installation fossile pour le chauffage	[-]	(gaz + mazout + autres)			262			282		220				
	Territoire : Ratio inst. fossile pour le chauffage	[%]				49%			48%	#DIV/0!	37%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
7	Puissance photovoltaïque installée	[kWp]	Groupe E (vente, marketing) Florence.Beccarelli-Waeber@groupe-e.ch	485	636	707	911	1 032	1 079	1 330	1 440				3000
8	Consommation électrique sur le territoire	[kWh]	Groupe E (vente, marketing) Florence.Beccarelli-Waeber@groupe-e.ch	9 071 548	9 340 458	9 135 387	9 085 753	9 258 414	9 642 789	9 979 533	9 697 488				4250
	Consommation par habitant	[kWh/h]		5 015	4 992	4 775	4 759	4 726	4 741	4 866	4 708	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
10	Nombre de voiture	[-]	http://sstat.fr.ch/stat_statonline/standardsif/etape2.asp?Tableau=225&Contexte=1			1 154	1 169	1 223	1 271	1 303	1 317				0.5
	Nombre de voiture par habitant	[v/hab]				0.60	0.61	0.62	0.62	0.64	0.64	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
11	Nombre de voiture électrique	[-]	http://sstat.fr.ch/stat_statonline/standardsif/etape2.asp?Tableau=225&Contexte=1			2	2	3	7	12	30				30%
	Ration de voiture électrique	[%]				0.17%	0.17%	0.25%	0.55%	0.92%	2.28%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
12	Nombre d'abonnements TPF (général, demi, parcours,...)	[-]	TPF Communication								534				0
	Nombre d'abo par habitant	[nbre/hab]	communication@tpf.ch			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.26	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
13	Cadence des bus (toutes directions Bulle, Fribourg), moyenne horaire semaine 6h-10h et 16h-20h)	[nbre/h]	www.cff.ch								3.0				0
Général	Nombre d'habitants	[-]	https://www.fr.ch/etat-et-droit/communes/statistique-de-la-population-fribourgeoise	1 809	1 871	1 913	1 909	1 959	2 034	2 051	2 060				

Objectifs en lien	Actions	Etat	Responsabilité	Coûts	Planning
1	Mise en place de l'extinction nocturne	Réalisé	Conseil Communal		
2	Raccordement des bâtiments communaux au CAD	En cours	Conseil Communal		
3	Projet de rénovation de la ferme communale. Isolation, panneaux PV, récupération eaux de pluie pour arrosage / lavage Plan de rénovation (priorisation) des bâtiments communaux Rénovation fenêtres administration communale	En cours En cours Réalisé	Conseil Communal Conseil Communal Conseil Communal		
4	Installation de LED au bâtiment de l'édilité Installation de LED à la halle de gym Limitation des décorations lumineuses	Planifié Planifié Planifié	Conseil Communal Conseil Communal Commission En		
5	Etudier le potentiel de PV sur les bâtiments communaux (ferme communale) Panneaux photovoltaïque sur maison de ville (Vuippens)	En projet En projet	Conseil Communal Conseil Communal		
6	Séances d'information aux citoyens "Chauffez renouvelable" séances d'information lors de café partages et autres évènements SIV ou commission senior (prévoir calendrier 2024) Séance de consultation citoyenne sur les objectifs et projets porteurs	Réalisé En projet Réalisé	Conseil Communal Commission En Commission En		
7					
8					
9	Pedibus	Réalisé	Conseil des parents		
10					
11	Mise en place d'une borne de recharge à la Maison de ville	En projet	Conseil Communal		
12					
13	Etudier l'intégration dans MOBUL	En cours	Conseil Communal		
14	Organisation de Repair café Proposer des plats/apéro avec un ratio un peu plus équilibré viande-végétarien lors des événements communaux ou de Consiel Mise en place d'une recyclerie à la déchèterie communale	Planifié En projet En cours	Commission En Conseil Communal Conseil Communal		
Général	Communication sur les indicateurs via journal	En cours	Conseil Communal		
	Plantation d'arbres dans talus communaux	En projet	Commission En		
	Projet plateforme d'échange (pôle sympa + application virtuelle) / recyclerie	En projet	Commission En		
	Règlement / contrat type pour que toute manifestation sur le territoire communal utilise de la vaisselle réutilisable	En projet	Commission En		
	Consultation citoyennes	Réalisé	Commission En		



COMMUNE DE MARSENS

Canton de Fribourg

Révision du plan d'aménagement local



Rapport explicatif

Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation
de la DIME du 3 mai 2023

décembre 2023

ABREVIATIONS

Lois

LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATeC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
ReLATeC	Règlement d'exécution de la LATeC
LEn	Loi sur l'énergie
LMO	Loi sur la mobilité

Organismes

ARG	Association Régionale de la Gruyère
DAEC	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
DIME	Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
SeCA	Service des constructions et de l'aménagement
SFN	Service des forêts et de la nature
SEn	Service de l'environnement
SEn-SLCE	Section lacs et cours d'eau du SEn
SBC	Service des biens culturels
SdE	Service de l'énergie
SMO	Service de la mobilité
SAEF	Service archéologique
CDN	Commission des dangers naturels
ESTI	Inspection fédérale des installations à courant fort

Instruments de planification

PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PDCom	Plan directeur communal
PCEn	Plan communal des énergies
RCU	Règlement communal d'urbanisme
PDCant	Plan directeur cantonal
PCEn	Plan communal des énergies
PDR	Plan directeur régional de la Gruyère
PAD	Plan d'aménagement de détail

