



Plan d'aménagement local

**REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

Dossier d'approbation

# SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES.....	4
Article 1 But 4	
Article 2 Bases légales .....	4
Article 3 Nature juridique .....	5
Article 4 Champ d'application .....	5
Article 5 Dérogations.....	5
II. PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES .....	6
Article 6 Etapes d'aménagement .....	6
Article 7 Secteurs à prescriptions particulières .....	6
Article 7bis Bâtiments non soumis à l'indice .....	6
Article 8 Végétation mise sous protection .....	6
Article 8bis Site construit protégé.....	7
Article 9 Biens culturels mis sous protection .....	9
Article 10 Périmètres archéologiques .....	10
Article 10bis Chemins historiques .....	10
Article 11 Bâtiments et installations existants non conformes .....	10
Article 12 Limites des constructions .....	11
Article 12bis Dangers naturels.....	13
III. PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES.....	15
Article 13 Types de zones.....	15
Article 14 Zone de village A – ZV A.....	16
Article 15 Zone de village B – ZV-B .....	17
Article 16 Zone urbaine – URB .....	19
Article 17 Zone résidentielle à faible densité - RFD.....	21
Article 18 Zone résidentielle à moyenne densité 1 - RMD 1 .....	23
Article 19 Zone résidentielle à moyenne densité 2 – RMD 2.....	25
Article 20 Zone mixte – MIX.....	27
Article 21 Zone d'activités 1 – ACT 1.....	28
Article 22 Zone d'activités 2 – ACT 2.....	30
Article 22bis Zone d'activités 3 – ACT 3.....	32
Article 23 Zone d'intérêt général 1 – ZIG 1 .....	34
Article 24 Zone d'intérêt général 2 – ZIG 2 .....	35
Article 25 Zones à bâtir définies par un PAD approuvé .....	36
Article 26 Zone verte – ZV .....	38
Article 27 Zone agricole – ZA .....	39
Article 28 Zone de protection de la nature - ZPN .....	41
Article 29 Zone d'extraction des matériaux – ZEM.....	43
Article 30 Zone de protection des eaux – ZPE.....	43
Article 31 Foret .....	43
IV. AUTRES PRESCRIPTIONS.....	44
Article 32 Stationnement.....	44
Article 33 Aménagements extérieurs.....	46

Pour traiter: Sylvie Mabillard  
**urbaplan fribourg**

9222F-RCU-120913.doc-SMA

## lausanne

av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99  
lausanne@urbaplan.ch

## fribourg

rue pierre-aeby 17  
cp 87 - 1702 fribourg  
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88  
fribourg@urbaplan.ch

## genève

rue abraham-gevray 6  
cp 1722 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60  
geneve@urbaplan.ch

## neuchâtel

rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80  
neuchatel@urbaplan.ch

Article 34	Autres prescriptions .....	47
V.	DISPOSITIONS PENALES .....	49
Article 35	Contraventions .....	49
VI.	DISPOSITIONS FINALES .....	50
Article 36	Emoluments et expertises.....	50
Article 37	Abrogation .....	50
Article 38	Entrée en vigueur .....	50
VII.	FICHES DE MESURE .....	51
VIII.	APPROBATION .....	54

Annexes :

1. Recensement des biens culturels
2. Règlement du 31 mai 1983 concernant la réserve naturelle du Lac de Pérolles
3. Distances de construction (haies, arbres)

## I. DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 But**

Le présent règlement communal d'urbanisme (RCU) fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones (PAZ) et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du PAL et servent de référence pour l'examen des demandes de permis de construire.

Le RCU forme avec le PAZ la réglementation de base en matière de droit des constructions.

### **Article 2 Bases légales**

Les bases légales de ce règlement sont :

- la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 ;
- l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), du 28 juin 2000 ;
- la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), du 2 décembre 2008;
- le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC) du 1<sup>er</sup> décembre 2009 ;
- ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux.

Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :

- a. Le dossier directeur comprenant
  - le dossier directeur sous forme de rapport (thématiques et sectoriels) et les schémas de structuration ;
  - le plan directeur communal (utilisation du sol, paysage, circulations, mobilité douce)
- b. Le dossier d'affectation comprenant
  - le plan d'affectation des zones
  - le règlement communal d'urbanisme,
  - les plans d'aménagement de détail,
- c. Les documents annexes et indicatifs :
  - le rapport explicatif,
  - le concept de stationnement,
  - le plan des limites de constructions aux forêts,
  - le plan communal des énergies,
  - l'aperçu de l'état de l'équipement.

### **Article 3 Nature juridique**

Le dossier d'affectation lie les autorités et les particuliers.

La partie contraignante du dossier directeur lie les autorités communales et cantonales.

### **Article 4 Champ d'application**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions et travaux au sens de la LATeC, ainsi qu'à tous les changements de destination, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

### **Article 5 Dérogations**

Le Conseil communal peut exceptionnellement accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, et aux conditions fixées par les art. 147ss LATeC.

## II. PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

### **Article 6 Etapes d'aménagement**

Le plan d'affectation des zones définit les étapes d'aménagement pour les zones à bâtir.

Sont classés en première étape, les terrains dont l'équipement de base est existant ou garanti.

Sont classés en deuxième étape, les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure.

Le Conseil communal décide du passage en première étape. Les propriétaires concernés sont préalablement informés.

Les conditions et le moment de la reprise des équipements par la commune sont fixés par le «Règlement concernant la reprise des infrastructures par la commune» avant l'octroi du permis de construire.

### **Article 7 Secteurs à prescriptions particulières**

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zone, les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières; ces prescriptions se trouvent insérées dans les articles concernant les différentes zones.

### **Article 7bis Bâtiments non soumis à l'indice**

Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments pour lesquels l'indice brute d'utilisation n'est pas applicable, conformément aux dispositions de l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

### **Article 8 Végétation mise sous protection**

Les éléments du paysage mis sous protection par mention au plan d'affectation des zones doivent être entretenus et maintenus aux frais des propriétaires du fonds.

Les arbres et les haies ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité ou en cas de maladie. Dans ce cas, une autorisation spéciale est à requérir auprès du Conseil communal qui peut ordonner le remplacement de l'élément enlevé.

## **Article 8bis Site construit protégé**

Les terrains indiqués au plan d'affectation des zones comme faisant partie du périmètre du site construit à protéger sont soumis, en plus des prescriptions de leur zone respective, aux prescriptions particulières suivantes.

En cas de contradiction avec les dispositions des zones concernées, celles du présent article sont applicables.

### **a. Hauteurs**

Les hauteurs au faite et à la corniche des nouvelles constructions ne peuvent excéder celles des deux bâtiments voisins les plus proches protégés ou caractéristiques pour le site. Dans le cas d'une toiture autre qu'une toiture traditionnelle à pans, la hauteur à la corniche des bâtiments voisins vaut comme hauteur totale. Cette prescription s'applique aussi en cas de transformation.

### **b. Façades**

Le caractère architectural des nouvelles constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier pour ce qui concerne les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides. Cette prescription s'applique également en cas de transformation.

### **c. Toitures**

La somme des surfaces et des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/10<sup>e</sup> de la surface du pan concerné. La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/7<sup>e</sup> de la longueur de la façade correspondante. Pour le calcul de la largeur des superstructures, les éléments saillants sont multipliés par 1.5, sauf dans le cas des lucarnes existantes présentant un intérêt en tant que composantes du caractère architectural d'un bâtiment protégé. La largeur totale des lucarnes ne peut excéder 1.20 m. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade.