Termes techniques

DDE	Droit d'être entendu
PPS	Prescriptions particulières sectorielles
IBUS	Indice brute d'utilisation du sol
IOS	Indice d'occupation du sol
RF	Registre foncier
FO	Feuille officielle

Table des matières

1.	Préambule	
1.1	Historique de la révision générale du PAL.....	3
1.2	Justification des modifications suite à l'approbation	4
2.	Dossier directeur	
2.1	Plan directeur communal.....	5
2.2	Energie.....	6
3.	Plan d'affectation des zones	7
4.	Règlementation communale	12
5.	Procédure	
5.1	Information	15
5.2	Enquête publique	15
5.3	Documents.....	15

Table des illustrations

Figure 1: Extrait de la carte du sentier découvertes de Marsens-Vuippens	5
Figure 2: Périmètre constructible proposé à l'intérieur de la ZPH.	8
Figure 3: Tronçons du réseau hydrographique impactés par les modifications du SEn.....	9
Figure 4: Emplacement des secteurs concernés par les « Autres remarques »	11
Figure 5: Emplacement des PAD obligatoires.....	13

1. Préambule

1.1 Historique de la révision générale du PAL

La mise à l'enquête publique de la révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de Marsens a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 45 du 8 novembre 2013. À la suite du traitement des oppositions, le Conseil communal a décidé d'apporter de modifications au dossier, qui ont été publiées dans la FO n° 9 du 27 février 2015. Cette enquête a permis également d'adapter le dossier complet à la nouvelle LAT entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 ainsi qu'aux exigences de cette dernière. Le Conseil communal a adopté le plan d'aménagement local le 6 juillet 2015.

Par décision du 3 mai 2017, la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions DAEC (désormais Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, DIME) a prononcé l'approbation partielle de la révision générale du PAL. La décision d'approbation a fait l'objet de plusieurs recours au Tribunal cantonal. Afin de ne pas bloquer le dossier PAL pour les secteurs non litigieux, le Conseil communal a décidé de mettre à l'enquête un dossier de modification du PAL (FO n° 5 du 2 février 2018) afin de répondre en partie aux conditions d'approbation. Ce dossier a été approuvé partiellement par la DIME le 8 mai 2019. Entre temps, les décisions rendues par le Tribunal cantonal le 31 janvier 2018 ont confirmé la décision d'approbation de la DIME de 2017.

La Commune pouvait dès lors répondre aux conditions formulées dans les deux décisions de la DIME, dans le but d'approuver définitivement son PAL. La mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la DIME a été donc publiée dans la FO n° 29 du 17 juillet 2020, une modification complémentaire du règlement communal d'urbanisme (RCU) a été mise à l'enquête publique dans la FO n° 1 du 8 janvier 2021. La modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 31 mars 2021.

En application des arts. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC et sur la base du préavis de synthèse du SeCA du 26 juillet 2022, la DIME a fait publier dans la FO n° 32 du 12 août 2022, les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation. La Commune de Marsens s'est déterminée sur certains points ; un tiers a également déposé des observations et le dossier a été soumis aux services intéressés. La DIME a décidé d'approuver partiellement la révision générale du plan d'aménagement local de la Commune de Marsens en date du 3 mai 2023, avec certaines conditions.

1.2 Justification des modifications à la suite de l'approbation

Dans sa détermination sur le droit d'être entendu, la Commune s'est interrogée sur l'obligation de procéder à une nouvelle enquête publique du PAL. En effet, en raison de la nature des éléments mis en cause, elle a estimé que les quelques éléments nécessitant une adaptation pouvaient faire l'objet de décisions formelles de la part de la DIME, à faire corriger par le SeCA directement sur les documents. Cependant, compte tenu de l'actualisation de l'ERE, du nombre de petites modifications et du fait que certaines de ces modifications pourraient bloquer le traitement des futures demandes de permis de construire, l'Autorité a considéré qu'un nouveau dossier d'adaptation est nécessaire.

La Commune s'est donc attachée, dans le présent dossier, à répondre aux conditions et aux réserves contenues dans l'arrêté d'approbation du 3 mai 2023, dans le but d'approuver définitivement son PAL. Cela implique des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal d'urbanisme (RCU), qui font l'objet de la présente mise à l'enquête publique. Le plan directeur communal a été formellement modifié, notamment pour se conformer au PAZ. Il est mis en consultation publique simultanément.

Le présent dossier contient également quelques adaptations mineures du PAZ et du RCU qui ne découlent pas directement des conditions formulées par la DIME. Il s'agit notamment du nouveau périmètre constructible dans la zone libre du parc d'Humilimont.

Les adaptations apportées aux différents documents sont explicitées par le présent *rapport explicatif* ainsi que par un *plan des éléments modifiés* qui illustre les modifications apportées au plan d'affectation des zones (PAZ) et un *RCU annoté* qui permet de distinguer toutes les modifications apportées au RCU. Ces documents figurent en annexe du présent dossier.

Les différents plans indiquent les données de géolocalisation et leur base cadastrale est issue de la mensuration officielle (coordonnées MN95) extraite par le géomètre conservateur RESO SA en octobre 2023.

2. Dossier directeur

2.1 Plan directeur communal

Le plan directeur communal (PDCOM MARS 10.04) a été adapté aux conditions d'approbation de la DIME du 3 mai 2023.

Il n'y a pas de modifications majeures du plan directeur communal (PDCOM), il s'agit davantage de l'adapter au nouveau PAZ, afin de mettre en conformité les deux documents. Ainsi, la zone de gravière a été supprimée du plan.

Les remarques et conditions faites par le Service de la mobilité (SMo) ont été également prises en considération. La représentation du cheminement piéton le long de la route des Gottes a été adaptée. En effet, le PDCOM tient compte d'une part de l'aménagement prévu par la planification de détail, et d'autre part de l'obligation de faire une étude spécifique de mobilité qui définira la meilleure solution pour ce tronçon de route.