### **d. Matériaux et teintes**

Pour les nouvelles constructions, les matériaux et teintes en façades et en toiture seront adaptés à ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site. Cette prescription s'applique également en cas de transformation de bâtiments.

### **e. Aménagements extérieurs**

Les murs, les jardins potagers et les vergers sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés. L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé, les aménagements seront réalisés avec des essences locales traditionnelles. La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 0.50 m.

Afin de préserver le site construit protégé, les places de stationnement se situeront de préférence en sous-sol. La construction de garages en sous-sol est autorisée sous condition que les rampes d'accès pour les véhicules ne sont pas directement visibles depuis l'espace public (p.ex. à l'arrière des bâtiments).

Ces prescriptions s'appliquent également en cas de transformation de bâtiments.

### **f. Ajouts gênants**

En cas de transformations, l'élimination de modifications ou d'ajouts d'éléments architecturaux portant préjudice à la qualité patrimoniale du site sera évaluée avec le SBC.

**g. Demande préalable**

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable. Le préavis de la Commission des biens culturels est requis.

## **Article 9 Biens culturels mis sous protection**

### **a. Protection**

Le plan d'affectation des zones indique les biens culturels protégés et la catégorie de protection applicable. La liste des immeubles recensés et les recommandations sont jointes au présent règlement. Conformément à l'art. 22 LPBC, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et le cas échéant aux abords.

Les structures et éléments à conserver sont définis en fonction de la catégorie de protection. Les prescriptions relatives aux différentes catégories sont cumulatives.

**Catégorie 3** Conservation de l'enveloppe (façade et toiture) et de la structure porteuse intérieure de la construction.

**Catégorie 2** En plus de la prescription relative à la catégorie 2, conservation des éléments décoratifs des façades, de l'organisation générale des espaces intérieurs et éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

**Catégorie 1** En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2, conservation des éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.

### **b. Procédure**

Pour tout projet une demande préalable est obligatoire.

## **Article 10 Périmètres archéologiques**

### **a. Travaux**

Dans les périmètres indiqués au plan d'affectation des zones, le service archéologique est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux articles 37 à 40 LPBC. Le préavis du service, lors de la demande de permis de construire dans ces périmètres, est requis. De plus, les dispositions de l'article 35 LPBC est notamment réservée.

### **b. Procédure**

Une demande préalable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, au sens des règles de police des constructions, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

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

## **Article 10bis Chemins historiques**

### **a. Protection**

Le plan d'affectation des zones indique les chemins historiques protégés et les catégories de protection applicables.

**Catégorie 3** La protection s'étend :

- à la conservation du tracé;
- à la conservation des alignements d'arbres et de haies existants ;

**Catégorie 1** La protection s'étend en plus :

- à la conservation des éléments caractéristiques délimitant le chemin (profil en travers, talus, murs, etc.) ;
- à la conservation du revêtement original.

### **b. Travaux**

Une transformation mesurée des chemins en vue de leur entretien ou à des fins d'équipement est admise.

### **c. Procédure**

Une demande préalable est obligatoire pour toute intervention sur ou aux abords immédiats d'un objet protégé.

## **Article 11 Bâtiments et installations existants non conformes**

Les bâtiments non conformes à la zone sont soumis aux prescriptions des art. 69ss LATeC.

Les installations non conformes ne doivent pas nuire au paysage, ni au site bâti. Le dépôt de véhicules, machines et engins neufs et usagés, font l'objet d'une demande de permis de construire. Sont notamment réservées les dispositions en matière de protection des eaux.

## Article 12 Limites des constructions

### a. Routes

Conformément à la loi sur les routes, la limite des constructions à celles-ci est considérée comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les alignements aux routes peuvent néanmoins être fixés par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

### b. Objets naturels

La distance minimale d'un bâtiment ou d'une installation à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres est définie par le schéma en annexe du présent règlement. Les aménagements et les travaux entre la façade et la haie ne doivent pas porter atteinte à la haie.

### c. Forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20.00 m, si un plan d'aménagement de détail ne donnent pas d'autres indications.

Dans les secteurs bâtis à moins de 20m de la forêt, aucune nouvelle construction ou transformation aggravant la situation actuelle ne sera admise. Ces dossiers seront traités de cas en cas selon l'état préexistant par l'arrondissement forestier responsable.

L'accès à la forêt doit toujours rester possible, afin d'assurer son entretien.

### d. Cours d'eaux

#### Espace nécessaire délimité

Le plan d'affectation des zones indique l'espace nécessaire aux cours d'eau.

Les tracés des cours d'eau sous tuyau figurent à titre indicatif. En cas de projet de construction ou d'aménagement à proximité, le tracé exact du tronçon concerné devra être vérifié.

#### Espace nécessaire

Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien.

Aucune construction ou aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau.

Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien du cours d'eau.

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace nécessaire aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.

#### Espace nécessaire non délimité

Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à l'axe du cours d'eau est de 20.00 m au minimum. Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification de terrain naturel.

La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.

#### Cours d'eau sous tuyaux en cas d'espace nécessaire non délimité

Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux et à défaut d'une indication particulière sur le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail, les constructions et installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).

Un espace libre suffisant doit être maintenu pour permettre une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par analogie aux indications de l'art. ci-dessus. Des études de détail complémentaires au cadastre de l'espace nécessaire peuvent être exigées.

**Constructions à proximité des cours d'eaux** Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation.

Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau. .

Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément aux données cantonales (cadastre de l'espace nécessaire au cours d'eau, carte des dangers naturels).

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple).

Pour les plans d'aménagement de détail, les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.

## Article 12bis Dangers naturels

### a. Contexte

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels comme suit :

- secteurs de danger pour les terrains en rapport avec la Gérine (selon « Aménagement de la Gérine – concept des mesures de protection et carte de dangers »),
- secteurs de danger indicatif pour les autres régions (selon la « Carte d'inventaire des terrains instables du canton de Fribourg » et la carte indicative des crues)

Les dispositions propres à chaque secteur 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.

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

### b. Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur de danger :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de la LATeC;
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels;
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

### c. Danger moyen (Crues)

Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions

peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en oeuvre. 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.

### c. Danger faible (Crues)

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.

### e. Danger résiduel (Crues)

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.

**f. Secteurs indicatifs de danger**

Ces secteurs attestent la présence d'un danger de mouvement de terrain (ensemble du territoire) ou de crue (ruisseau du Roule), 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, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Pour les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité immédiate, la demande préalable au sens de la LATeC est obligatoire.

**g. Sécurité des constructions contre les hautes eaux**

Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. En cas d'évacuation d'eaux claires du sous-sol (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple).

### III. PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

#### **Article 13 Types de zones**

Le territoire communal est divisé en zones, dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan d'affectation des zones:

ZV-A	Zone de village A
ZV-B	Zone de village B
URB	Zone urbaine
RFD 1	Zone résidentielle à faible densité
RMD 1	Zone résidentielle à moyenne densité 1
RMD 2	Zone résidentielle à moyenne densité 2
MIX	Zone mixte
ACT 1	Zone d'activités 1
ACT 2	Zone d'activités 2
ACT 3	Zone d'activités 3
ZIG 1	Zone d'intérêt général 1
ZIG 2	Zone d'intérêt général 2
①	Zones à bâtir définies par un plan d'aménagement de détail approuvé
ZV	Zone verte et de non bâtir
ZA	Zone agricole
ZPGS	Zone de protection de la Gérine et de la Sarine
ZEM	Zone d'extraction des matériaux
ZPE	Zone de protection des eaux
	Forêt

## **Article 14 Zone de village A – ZV A**

- a. Objectif** La réglementation relative à cette zone a pour objectifs d'assurer la conservation, la sauvegarde et l'entretien du bâti existant ainsi que d'autoriser une densification d'utilisation du bâti existant.
- Ceci a pour conséquences :
- d'autoriser, pour les bâtiments existants, un changement de l'affectation conforme à la destination de la zone et une occupation du volume disponible,
  - de garantir l'entretien du bâti existant en définissant des règles favorables pour les cas de rénovation ou transformation,
  - de permettre la mixité des fonctions conforme à l'usage du tissu existant.
- b. Destination** Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités artisanales de faible nuisance (bruit, odeur), aux services, commerces et activités administratives.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.10
- e. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.50
- f. Distances aux limites** DL = H/2, min. 4.00m (H = hauteur réalisée)
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 13.00m,
- h. Ordre des constructions** Ordre non contigu.
- i. Procédure** A l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au Conseil communal.

## Article 15 Zone de village B – ZV-B

### a. Objectif

La réglementation relative à cette zone a pour objectifs de renforcer le caractère de village du secteur d'urbanisation originel, en autorisant une mixité d'usage conformément à la tradition.

Ceci a pour conséquences :

- d'autoriser, pour les bâtiments existants, un changement de l'affectation conforme à la destination de la zone et une occupation du volume disponible pour autant que les caractéristiques architecturales de la construction soient respectées,
- de garantir l'entretien du bâti existant en définissant des règles favorables pour les cas de rénovation ou transformation,
- de contraindre toute nouvelle construction à respecter l'esprit des volumes existants dans leurs caractéristiques architecturales (proportions, forme, matériaux, implantation),
- de permettre la mixité des fonctions conforme à l'usage du tissu existant. Ceci autorise dans cette zone outre l'habitation, les activités artisanales de faible nuisance et de services.

### b. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation, et aux activités artisanales de faibles nuisances (bruit, odeur) et de services.

### c. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.

### d. Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 0.80

### e. Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.30 pour les bâtiments destinés à l'habitation et/ou aux activités tertiaires.

IOS = max. 0.50 pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités artisanales.

### f. Distances aux limites

DL = H/2, min. 4.00m (H = hauteur réalisée)

### g. Hauteurs

Hauteur totale HT = max. 10.00m

### h. Autres prescriptions

**Demande préalable** A l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au Conseil communal.

**Reconstructions, transformations** Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes.

**Constructions nouvelles** Les constructions nouvelles auront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs analogues aux bâtiments existants, afin de s'harmoniser avec le caractère des bâtiments du village ancien.  
L'ordre non contigu est obligatoire.

**Toitures**

- Pour les constructions nouvelles, les toitures sont à 2 ou 4 pans, ou de forme traditionnelle. Les toits à pans inversés sont interdits.
- Les toitures seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle ou brune.

Les mélanges de teintes sur un même pan sont interdits.

- Le Conseil communal peut autoriser une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.
- Les couvertures en tôle, en plastique et en fibro-ciment sont interdites.
- Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

**Aménagements extérieurs** Dans le cas de bâtiments destinés à des activités artisanales, le 20% de la surface de la parcelle sera aménagé en espace vert (jardin). Celui-ci ne pourra pas être utilisé comme dépôt ou comme aire de stationnement.

**i. Prescriptions particulières** La fiche de mesure n° 1 est applicable.

## Article 16 Zone urbaine – URB

- a. Objectif** La réglementation de la zone urbaine a pour objectifs :
- de favoriser le développement d'activités à fonctions centrales urbaines le long de la route cantonale;
  - de favoriser une densification des constructions;
  - de renforcer l'image urbaine de Marly comme partie intégrante de la communauté urbaine.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux activités de service (commerces, bureaux, etc.) et à l'habitation. Des activités artisanales sont autorisées pour autant qu'elles soient en relation avec une activité commerciale exercée sur place par objet.
- lors de nouvelles constructions, la surface brute de plancher affectée à l'habitation représentera au minimum 25% de la surface de plancher totale par objet. La construction de bâtiments à vocation exclusivement résidentielle est interdite ;
  - les constructions existantes non conformes sont soumis aux disposition des art 69ss LATEC .
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.50  
Pour les parkings en souterrains ou partiellement enterrés (selon l'art. 75 ReLATEC), un IBUS supplémentaire de 0.25 est réservé.
- e. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.45
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de:  
 $DL = H/2$ , min. 4.00m (H = hauteur réalisée)
- g. Hauteurs – nombre d'étage** Hauteur totale HT = max. 15.00m  
Nombre d'étages : au minimum rez + 2
- h. Autres prescriptions**  
**Ordre des constructions** L'ordre non contigu est obligatoire, si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- Demande préalable** Tout projet de construction fera l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal.
- i. Prescriptions particulières** La fiche de mesure 2 est applicable.
- j. PAD**
- Secteur « Winckler »** Pour le secteur « Winckler », les objectifs d'aménagement sont fixés par l'art. 22 RCU.
- Secteur Pré de la Croix (parcelle 1167 RF)** Pour le secteur « Champ de la Croix », un PAD a été établi.  
En cas d'abandon du projet (soit projet de construction, soit le PAD), la commune redéfinira le cahier des charges pour un nouveau PAD.

**Secteur « Parcelle 1161 »** Pour le secteur « Parcelle 1161 », un PAD a été établi et approuvé le 25 mars 2010.  
En cas d'abandon du projet, la commune redéfinira le cahier des charges pour un nouveau PAD.

## Article 17 Zone résidentielle à faible densité - RFD

- a. Objectif** La réglementation de la zone résidentielle à faible densité a pour objectif d'assurer une extension mesurée de l'urbanisation.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux habitations individuelles, aux habitations individuelles groupées et aux activités compatibles.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité II est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 0.65
- e. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.30 pour les habitations individuelles ;  
IOS = max. 0.35 les habitations individuelles groupées.
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de:  
DL = H/2, min. 4.00m (H = hauteur réalisée)
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 10.00m
- h. Autres prescriptions**  
**Ordre des constructions** L'ordre non contigu est obligatoire.
- i. Prescriptions particulières**
- Secteur « Râpettes »** Dans le périmètre indiqué au plan d'affectation des zones pour les parcelles 940, 941, 960 et 961, les prescriptions ci-après sont applicables. Elles ont pour objectif d'assurer la sauvegarde, la conservation, le cas échéant la mise en valeur des vestiges d'une villa romaine sise dans le secteur des Râpettes.
- A l'intérieur de cette zone, tous les travaux susceptibles de mettre en péril les vestiges, notamment les travaux de génie civil, d'amélioration foncière, d'extraction de matériaux, ainsi que la plantation d'arbres, sont interdits.
  - De manière à assurer la conservation des vestiges affleurant dans les bosquets, on assurera leur recouvrement le plus rapidement possible.
  - Le bosquet recouvrant les vestiges doit être éclairci et régulièrement entretenu afin d'éviter la destruction des murs enfouis. En cas de mise en valeur de la villa romaine, celui-ci pourra être supprimé.
  - Tous dépôts, de quelque nature qu'ils soient (organique, minéral, etc.) sont interdits dans la zone.
  - Tous travaux de mise en valeur de la villa romaine à des fins touristique ou didactique seront précédés d'un contact avec le Service d'archéologie pour convenir des modalités de mise à jour, de consolidation du site et de ses vestiges.
- Secteur « Moraty »** Dans le périmètre indiqué au plan d'affectation des zones (parcelle 125 RF partiel), les prescriptions ci-après sont applicables :
- Aménagement de la route d'accès comme route à circulation modérée.
  - Aménagement des liaisons piétonnières sécurisées.
  - Maintien des espaces extérieurs et des éléments de végétation caractérisant le bâtiment rural existant et son environnement.
  - Réserver l'espace pour un éventuel nouvel arrêt de bus.