En revanche, contrairement à ce qui est demandé par le SMo, la présence du chemin existant à travers l'art. 129 est conservée. En effet, ce chemin est déjà existant et fait même partie du « Sentier des découvertes de Marsens-Vuippens », qui figure dans plusieurs cartes touristiques de la région de la Gruyère (cf. Figure 1).

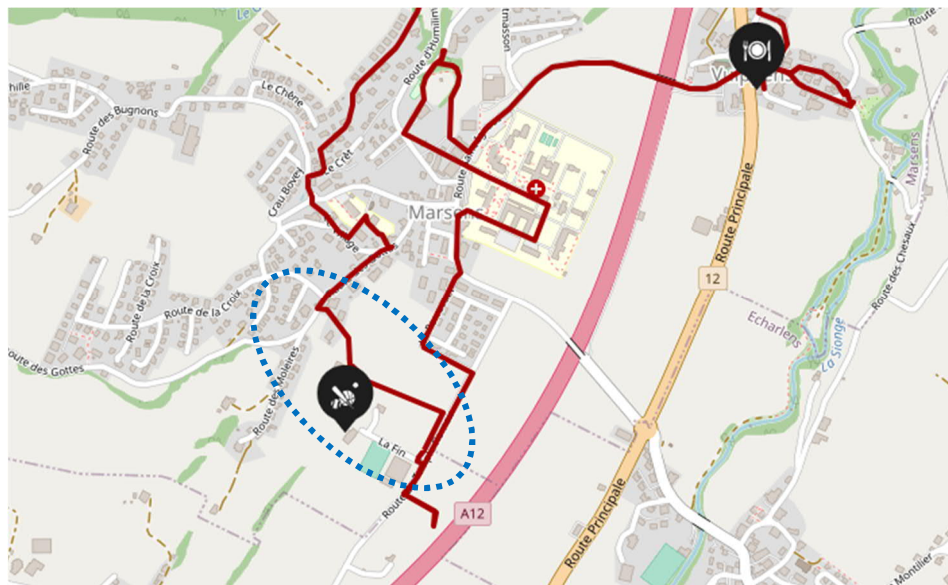


Figure 1: Extrait de la carte du sentier découvertes de Marsens-Vuippens, source : fribourg.ch

2.2 Energie

La Commune de Marsens est labellisée « Cité de l'énergie » depuis 2018. Dans ce sens, elle dispose d'une planification énergétique compatible aux exigences formulées à l'art 8 de la Loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (LEn). Dans ce sens, la Commune a défini son programme de politique énergétique dans le Plan communal des énergies (PCEn) du 8 décembre 2017, intégré dans le dossier d'adaptation du PAL de 2020. Ce document pose les objectifs à atteindre et une liste d'actions à entreprendre pour les atteindre.

Le PCEn a été validé par le Service de l'énergie (SdE) en juillet 2021. Toutefois, étant donné que la planification des objectifs doit se faire au minimum sur 15 ans (durée usuelle du PAL), le Service a demandé de mettre à jour le rapport pour préciser les objectifs quantitatifs, ainsi que le plan d'action, à l'horizon 2035.

La Commune s'est donc coordonnée avec le SdE pour répondre de manière satisfaisante à ses demandes. Les objectifs ont été actualisés et soumis au préalable au Service, afin de confirmer leur compatibilité avec la politique énergétique cantonale. Ainsi, ces objectifs et le plan d'action actualisé figurent dans le présent dossier ; ils ont été adoptés par le Conseil communal et pré-validés par le SdE en octobre 2023.

Les mesures découlant du PCEn qui sont reportées dans les instruments contraignants du PAL restent cependant inchangées depuis le dernier dossier d'adaptation du PAL de 2020. Pour rappel, elles peuvent être résumées comme suit :

- Définition des périmètres de raccordement obligatoire au CAD.
- Définition des conditions d'utilisation obligatoire des énergies renouvelables ;
- Définition des conditions de réalisation d'installations solaires ;
- Définition des objectifs pour l'élaboration des PAD tendant à favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments et l'emploi des énergies renouvelables.

3. Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones (MARS 22.05) a été adapté aux conditions d'approbation de la DIME ainsi qu'aux remarques formelles des Services cantonaux.

Les modifications du plan d'affectation des zones sont identifiées et localisées sur le plan des éléments modifiés (MARS 21.05). Il existe aussi d'autres adaptations non précisées au plan des éléments modifiés qui sont décrites ci-dessous. Celles-ci concernent principalement la mise à jour des inventaires cantonaux et fédéraux.

Modification n° 33.1

Définition du périmètre constructible au sein de la zone libre du parc d'Humilimont

Des réflexions sur la revalorisation du centre du village de Marsens sont en cours depuis quelques années. Le Plan directeur de la Gruyère (PDR) reconnaît également ce constat en définissant Marsens en tant que *centre de localité à renforcer, à densifier et à requalifier*. En effet, Marsens est définie comme une polarité à l'échelle de la région.

Diverses thématiques convergent dans les réflexions menées par la Commune. D'une part, cette revalorisation passe par dynamiser le centre, tout en conservant ses caractéristiques patrimoniales. Un projet de transformation de la Ferme communale est en cours, afin de doter au bâtiment de nouveaux espaces commerciaux, culturels et administratifs (déplacement de l'Administration communale). L'appel d'offres sera lancé par le Conseil communal très prochainement. Dans le même esprit, une demande de permis de construire est intervenue récemment sur le bâtiment de l'Hôtel de la Croix Blanche pour réaménager la laiterie et réouvrir le restaurant.