- Etablissement d'un concept énergétique étudiant les possibilités d'utilisation d'énergies renouvelables (p.ex. centrale de chauffage à bois pour le quartier).

Les mesures citées ci-dessus seront réglées dans le cadre de la demande de permis d'équipement (PED).

En cas de mesures particulières liées au concept énergétique, le Conseil communal pourra exiger l'établissement d'un PAD (p.ex. réglant les installations solaires, év. raccordements obligatoires à une centrale de chauffage etc.).

**Secteur « Kuenlin »** Pour ce secteur, un seul accès sur la route communale est admis.  
**(parcelle 936 RF)**

**Secteur « Les Sources »** La parcelle 1782 RF est réservé au parking existant qui doit être maintenu et éventuellement agrandie en cas de projets de transformation dans ce secteur.

## Article 18 Zone résidentielle à moyenne densité 1 - RMD 1

- a. Objectif** La réglementation de la zone résidentielle à moyenne densité 1 a pour objectif de favoriser une extension de quartiers urbains intégrant la diversité des types de logements et la diversité des fonctions, ainsi que la création d'espaces publics structurants en continuité avec ceux existants dans les quartiers voisins.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux immeubles d'habitation collective et à leurs prolongements : locaux de réunions, de jeux, de sports, etc.  
Des activités de commerce, de service et d'artisanat sont tolérées à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives pour le voisinage (bruit, odeurs, esthétique, trafic, etc.) et qu'elles ne modifient pas le caractère prépondérant de la zone.  
La construction de maisons d'habitations individuelles et individuelles groupées selon ReLATEC ne peut être autorisée que dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (au maximum 25 % de la surface brute de plancher) et pour autant que l'homogénéité du quartier n'en soit pas affectée.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité II est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 0.80
- e. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.30 pour les habitations individuelles et collectives  
IOS = max. 0.35 pour les habitations individuelles groupées
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de:  
 $DL = H/2$ , min. 4.00m (H = hauteur réalisée)
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 14.50m
- h. Autres prescriptions**
- Ordre des constructions** L'ordre non contigu est obligatoire, si aucune disposition n'est prévue dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- Longueur des bâtiments** La longueur des bâtiments est limitée à 35.00 m.
- i. Prescriptions particulières** La fiche de mesure 2 est applicable.
- Secteur « Essinges »** Pour l'art. 1825 RF, les prescriptions suivantes sont applicables :
- IBUS = max. 0.72
  - Hauteur totale HT = max. 10.00m
  - distance aux limites DL = min. 8 m
  - distance à la route principale (route du Centre) : min. 10m
- Secteur « Au Roule »** Pour l'art. 1570 RF, les prescriptions suivantes sont applicables :
- Les hauteurs existantes (au faîte et à la gouttière) ne pourront pas être augmentées.

**Secteur « Le Verné »** Dispositions applicables pour les deux immeubles existants :

- (parcelle 133 RF)
- hauteur totale  $h = \max. 12.50\text{m}$  (des dépassements ponctuels pour les superstructures sont possibles, p.ex. ascenseur, etc.),
  - les aires de stationnement seront en revêtement perméable.

Dispositions applicables pour le troisième immeuble encore à réaliser :

- surface de plancher = max.  $3573\text{m}^2$
- hauteur totale  $h = \max. 9.50$  (des dépassement ponctuels pour les superstructures sont possibles, p.ex. ascenseurs, etc.)
- l'orientation du bâtiment d'habitation et des garages ou couverts à voiture sera parallèle soit à l'immeuble à l'ouest, soit à la route du Verné
- les aires de stationnement seront en revêtement perméable
- l'accès routier sera fait depuis la route du Verné
- distances aux routes :
  - depuis l'axe de la route du Vernée :  $17\text{m}$  pour les constructions principales,  $8\text{m}$  pour les constructions secondaires (garages, couvert, etc.)
  - depuis l'axe de la route des Pralettes :  $15\text{m}$  (toute construction)
  - depuis la limite parcellaire de la route du Confin :  $5\text{m}$  (toute construction)

**Secteur « Les Epinettes »** Les constructions comprenant des locaux sensibles (habitat, travail) respecterons une distance de  $12.50\text{m}$  depuis l'axe de la ligne à haute tension.

## Article 19 Zone résidentielle à moyenne densité 2 – RMD 2

- a. Objectif** La réglementation de la zone résidentielle à moyenne densité 2 a pour objectif de favoriser une extension de quartiers urbains intégrant la diversité des types de logements et la diversité des fonctions, ainsi que la création d'espaces publics structurants en continuité avec ceux existants dans les quartiers voisins.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux immeubles d'habitation collective et à leurs prolongements : locaux de réunions, de jeux, de sports, etc. Des activités de commerce, de service et d'artisanat sont tolérées à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives pour le voisinage (bruit, odeurs, esthétique, trafic, etc.) et qu'elles ne modifient pas le caractère prépondérant de la zone.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité II est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 1.00
- e. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.30
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de:  
DL = H/2, min. 4.00m (H = hauteur réalisée)
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 15.00m
- h. Autres prescriptions**
- Ordre des constructions** L'ordre non contigu est obligatoire, si aucune disposition n'est prévue dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- Longueur des bâtiments** La longueur des bâtiments est limitée à 40.00 m.  
Les bâtiments présenteront une architecture limitant l'effet de masse ou de longueur (structuration des façades, césures volumétriques, par exemple).
- i. Prescriptions particulières** Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :
- Secteur « Chemin du Chêne » (parcelles 1774 à 1778)** Les immeubles construits dans ce périmètre ont été réalisés conformément aux droits à bâtir définis dans le cadre des différents permis de construire délivrés. L'indice d'utilisation moyen de l'époque (0.44 selon l'ancienne LATEC) a été entièrement utilisé, ce qui signifie que la surface totale brute de plancher ne pourra en aucun cas être augmentée. Dès lors, il ne subsiste aucun solde de droit à bâtir pouvant être réalisé.  
Seules sont admises des petites constructions respectant les dimensions fixées par l'art. 82 ReLATEC.
- Secteur « Champ-Montant » (parcelles 1219, 1511 à 1514)** Hauteur totale HT = max. 12.00 m
- j. PAD obligatoire** Pour le secteur des Epinettes indiqué au plan d'affectation des zones, l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Ceci tiendra compte notamment

des éléments suivants:

- Précision de l'implantation des volumes et leurs dimensions,
- Précision de la répartition de l'indice d'utilisation (ou des surfaces brute de plancher) pour les différents secteurs,
- Prévoir un accès routier depuis le chemin des Epinettes,
- Organisation du stationnement à l'intérieur du périmètre et conformément aux résultats de l'étude de circulations,
- Aménagement d'espaces communs/places de jeu,
- Réalisation d'un trottoir le long du chemin des Epinettes,
- Plantation d'une rangé d'arbres le long du chemin des Epinettes.

## Article 20 Zone mixte – MIX

- a. Objectifs** La réglementation de la zone mixte a pour objectif de confirmer et favoriser la mixité «habitat/activités» qui se sont développées en rive gauche de la Gérine.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux activités tertiaires et artisanales, ainsi qu'à l'habitation. Des constructions ou groupe de constructions nouvelles, isolées sur un même fonds, exclusivement à vocation résidentielle, sont interdites.
- Les constructions résidentielles existantes peuvent être rénovées, transformées et agrandies dans la mesure où ces travaux ne sont pas assimilés à une nouvelle construction.
- Pour les nouvelles constructions, les surfaces destinées au logement ne seront pas supérieures aux surfaces destinées aux activités.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 OPB.
- d. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 0.80
- e. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.35
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :  
 $DL = H/2$ , min. 4.00m (H = hauteur réalisée)
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 10.00m
- h. Autres prescriptions**
- Ordre des constructions** L'ordre non contigu est obligatoire.
- Espaces verts** Dans le cas de bâtiments destinés à des activités artisanales et tertiaires, le 20%, respectivement le 25%, seront aménagés en surfaces vertes; celles-ci ne pourront pas être utilisées comme dépôts ou à des fins de stationnement.
- Procédure** Tout projet de construction fera l'objet d'une demande préalable selon la LATeC.

## Article 21 Zone d'activités 1 – ACT 1

- a. Objectif** La réglementation de la zone d'activités 1 a pour objectifs:
- de permettre la transformation, la modernisation et l'extension des entreprises existantes afin d'en garantir la pérennité;
  - d'autoriser l'implantation de nouvelles activités participant à la diversification du tissu industriel et à la création d'emplois.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux activités artisanales et industrielles auxquelles appartiennent les activités de recherche, ainsi que les activités de formation qui leur sont liées.  
Des logements de gardiennage (intégrés aux bâtiments abritant les activités) et les locaux administratifs et de recherche nécessaires à l'exploitation sont autorisés.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité IV est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice de masse** L'indice de masse maximum admissible est de  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  au sens du ReLATEC.
- e. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.50
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :  
 $DL = H/2$ , min. 4.00m (H = hauteur réalisée)  
  
Les dispositions de l'art. 83 ReLATEC sont réservées.
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 15.00m  
  
Le Conseil communal peut autoriser des dérogations hors gabarit, si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'entreprise ou le déroulement fonctionnel de la fabrication l'exigent. Les dispositions des art. 147 ss LATEC sont applicables.
- h. Autres prescriptions**
- Ordre des constructions** L'ordre non contigu est obligatoire.
- Toitures, façades, couleurs et matériaux** Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) fera l'objet d'une approbation par le Conseil communal.
- Demande préalable** Tout projet de construction fera l'objet d'une demande préalable selon la LATEC.
- Construction par étapes** Dans le cas de construction par étapes, le Conseil communal peut exiger un schéma directeur d'ensemble des constructions et des aménagements prévus à l'état final.
- Transports et circulations** Pour toute nouvelle construction ou changement d'affectation d'un bâtiment existant, une étude de circulation devra être établie par le requérant. Le cahier des charges sera discuté préalablement avec la commune et le canton.  
En cas d'un projet prévoyant la création de nombreuses places de travail, cette étude examinera également la possibilité d'un transport en commun.
- Energie** Pour toute nouvelle construction, le requérant doit fournir une analyse étudiant les

possibilités d'utilisation d'énergies renouvelables. Les mesures seront définies d'entente avec le Conseil communal.

**Renseignements complémentaires** Le Conseil communal peut demander que les renseignements suivants lui soient fournis lors de la demande préalable :

- genre d'exploitation
- nombre et genre de postes de travail
- extensions éventuelles
- trafic prévu
- forme juridique
- utilisation d'eau, d'énergie(s), de voies de communication
- évacuation des eaux usées, des déchets
- nuisances particulières
- garanties financières pour les projets de grande envergure

**Zone en deuxième étape** La zone affectée à la deuxième étape ne pourra être classée en première étape – entièrement ou en partie – seulement sous condition d'un raccordement routier à une éventuelle future route de délestage (liaison Marly-Matran). Les prescriptions de constructions ainsi que les études de planifications nécessaires (étapes, urbanisation, accès routiers et de mobilité douce, transports en commun, paysage, environnement et énergie) seront fixées par le Conseil communal lors du passage en première étape.

## Article 22 Zone d'activités 2 – ACT 2

- a. Objectif** L'objectif poursuivi par le développement de cette zone est le suivant :
- participer à la création d'emplois.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux activités artisanales, d'industries légères et tertiaires, ainsi qu'aux activités de formation liées aux activités des entreprises.
- Des activités de sport et de loisirs peuvent être admises dans les bâtiments existants. De nouvelles constructions destinées spécifiquement aux activités de sport et de loisirs ne sont toutefois pas autorisées.
- Le maintien des logements existants est autorisé. Des nouvelles constructions dévolues exclusivement au logement sont interdites.
- Des logements de gardiennage ou de fonction peuvent être admis par entreprise s'implantant dans la zone. Les logements seront intégrés aux bâtiments abritant les activités.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice d'utilisation, indice de masse** IBUS = max. 0.80 pour les activités tertiaires
- IM = max. 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour les activités artisanales et industrielles
- e. Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.50
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction le long des routes au sens des articles 115 et ss de la LR la distance minimale entre la façade d'un bâtiment et la limite de construction voisine (DL) est de :
- DL = H/2, min. 4.00m (H = hauteur réalisée)
- Les dispositions de l'art. 83 ReLAtEC sont réservées.
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 10.00m
- Le Conseil communal peut autoriser des dérogations hors gabarit, si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'entreprise ou le déroulement fonctionnel de la fabrication l'exigent. Les dispositions des art. 147 ss LAtEC sont applicables.
- h. Autres prescriptions**
- Ordre des constructions** L'ordre non contigu est obligatoire.
- Toitures, façades, couleurs et matériaux** Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) fera l'objet d'une approbation par le Conseil communal.
- i. Prescriptions particulières**
- Secteur « Patinoire »** Dans un rayon de 410m depuis la patinoire, les prescriptions suivantes sont applicables:
- les activités tertiaires ne sont pas admises,

- une demande préalable au sens la LATeC est obligatoire pour tout avant-projet ou changement d'affectation (demeure réservée la procédure de permis de construire).
- ces prescriptions sont valables tant que l'installation présentant des risques potentiels (patinoire) n'a pas fait l'objet d'assainissement en vertu de l'OPAM.

**Secteur « Sous la Crausa »** Hauteur totale HT = max. 12.50m

**j. PAD obligatoire**

Pour le secteur « Winckler », les objectifs d'aménagement suivants devront être respectés :

- la possibilité de conflits entre les activités et les habitations à l'entour sera analysée et notamment réglée par le biais de l'implantation des bâtiments (si nécessaire, création de zones tampon) ;
- les bâtiments devront créer une silhouette harmonieuse dans la perspective visible depuis le pont de Pérolles (forme et matériaux des toitures, rythme de construction, etc.) ;
- un espace de délasserement sera prévu ;
- des liaisons pour les piétons et les cyclistes seront prévues ;
- la répartition entre les différents types d'activités sera définie.