D'autre part, des problèmes de stationnement liés aux visiteurs des commerces du centre-village et à l'utilisation des infrastructures du Parc d'Humilimont (les voitures qui viennent à la crèche ou à la place de jeux se garent souvent le long de la route d'Humilimont) nécessitent des solutions à court-moyen terme dans l'attente d'une réflexion plus approfondie sur l'ensemble du secteur. A cela s'ajoute le propre besoin en stationnement qui sera nécessaire pour les futurs usages de la Ferme, qui s'avère difficile à combler avec les surfaces disponibles à ce jour.

La Commune doit anticiper la situation future et se procurer les outils nécessaires à combler ces éventuelles lacunes. Elle propose donc la création d'un nouveau périmètre constructible à l'intérieur de la zone libre du parc d'Humilimont (ZPH), pour s'offrir la possibilité de réaliser un parking public à disposition des usagers de la crèche, de la place de jeux ou encore de la Ferme communale.

Ce périmètre sera placé en limite de la zone libre, en continuité de la zone du centre et bordant une route existante. Cet emplacement n'a pas d'impact sur la structure paysagère du Parc (aucun objet naturel n'est touché), ne compromet pas le caractère naturel, et ne porte pas atteinte aux bâtiments protégés. En effet, la surface est placée en contrebas du Parc, à environ 60 m du bâtiment de la crèche, et n'interfère en rien avec la vue vers celui-ci ou avec ses aménagements extérieurs (cf. Figure 2).

La destination et le caractère public de la future installation sont clairement définis dans le RCU.



Figure 2: Périmètre constructible (en rouge) proposé à l'intérieur de la zone libre du parc d'Humilimont. Dimensions approx. 11.5m de largeur et 62-65 m de longueur.

Modification n° 40.1

De zone de gravière en zone agricole

L'exploitation de la gravière « La Pâla » est aujourd'hui terminée, et sa remise en état a été formellement validée le 10 juillet 2018. Dès lors, la zone de gravière (ZGR) et les dispositions propres à la zone sont supprimées du PAZ et du RCU conformément à la décision de la DIME.

Autres modifications et adaptations du PAZ

➤ Espace réservé aux eaux

Le Service de l'environnement (SEn) a publié les données actualisées de la délimitation des espaces réservés aux eaux (ERE) fin 2022. Le PAZ tient compte des nouvelles données : le réseau hydrographique a été adapté en conséquence, tous les cours d'eau à ciel ouvert et sous-tuyau ont été répertoriés. Les espaces réservés aux eaux figurent à titre contraignant dans le PAZ.

La Commune s'est coordonnée avec le Service de l'environnement (SEn-SLCE) avant l'enquête du présent dossier pour préciser exactement les données hydrographiques avant de les fixer légalement dans le PAL. D'entente avec le Service, les données publiées en 2022 ont subi deux modifications importantes (cf. Figure 3) :

1. Le collecteur de drainage public -privé mentionné dans le PAZ, qui traverse le centre-village longeant la Route des Bugnons, est supprimé du réseau hydrographique. De ce fait, aucune limite de construction ne s'applique à cette canalisation.
2. L'espace réservé aux eaux du ruisseau de *Fitemin* est supprimé sur le tronçon enterré qui va de la route communale jusqu'à la confluence avec le cours d'eau de la *Sionge*.

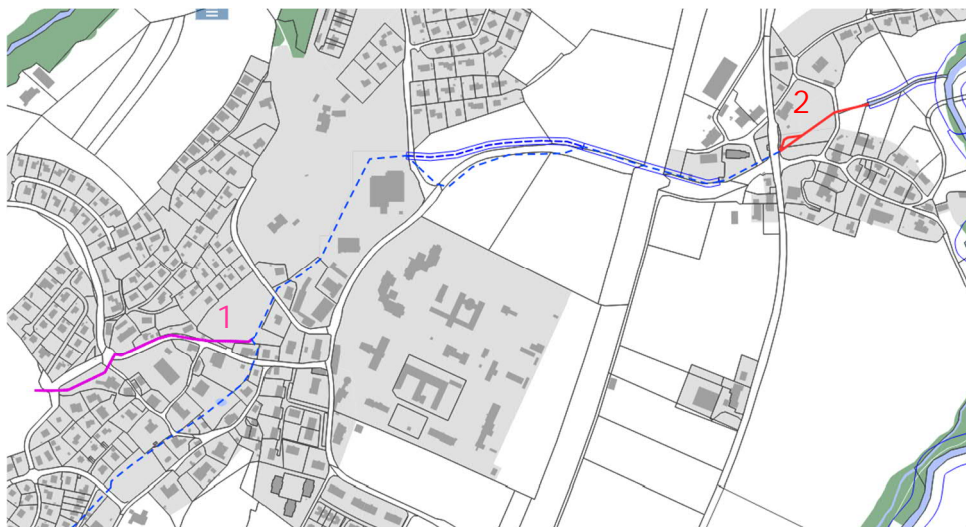


Figure 3: Tronçons du réseau hydrographique impactés par les modifications du SEn

➤ Périimètre archéologique

Le nouveau périmètre archéologique autour de l'église (nommé « Le Village ») a été intégré au PAZ conformément à la demande du Service archéologique (SAEF).

➤ Carte de danger

Les données relatives aux dangers naturels liés aux instabilités de terrain ont été actualisées et figurent dans le PAZ. Les secteurs de danger résiduel ont été reportés conformément à la demande de la CDN et du SEn, et la représentation de la carte de synthèse a été modifiée pour prioriser visuellement les secteurs élevés et indicatifs de danger (le danger indicatif est donc couvrant par rapport aux secteurs résiduel, faible et moyen).