En cas de changement de l'affectation, un nouveau cahier des charges sera établi par la commune.

### Article 22bis Zone d'activités 3 – ACT 3

- a. Objectif** La réglementation de la zone d'activités 3 a pour objectifs :
- de permettre la transformation, la modernisation et l'extension des entreprises existantes afin d'en garantir la pérennité;
  - d'autoriser l'implantation de nouvelles activités ;
  - participer à la création d'emplois
- b. Destination** Cette zone est destinée aux activités artisanales, industrielles et tertiaires.
- Des logements de gardiennage ou de fonction sont autorisés. Ils seront intégrés aux bâtiments abritant les activités.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité IV est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice de masse**  $IM = \max. 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- e. Indice d'occupation du sol**  $IOS = \max. 0.50$
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :
- $DL = H/2, \text{ min. } 4.00\text{m}$  (H = hauteur réalisée)
- Les dispositions de l'art. 83 ReLAtEC sont réservées.
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 15.00m
- Le Conseil communal peut autoriser des dérogations hors gabarit, si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'entreprise ou le déroulement fonctionnel de la fabrication l'exigent. Les dispositions des art. 147 ss LAtEC sont applicables.
- h. Autres prescriptions**
- Ordre des constructions** L'ordre non contigu est obligatoire.
- Toitures, façades, couleurs et matériaux** Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) fera l'objet d'une approbation par le Conseil communal.
- Demande préalable** La procédure de demande préalable auprès du Conseil communal et des services cantonaux est obligatoire.
- En cas de projet considéré comme grand générateur de trafic (selon les critères du plan directeur cantonal), une étude spécifique concernant la génération du trafic et les capacités du réseau devra être établie par le requérant. Un contact préalable avec le Sen permettra de définir le contenu de l'étude.
- Construction par étapes** Dans le cas de construction par étapes, le Conseil communal peut exiger un schéma directeur d'ensemble des constructions et des aménagements prévus à l'état final.

**Renseignements complémentaires** Le Conseil communal peut demander que les renseignements suivants lui soit fournis lors de la demande préalable :

- genre d'exploitation
- nombre et genre de postes de travail
- extensions éventuelles
- trafic prévu
- forme juridique
- utilisation d'eau, d'énergie(s), de voies de communication
- évacuation des eaux usées, des déchets
- nuisances particulières
- garanties financières pour les projets de grande envergure

## Article 23 Zone d'intérêt général 1 – ZIG 1

- a. Objectif** Les objectifs poursuivis par la réglementation de la zone d'intérêt général 1 sont les suivants :
- permettre l'extension des bâtiments et installations publiques existantes, ainsi que le développement de nouvelles structures à vocation publique.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux bâtiments et installations publiques ou semi-publiques au sens de la LATeC, ainsi qu'à leurs espaces extérieurs (écoles, salles de gymnastique, instituts, équipements de sport et jeux, STEP, station de filtration, usine électrique, stand de tir, etc.).  
Seul le logement et hébergement en lien direct avec l'activité principale est admis (p.ex. hébergement et appartements liés à une institution médico-sociale de type home ou autre).
- c. Degré de sensibilité** Les degrés de sensibilité conformément à l'article 43 de l'OPB suivants sont applicables :
- DS II pour les installations scolaires (y compris les équipements de sports et de loisirs liés), ainsi que pour les équipements socio-culturels et de santé-publique (homes, ateliers et foyers) ;
  - DS III pour les autres installations.
- d. Indice de masse**  $IM = \max. 4m^3/m^2,$
- e. Indice d'occupation du sol**  $IOS = \max. 0.60$
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de:  
 $DL = H/2, \min. 4.00m$  (H = hauteur réalisée)
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 15.00m
- h. Prescriptions particulières** La fiche de mesure 1 est applicable.
- Secteur « Patinoire »** Secteur compris dans le rayon de 410 m de la patinoire :
- Le secteur concerné dans cette zone ne pourra être utilisé comme place de stationnement.
  - Dans le cas de manifestations de plus de 1000 personnes, des mesures de sécurité complémentaires doivent être exigées par la commune (enlever l'ammoniac du site, mesures de sécurité pour exclure un acte de vandalisme, etc.). Un cahier des charges sera à établir par la commune.
  - Le préavis du SEn est requis pour tout projet ou changement d'affectation.
  - Ces prescriptions sont valables tant que l'installation présentant des risques potentiels (patinoire) n'a pas fait l'objet d'assainissement en vertu de l'OPAM.
- Secteur « Champ de Marly » (parcelle art. 82 RF)** Dans le cadre du premier projet de construction, un concept énergétique étudiant les possibilités d'utilisation d'énergies renouvelables (p.ex. centrale de chauffage à bois, solaire, etc.) sera établi.

## Article 24 Zone d'intérêt général 2 – ZIG 2

- a. Objectifs** Les objectifs poursuivis par la réglementation de la zone d'intérêt général 2 sont les suivants :
- répondre aux besoins en équipements sportifs et de loisirs sur le plan local et régional;
  - garantir la prédominance non bâtie des terrains concernés.
- b. Destination** Cette zone est destinée aux équipements, aménagements et installations d'utilité publique tel que cimetière, parking, équipement de sport et de loisirs, etc., à prédominance non bâtie.
- c. Degré de sensibilité** Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
- d. Indice de masse**  $IM = \max. 0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ,
- e. Indice d'occupation du sol**  $IOS = \max. 0.10$
- f. Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :
- $DL = H/2$ , min. 4.00m (H = hauteur réalisée)
- g. Hauteurs** Hauteur totale HT = max. 6.00m
- h. Prescriptions particulières**
- Secteur « Patinoire »** Secteur compris dans le rayon de 410 m de la patinoire :
- Le secteur concerné dans cette zone ne pourra être utilisé comme place de stationnement.
  - Dans le cas de manifestations de plus de 1000 personnes, des mesures de sécurité complémentaires doivent être exigées par la commune (enlever l'ammoniac du site, mesures de sécurité pour exclure un acte de vandalisme, etc.). Un cahier des charges sera à établir par la commune.
  - Le préavis du SEn est requis pour tout projet ou changement d'affectation.
  - Ces prescriptions sont valables tant que l'installation présentant des risques potentiels (patinoire) n'a pas fait l'objet d'assainissement en vertu de l'OPAM.

## **Article 25 Zones à bâtir définies par un PAD approuvé**

### **a. PAD approuvés maintenus**

Les PAD approuvés suivants sont maintenus :

19. «Delta» approuvé le 20.12.1983
24. «Les Fontanettes» approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg les 21.01.1986 et 04.12.1990  
Les Fontanettes - extension Ouest» approuvé le 05.09.1989
27. «Au Champ de Marly» approuvé le 28.09.1987, 12.04.1994 et 15.05.1996
33. «Cité-Marly», approuvé le 27.09.2000
35. « Essinges-Est » approuvé le 08.03.2006
37. « Article 1161 RF» (Lidl), approuvé le 25.03.2010
38. « Pré de la Croix » (Aldi), approuvé le 07.05.2010
39. « Les Epinettes, secteur D », approuvé le 6.12.2010

### **b. PAD abrogés**

Les PAD approuvés suivants sont abrogés en application du présent règlement :