Les données ont été transposées conformément à la carte de référence pour le canton de Fribourg en ce qui concerne les dangers naturels (instabilités de terrain, avalanches et crues), à savoir :

« Carte de dangers naturels du canton de Fribourg ».

➤ Mise à jour de la couverture du sol

Le cadastre et la couverture du sol (divisions parcellaires, aire forestière, haies cadastrées, etc.) ont été mis à jour en octobre 2023.

Autres remarques non traitées dans le cadre du présent dossier (cf. Figure 4)**➤ Périmètre à prescriptions particulières sur l'art. 1100 RF (ZIG-STEP)**

Dans sa décision du 3 mai 2023, la DIME demandait à la Commune de mettre en œuvre une condition d'approbation pendant de la modification du PAL de 2013 concernant l'extension de la ZIG 4 proche de la STEP : un nouveau périmètre à prescriptions particulières devait être intégré au PAZ sur l'art. 1100 (partiel) RF et les dispositions y relatives devaient être transposées au RCU.

La Commune a entrepris une coordination importante avec le SeCA et le SEn pour définir clairement le périmètre de restriction de construction relatif à la valeur limite d'installation de 1 μ T. Après plusieurs échanges, il ressort que la condition demandée par le SEn ne doit pas être abordée dans le PAL et, d'entente avec le SeCA, elle peut donc être considérée comme caduque.

En effet, tel que défendu dans la détermination communale sur le DDE, les demandes de permis de construire doivent respecter la législation fédérale en matière de lignes à haute tension. Ainsi, le SEn n'examine plus cet aspect dans le cadre des dossiers PAL, celui-ci étant dorénavant examiné directement par l'ESTI dans le cadre des demandes de permis de construire.

➤ Périmètre à prescriptions particulières pour le secteur « Le Villard »

La Commune prend acte de la demande du Service des biens culturels (SBC) de planifier un secteur environnant englobant les bâtiments protégés situés en zone agricole dans le secteur « Le Villard ». Ainsi, un nouveau périmètre soumis à prescriptions particulières pourrait fixer des dispositions constructives assurant l'intégration d'éventuelles transformations et nouvelles constructions aux sites construits et paysager.

Conformément à la décision de la DIME, la Commune s'engage à planifier cette mesure lors de la prochaine modification conséquente du PAL et au plus tard lors de la prochaine révision générale.

➤ Retour en zone agricole de l'art. 1092 RF _anciennes modifications n°s 26 et 27ss

Conformément à la décision de la DIME, qui a résolu de retourner la parcelle en zone agricole pendant que la Commune redéfinit le secteur en tant que zone spéciale, la Commune informe qu'elle entend en effet poursuivre cette démarche dans le cadre d'une procédure séparée au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

L'objectif reste de proposer une mesure de planification qui permette la réalisation d'une déchetterie intercommunale et d'un projet de regroupement des corps de sapeurs-pompiers des communes de Marsens, Echarlens, Sorens, Pont-en-Ogoz et Le Châtelard.

- Mise en zone des art. 1013, 1014, 1015, 1080 et 1286 RF _ancienne modif. n° 17ss

La Commune prend acte de la décision de la DIME, qui confirme la mise en zone de centre des parcelles susmentionnées dès le démarrage des travaux relatifs au projet Valtraloc sur la route cantonale.

Le moment venu, la DIME rendra une nouvelle décision afin de formellement approuver la mise en zone, mais une nouvelle mise à l'enquête du PAL ne sera pas nécessaire.

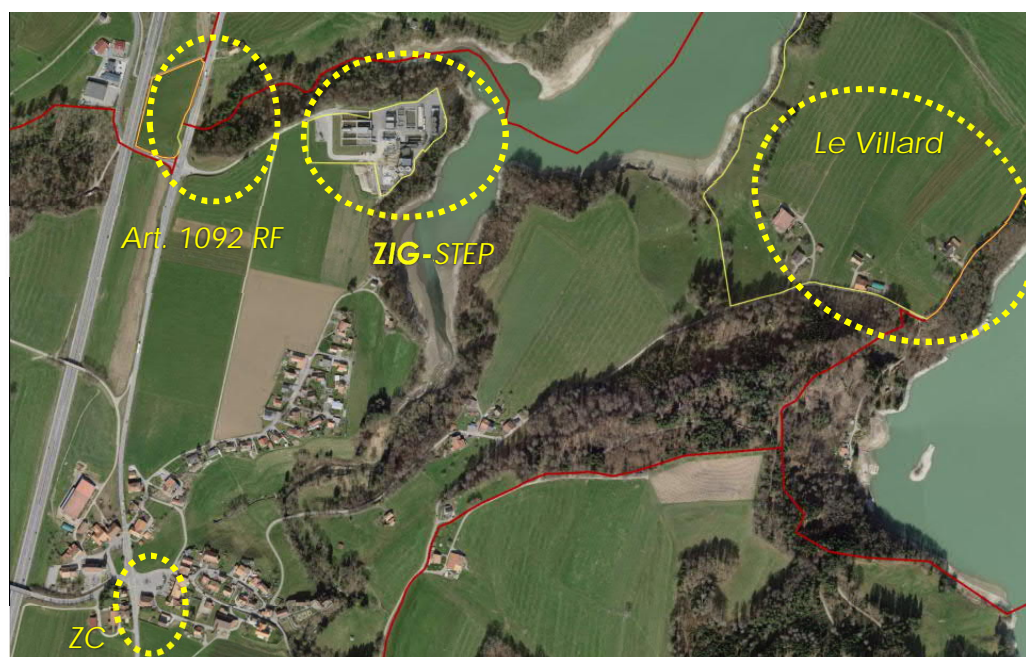


Figure 4: Emplacement des secteurs concernés par les « Autres remarques »

4. Règlementation communale

Toutes les modifications demandées par la DIME dans sa décision du 3 mai 2017 ont été intégrées dans le règlement communal d'urbanisme (RCU) qui fait partie intégrante du présent dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Les remarques identifiées dans les préavis de synthèse du SeCA du 26 juillet 2022 ont été également prises en compte.

Les modifications apportées au RCU dans le cadre de cette enquête publique sont mises en évidence sur le « RCU annoté » consultable en annexe du présent dossier. La suppression du texte est mentionnée par du ~~texte barré~~, l'ajout est mentionné par du texte de couleur rouge. Les principales adaptations sont décrites ci-dessous :

➤ IBUS complémentaire

La DIME n'a pas approuvé l'IBUS complémentaire pour le stationnement couvert prévu pour certaines zones d'affectations destinées à l'habitat, dont la zone de centre, la zone péricentrale, la zone résidentielle à densité répartie, la zone résidentielle à moyenne densité et la zone résidentielle à faible densité.

Cependant, à la suite des explications données par la Commune dans le cadre du droit d'être entendu, la DIME a constaté que certains plans d'aménagement de détail (PAD) bénéficient d'un niveau de desserte en transports publics suffisant pour autoriser une densification. Ainsi, la DIME est favorable à la fixation d'un indice global sur les secteurs concernés, d'autant plus que les objectifs des PAD en question prévoient déjà qu'au minimum 80 % des places de stationnement soient réalisées en souterrain, partiellement souterrain ou intégrées dans le volume des constructions principales. Compte tenu des indices existants, un IBUS global de 1.30 est approuvé pour les PAD « Centre Village » et « La Grand Fin 1 », ainsi qu'un IBUS de 1.10 pour le PAD « La Grand Fin 2 ».

Le RCU est modifié en conséquence, avec la suppression de toute référence aux IBUS complémentaires, l'inscription d'un nouvel objectif pour les PAD « Centre Village » et « La Grand Fin 1 » et la définition d'un IBUS global pour la ZRDR (PAD « La Grand Fin 2 »).

Le quatrième PAD en cours d'élaboration, le PAD « Le Rafour » (cf. Figure 5), ne bénéficiant pas pour l'instant d'une desserte suffisante en transport public ni d'une liaison en mobilité douce existante, ne peut être densifié. Partant, la DIME estime que le secteur ne peut pas bénéficier à l'heure actuelle d'un indice supérieur à l'IBUS existant de 1.00. La Commune tient toutefois à souligner que le PDCOM prévoit la valorisation de la route des Gottes, et que dès qu'un aménagement adéquat sera prévu, elle se réserve le droit de procéder à une modification partielle du PAL afin d'augmenter la densification du périmètre, conformément au projet de PAD partiellement approuvé par la DIME. Le SeCA a confirmé que si les conditions relatives à la mobilité devaient évoluer, la Commune pourrait remettre à l'enquête un IBUS plus élevé sans enfreindre le principe de stabilité des plans (puisque'il y aurait un changement notable de circonstances qui interviendrait).

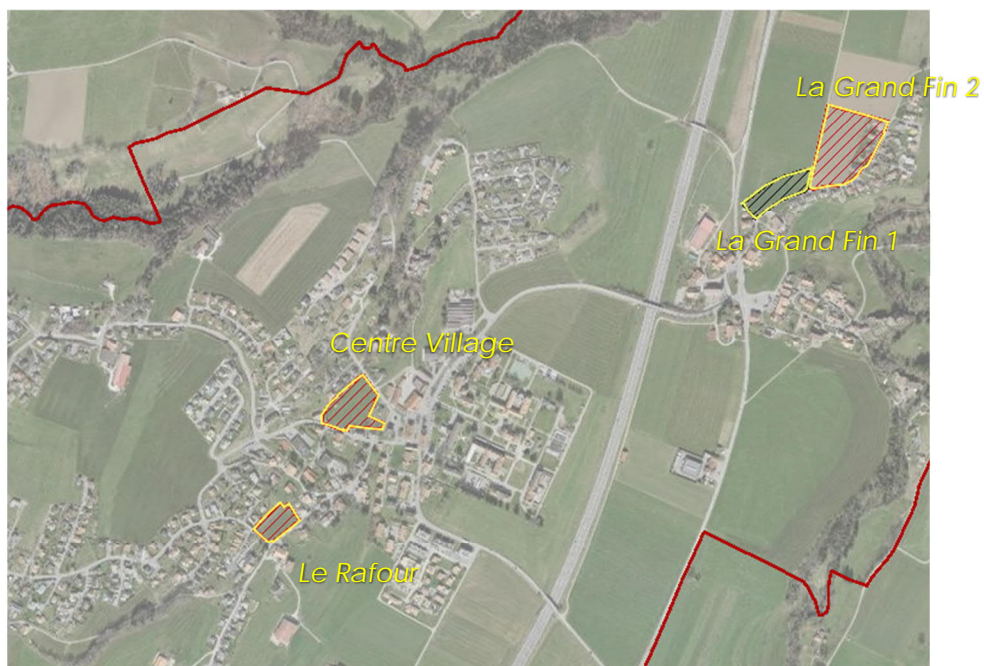


Figure 5: Emplacement des PAD obligatoires

➤ Définition du secteur constructible A au sein de la zone d'activités équestres

La Commune a défini deux secteurs (A et B) constructibles au sein de la zone d'activités équestres (ZAE) qui ont été validés par la DIME. L'Autorité s'est cependant opposée à la possibilité de réaliser des appartements dans le secteur A en sus de ceux existants dans le secteur B, mais admet qu'un seul logement de gardiennage puisse être prévu pour l'exploitant d'une nouvelle installation équestre qui se réaliserait sur l'art. 593 RF.