- «Les Pralettes» - Rte de Planafin» approuvé le 10.11.1972
- «Grande Combe» approuvé le 18.06.1973
- «Pré Zurthanen» approuvé le 26.02.1974
- «La Grande Fin» approuvé le 20.08.74
- «Les Rapettes», approuvé le 17.12.1974
- «Marly-Champ» approuvé le 20.04.1976
- «La Foule» approuvé le 10.08.1976
- «Les Pralettes» - route des Pralettes» approuvé le 10.10.1978
- «Pré du Centre» approuvé le 29.09.1981
- «Au Confin» approuvé le 06.04.1982
- «Cité Bel-Air» - zone 2 approuvé le 13.07.1982
- «Les Rittes» approuvé le 15.01.1985
- «Pré de la Maison» approuvé le 01.10.1985
- «SI Marlisa SA» approuvé le 01.03.1986
- «Aux Champs» approuvé le 14.08.1978

- «Cité Bel-Air» -zone 1, approuvé le 27.11.78 et 13.07.82
  - «Champ de la Chapelle» approuvé le 27.12.1985
  - «Les Rapettes 125» approuvé le 12.07.1983
  - «Champ Montant», approuvé les 17.11.1980, 16.11.1987, 13.12.1988, 08.11.1994 et 23.02.2000.
  - «Au Roule» approuvé les 20.12.1983, 29.10.1985, 28.06.1988 et 26.03.1997
15. «Le Verné», approuvé le 29.03.1983 et le 13.03.2007
  17. «Nouveau Marché», approuvé le 20.12.1983
  22. «Les Verrières» approuvé le 17.12.1985 et modifié le 13.03.2007
  26. «Les Epinettes secteurs A et B» approuvé les 04.03.1986, 17.08.1994 et 29.05.2002
  28. «Hoirie Kuenlin» approuvé le 26.01.1988
  29. «Sous la Crausa» approuvé le 05.07.1988 et modifié le 25.10.2006
  31. «Les Epinettes - secteur C» approuvé le 21.11.1994
  32. «Les Sources», approuvé le 26.09.1994 et 11.09.2002
  34. « Résidence Les Coquelicots » approuvé le 04.11.2003
  36. « Ilot de la Colline» approuvé le 18.11.2009

## **Article 26 Zone verte – ZV**

- a. Objectifs** Le but de la zone verte est de réserver des espaces libres de construction aux fins de créer des parcs publics et des cheminements pour piétons ainsi qu'à maintenir un entretien de type agricole d'espaces résiduels participant à l'équilibre du paysage.
- b. Destination** Ces zones sont principalement destinées à des espaces de verdure, des places de jeux ou de délasserment.
- c. Prescriptions particulières** La zone verte est frappée d'une interdiction de bâtir, à l'exception de constructions de minime importance en lien avec la destination de la zone.

## **Article 27 Zone agricole – ZA**

- a. Caractère** 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,
  - les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.
- b. Degré de sensibilité** III
- c. Construction et installations conformes à l'affectation de la zone agricole** Sont réputées conformes à la zone agricole au sens des articles 16a LAT et 34ss OAT :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation tributaire du sol,
  - les constructions et installations servant au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice,
  - les constructions et installations servant à la préparation, au stockage ou la vente de produits agricoles ou horticoles,
  - les constructions servant au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite.
- d. Constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole** Peuvent être autorisées aux conditions des articles 24ss LAT et 40ss OAT, en tant que constructions et installations non conformes à la zone :
- les constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination,
  - les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des construction et installations existantes,
  - la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone,
  - la transformation de constructions et installations jugées dignes d'être protégées selon les critères définis par le plan directeur cantonal.
  - Le changement d'affectation de constructions et installations ne nécessitant pas de travaux de transformation est également soumis à autorisation.
- e. Autres prescriptions**
- Intégration** Les constructions ou transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, forme de toit, volume, matériaux, couleurs; il en va de même pour leurs abords.
- Nuisances** La réalisation des constructions ou transformations ne doit pas provoquer de nuisances aux zones voisines ou aux bâtiments existants et ne doit pas non plus entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.
- Secteurs le long de la Gérine** Dans la zone de protection de la Gérine et de la Sarine, même les constructions de minime importance sont interdites. Sont exceptées les constructions conformes aux objectifs des mesures de protection contre les crues et de revitalisation).  
Le parking sis sur les art. 59, 340 et 723 RF (entre la Gérine et la route de Corbaroche) est toléré provisoirement. Il devra être déplacé dans le cadre de la prochaine demande de permis de construire dans ce secteur.
- f. Procédure** Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de

Direction.

La demande préalable est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

## Article 28 Zone de protection de la nature - ZPN

### a. Objectifs

Le présent article a pour objectifs :

- d'instaurer des mesures conservatoires à caractère provisoire pour une portion du territoire reconnu de protéger les zones alluviales d'importance nationale et cantonale ;
- de confirmer le plan de gestion du Lac de Pérolles et de ses environs;
- de protéger les rives de la Gérine, site d'importance cantonale selon le Concept d'aménagement de la Gérine et les mesures de protection contre les crues et revitalisation .

### b. Destination

Cette zone est composée de trois entités différentes dont les périmètres sont reportés sur le plan d'affectation des zones.

Elle est destinée à protéger des ensembles naturels de valeur, à permettre la revitalisation des secteurs qui présentent un potentiel écologique, à permettre de lutter contre les dangers de crues et à préserver des activités sur le site, compatible avec les objectifs de protection.

### c. Prescriptions particulières

#### Périmètre de la zone alluviale d'importance nationale

Ce périmètre recouvre les objets n° 60 « Bois du Devin », n° 61 « Aergera : Plasselb – Marly » et n° 62 « La Sarine : Rossens – Fribourg » de l'inventaire des zones alluviales d'importance nationale.

Concernant les mesures de protection, l'Ordonnance sur la protection des zones alluviales d'importance nationale (notamment les art. 4 et 5) s'applique.

#### Périmètre de la réserve du Lac de Pérolles

Ce périmètre est régi par le plan de gestion du Lac de Pérolles et de ses environs établi le 16.12.2000 et conformément au règlement du 31.05.1983 concernant la réserve naturelle du Lac de Pérolles (cf. annexe du présent règlement).

#### Périmètre des rives de la Gérine

Ce périmètre recouvre le tronçon de la Gérine situé entre les deux zones alluviales d'importance nationale, permettant, d'une part, leur mise en réseau et, d'autre part, de protéger les rives de la Gérine grâce à des mesures d'aménagement contre les crues.

Les mesures de protection et d'aménagement suivantes sont applicables:

Protection de la nature:

- La mise en place d'éléments pouvant constituer des obstacles au déplacement de la faune est interdit. Les obstacles existants seront assainis.
- L'utilisation de revêtements imperméables est interdite.
- La circulation de véhicules à moteur est interdite.
- Les activités de détente et de loisirs sont autorisées dans le respect des caractéristiques naturelles du site.
- L'entretien de la forêt sera effectué de manière à favoriser les essences en station.
- Les constructions sauvages existantes seront supprimées.

Aménagement des rives:

- Les aménagements de protection contre les crues devront être réalisés dans le respect des caractéristiques naturelles du site.
- Les nouvelles constructions imposées par leur destination (pont, passerelle,

ouvrages techniques, etc.) sont réservées. Elles seront réalisées de façon à ne pas nécessiter de mesure de protection par rapport aux risques de crue.

- De manière générale, il est renvoyé au Concept d'aménagement de la Gérine ainsi qu'aux mesures de protection contre les crues et revitalisation.