Ainsi, dans la mesure où la ZAE est une zone spéciale à constructibilité restreinte dont le but n'est pas l'habitation, la DIME estime que la surface maximale du logement doit être fixée et que celui-ci doit être intégré dans les volumes des constructions destinés aux activités équestres qui seront réalisés.

La Commune prend acte de la décision et modifie en conséquence les prescriptions du secteur A figurant à l'art 34 RCU. Un seul logement de gardiennage pour un nouvel exploitant est possible, limité à un maximum de 100 m² et intégré dans un bâtiment d'exploitation équestre.

En outre, la Commune décide également de suivre la remarque formelle du SeCA et de supprimer l'alinéa 2 qui était confuse et n'apportait rien de plus aux prescriptions de la zone. De plus, il convient d'éviter de mentionner des articles RF dans un règlement communal. Ainsi, le principe d'un deuxième accès au secteur A par la route communale est maintenu uniquement en cas d'exploitants différents.

➤ Pourcentage minimale d'activités pour la zone mixte (ZM)

Conformément à l'art 52 LAR, le RCU doit préciser le pourcentage minimal des activités pour la zone mixte. La Commune prend acte de la décision de la DIME et fixe qu'au moins le 10 % de la surface de plancher construite dans la zone mixte doit être destinée à l'activité.

En effet, l'origine de cette zone mixte était l'activité du Moulin, et les propriétaires actuels comptent utiliser le droit d'eau lié au site pour la production et la vente de l'électricité renouvelable.

➤ Adaptation des prescriptions pour la zone libre du parc d'Humilimont (ZPH)

Comme suggéré par le SeCA, la Commune s'est déterminée sur la possibilité d'agrandir les bâtiments existants. S'agissant de bâtiments de caractère public, qui servent à l'intérêt de la collectivité, la Commune considère que l'agrandissement ou la transformation des constructions existantes peut être envisagé pour autant que les enjeux paysagers et patrimoniaux du site soient respectés.

Dans ce sens, et tel que demandé par la DIME, la consultation du SBC est rendue obligatoire, ce qui semble correspondre à la vision communale.

➤ Autres adaptations

Les dispositions relatives à l'ancienne gravière de « La Pâla » sont supprimées.

L'objectif du PAD « Le Perrevue II » relatif à la création d'un nouvel accès sur la route communale est supprimé.

L'annexe 4 qui traite de la distance de construction aux boisements hors-forêt a été mise à jour conformément aux dernières recommandations d'août 2018 du Service des forêts et de la nature (SFN).

Le contenu de certains articles a été légèrement adapté pour se conformer à la nouvelle loi sur la mobilité (LMob) et aux nouvelles directives en matière des eaux.

5. Procédure

5.1 Information

L'information concernant le dossier de mise à l'enquête des adaptations consécutives à l'approbation par la DIME de la révision générale du PAL a été donnée par des avis distribués à la population, par des affichages au pilier public et par parution dans la feuille officielle du canton de Fribourg.

Le bureau Urbasol SA reste à disposition des différents services pour toute question ou pour tout complément d'information.

5.2 Enquête publique

Ce rapport fait partie du dossier d'enquête publique de l'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la DIME du 3 mai 2023.

Les modifications apportées au plan d'affectation de zones et au règlement communal d'urbanisme sont mises à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle (FO) N° 48 du 1^{er} décembre 2023.

Les modifications apportées sur le plan directeur communal sont mises en consultation publique par publication dans la feuille officielle (FO) N° 48 du 1^{er} décembre 2023.

Seules les modifications apportées au PAZ et au RCU dans le cadre du présent dossier mis à l'enquête publique peuvent faire l'objet d'oppositions. Les modifications du PDCom peuvent faire l'objet de remarques.

5.3 Documents

Le dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la DIME du 3 mai 2023 contient :

Dossier d'affectation :

- Le plan d'affectation des zones MARS 22.05
- Le règlement communal d'urbanisme et ses annexes

Dossier directeur :

- Le plan directeur communal MARS 10.04
- Les objectifs et le plan d'action actualisés du plan communal des énergies

Eléments justificatifs :

- Le présent rapport explicatif 47 OAT
- Le plan des éléments modifiés MARS 21.05
- Le RCU annoté

L'établissement de l'ensemble des plans a été effectué sous forme informatique. Toutes les données sont ainsi numérisées, géoréférencées et sont disponibles auprès du bureau Urbasol SA.



PLAN DES ELEMENTS MODIFIES

Ech. 1/5'000

MARS 21.05



Modification N° 40.1
De zone gravière en zone agricole

Modification N° 33.1
Définition d'un périmètre constructible au sein de la zone libre du parc d'Humilimont

Légende générale

-  ZONE À BÂTIR LEGALISÉE
-  COURS D'EAU ET ÉTENDUE D'EAU
-  AIRE FORESTIÈRE

Givisiez, décembre 2023

URBASOL SA

Rte de Mont-Carmel 2 CH-1762 Givisiez

Tél. : +41 (0)26 466 22 33 - email : info@urbasol.ch - www.urbasol.ch



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 17 juillet 2020

Enquête publique compl. du 8 janvier 2021

Enquête publique du 1er décembre 2023

**Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation
de la DIME du 3 mai 2023.**

Note

Les modifications apportées au RCU dans le cadre de cette enquête publique sont mises en évidence sur le présent document. La suppression du texte est mentionnée par du ~~texte barré~~, l'ajout est mentionné par du texte de **couleur rouge**.



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE / TRANSPORTS / ENVIRONNEMENT

Urbasol

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 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC), la loi sur [les routes](#) la [mobilité](#) du ~~15 décembre 1967~~ novembre 2021, 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

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

Le 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 Périmètre de protection du site construit

¹ Les périmètres 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 aménagements situés à l'intérieur des périmètres de protection du site construit de catégories 1, 2 et 3 définis au plan d'affectation des zones.

Art. 10 Périmètre environnant du site construit

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

² De manière générale, la transformation et l'éventuel agrandissement de bâtiments existants doivent être priorisés 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~~eaux

¹ L'espace réservé aux ~~cours d'eau~~eaux, 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.~~

~~³² 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).~~

~~⁴³ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux ~~cours d'eau~~eaux 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.~~

~~⁴ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux ~~cours d'eau~~eaux 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)~~ 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob), les distances ~~à celles-ci~~ aux routes publiques et aux voies cyclables 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. ~~116-136 ss de la LR~~ LMob.

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'évènements de faible intensité,
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'évènements 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

Ce ~~secteur~~ ~~te 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

Ce ~~secteur~~ ~~te 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

Ce ~~secteur~~ ~~le 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 Ce ~~secteur~~ ~~le 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

Ce ~~secteur~~ ~~le 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

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 existantes. 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 22.0405).

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 parallépipède 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 faite 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.

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 existantes. 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
<u>sous réserve des objectifs propres aux PAD</u> |
| 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.~~

³² La demande préalable auprès du Conseil communal est requise (art. 137 LATeC). L'article 88 ReLATeC fixe le déroulement du traitement de la demande.

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 autopartage ; 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 :

• L'IBUS maximum pour l'ensemble du PAD est fixé à 1.30.

- 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 autopartage ; 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.

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~~

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 : 11.50 m

8. Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : 10.00 m

9. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

~~10. 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.~~

~~11.10.~~ 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 « Perrevuet ~~2-11~~ » 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. 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 |
| 3. | 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.

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 autopartage ; 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.

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~~ sous réserve des objectifs propres au PAD

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 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 « La Grand Fin 1 » répondra aux objectifs suivants :

L'IBUS maximum pour l'ensemble du PAD est fixé à 1.30.

- 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 autopartage ; 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 LAtC.~~

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

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

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 Gottès 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 Gottès 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.

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 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 « Perrevuet 2-II » 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

A) Liées à l'ensemble de la zone

¹ Les transformations et agrandissements de bâtiments existants sont possibles pour autant qu'elles respectent le caractère architectural dominant et la mesure de protection des constructions qui composent le site (annexe 2 du RCU).

² Le préavis du Service des biens culturels est requis pour toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 84 ReLATeC).

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

^{PPS1} 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 de service et artisanales de faible nuisance.

Les surfaces destinées à ~~l'artisanat et aux dépôts~~ l'activité représenteront au ~~minimum~~ maximum le ~~30%~~ 10% de la surface de plancher (SP) construite maximale définie par l'IBUS de l'ensemble de la zone.

- | | | |
|--|---|---------------------|
| 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 |
| 7. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : | III |
| 8. 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.

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 m ³ /m ² |
| 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 |
| 7. | 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.~~

³² En cas de cessation de l'activité équestre, la totalité de la zone sera réaffectée en zone agricole (ZA).

⁴³ La zone est divisée en 3 secteurs :

- Secteur A : Bâtiments et installations nécessaires à l'activité équestre. Un seul logement ~~de gardiennage~~ par ~~activité réservé au gardiennage~~ exploitant est autorisé, pour autant que l'exploitant ne bénéficie pas déjà d'un logement dans le secteur B. ~~Le logement~~ lui-ci devra être intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation destiné à l'activité équestre et ne dépassera pas une surface de plancher (SP) de 100 m² ~~exclusivement habité par le personnel de l'exploitation et leurs familles (directeur du manège, écuyers, apprentis, stagiaires).~~
En cas d'exploitants différents, deux accès au secteur par la route communale sont possibles.
- 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.

⁵⁴ 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. ~~13-15~~ RCU est applicable.

Art. 38 — ~~Zone de gravière (ZGR)~~~~1. — Destination~~

~~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** ~~Art. 38~~ 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 qu'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~~ **Art. 39** Aire forestière (AF)

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

~~Art. 41~~ **Art. 40** 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 du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement ~~de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAECDIME)~~.

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~~Art. 41 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~~Art. 42 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~~Art. 43 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 1er décembre 2013~~ pour les voitures de tourisme et SN 640 065 ~~du 1er 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~~Art. 44 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 [de la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité \(LMob\)](#) [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 ~~Art. 45~~ 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 ~~Art. 46~~ Matériaux, couleurs

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

Art. 48 ~~Art. 47~~ 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~~ **Art. 48** Sanctions pénales

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

~~Art. 50~~ **Art. 49** 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 Perrevuet¹ ».

~~Art. 51~~ **Art. 50** Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et l'aménagement, de l'environnement et des constructions (**DAECDIME**), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Mis à l'enquête publique:

Le ~~présent~~ règlement communal d'urbanisme a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle (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 du canton de Fribourg (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 (FO) No 1 du 8 janvier 2021.

La présente mise à l'enquête du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de la DIME du 3 mai 2023 est publiée dans la feuille officielle (FO) No 48 du 1^{er} décembre 2023.

Adoption par le Conseil communal de Marsens :

Marsens, le

La syndique : Le secrétaire :

Approbation par la

Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement ~~La~~
~~Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC):~~

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat, Directeur :