## **Article 29 Zone d'extraction des matériaux – ZEM**

### **a. Objectifs**

La délimitation des zones d'extraction de matériaux a pour objectif de préciser, en matière d'aménagement du territoire les conditions d'exploitation des gisements existants.

### **b. Destination**

Ces zones sont destinées à l'exploitation en cours de gisements de sables et graviers.

Les activités autorisées sont l'extraction du gravier et le remblayage. Le traitement du gravier (y compris le lavage) n'est pas admis dans la zone.

### **c. Degré de sensibilité**

Le degré de sensibilité IV est applicable conformément aux dispositions de la LAT et de l'art. 43 de l'OPB.

### **d. Règles particulières**

Aucune construction, même de minime importance n'est autorisée dans cette zone, à l'exception des couverts ou abris pour machine.

## **Article 30 Zone de protection des eaux – ZPE**

La zone de protection des eaux légalisée indiquée sur le plan d'affectation des zones concerne les captages des Pralettes et Zamachu, légalisés le 11 septembre 2002. Le règlement approuvé s'y référant est applicable.

## **Article 31 Forêt**

La zone forestière est protégée conformément à la législation sur les forêts.

## IV. AUTRES PRESCRIPTIONS

### **Article 32 Stationnement**

Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des cases de stationnement calculées sur la base des normes VSS applicables.

#### **a. Habitations**

Sur la base de la norme VSS et du concept de stationnement, l'offre en stationnement pour les habitations individuelles, groupées et collectives est calculée comme suit :

- 1 place par 100m<sup>2</sup> SBP, mais au min. 1 place par logement,
- + 10% pour les visiteurs.

Ces facteurs s'appliquent à l'offre pour les résidents, ainsi qu'à l'offre supplémentaire pour les visiteurs.

Les places privées liées à l'habitat ne peuvent pas être louées pour d'autres types d'utilisation.

#### **b. Autres affectations**

Les normes VSS sont applicables en ce qui concerne l'offre en cases de stationnement pour les autres affectations.

Selon le concept de stationnement, une réduction de l'offre est à prévoir par rapport aux normes VSS. Cette réduction tiendra compte du type de localisation par rapport à la desserte en transports publics :

- type A : min. 18% et max. 36%
- type B : min. 37% et max. 55%
- type C : min. 47% et max. 75%
- type D : min. 67% et max. 86%
- type E : min. 88% et max. 98%

(Un exemple de calcul est à disposition au bureau communal).

Les valeurs peuvent faire l'objet de réduction supplémentaire en cas de complémentarité éventuelle des places avec un autre bâtiment.

L'ensemble des parkings destinés aux centres commerciaux doit pouvoir être payant.

Toutes les entreprises privées et publiques de plus de 30 collaborateurs ont l'obligation de mettre en place un plan de mobilité d'entreprise selon un cahier des charges validé par le Conseil communal. La mise à disposition de places de stationnement pour les collaborateurs doit être soumise à une contribution financière qui est utilisée pour financer la mobilité douce (vélos, vélos électriques, p.ex.) ou l'utilisation des transports publics (abonnement TPF, p.ex.).

#### **c. Deux-roues légers**

Pour l'offre en place de stationnement pour les deux-roues légers, au minimum la norme VSS est applicable, les dispositions prévues dans le manuel sur le stationnement des vélos établi par l'OFROU et la conférence Vélo Suisse sont

recommandées.

Une bonne accessibilité doit être assurée.

En principe, les places doivent être couvertes et sécurisées.

**d. Autres prescriptions**

Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux normes, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existant s'avère inadapté.

L'article 32 alinéa b reste réservé.

**e Taxe contributive**

Si le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, il sera astreint à payer à la commune une contribution qui sera fixée par les prescriptions du règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions. Cette contribution ne donne pas droit à l'utilisation exclusive des places de stationnement.

### **Article 33 Aménagements extérieurs**

#### **a. Exécution**

Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'octroi du permis d'habiter.

Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevés dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'habiter.

#### **b. Plantations**

Sous réserve des dispositions particulières mentionnées dans la réglementation par zones ou dans les fiches de mesures qui les complètent, on respectera les prescriptions suivantes :

- L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.
- Un plan d'arborisation doit être présenté lors de la construction d'un groupe d'habitations ou dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- Les arbres doivent être plantés au plus tard 6 mois après la délivrance du permis d'habiter.

Conformément à l'art. 68 RELR, des dérogations concernant les distances de plantation sont autorisées pour autant qu'elles s'intègrent dans une conception d'urbanisme.

#### **c. Modification de la topographie**

Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Les buttes destinées à la protection contre le bruit seront en principe recouvertes d'une végétation arbustive ou arborée, à moins qu'une telle végétation porte préjudice au terrain concerné ou aux parcelles voisines.

Les prescriptions des art. 58ss du ReLATEC sont applicables.

## **Article 34 Autres prescriptions**

- a. Ordures** Le Conseil communal fixe les endroits et installations nécessaires au ramassage collectif des ordures, conformément au règlement communal sur l'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.
- b. Camping** L'utilisation pour l'habitation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire communal.
- c. Parcelles non bâties** Les parcelles non bâties à l'intérieur des zones constructibles doivent être maintenues dans un état convenable.
- d. Matériaux, couleurs** Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.
- e. Energie solaire et capteurs** Lors de nouvelles constructions, on privilégiera l'utilisation active et passive de l'énergie solaire. Celle-ci ne doit toutefois pas porter atteinte au site et au paysage. La pose de collecteurs solaires sur des bâtiments existants peut être autorisée pour autant qu'ils soient bien intégrés, du point de vue de l'architecture et de la construction, dans le toit, la façade et l'environnement construit ou naturel. A cet égard, il importe de satisfaire à des exigences architecturales particulièrement élevées lorsqu'il s'agit de bâtiments recensés ou occupant une position sensible dans le site.
- A l'intérieur des sites construits protégés et sur les biens culturels protégés, les conditions suivantes doivent être respectées :
- Les panneaux sont placés prioritairement sur les toitures d'annexes à un bâtiment principal.
  - Les panneaux sont regroupés en une seule surface.
  - Les panneaux sont placés prioritairement en bordure du toit sur toute la longueur du pan de toit ou sous forme d'une bande qui s'harmonise avec l'ensemble du toit par une bonne proportion.
  - Sur les toitures en pente, les côtés de la surface des panneaux sont parallèles aux côtés de la surface du pan de toit. Au moins 2 des côtés de la surface des panneaux coïncident avec des bords du pan de toit.
  - Les panneaux sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de raccordement de surface et couleur semblable à celle des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques.
  - Les châssis des panneaux sont d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux.
  - La pose de panneaux solaires peut être interdite sur des édifices protégés qui présentent une grande importance au titre de la protection des biens culturels, qui sont particulièrement représentatifs pour le lieu, tels que par exemple l'église ou qui présentent une toiture dont la géométrie est complexe.
  - Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspect liées à la conservation du caractère du site le justifient.
- f. Energie : Bonus sur l'indice** Un bonus de 10 % sur l'IBUS fixé par les différentes zones est accordé sous respect des critères de l'art. 80 al. 6 LATeC.

**f. Piscines**

Tout projet de construction de piscine est soumis au préavis du Conseil communal qui fondera son avis d'après les capacités d'adduction et d'épuration de l'eau.  
La procédure de permis de construire demeure réservée.

Le Conseil communal fixera, le cas échéant, des règles particulières concernant la vidange et le remplissage des piscines.

**g. Evacuation des eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal.

A défaut d'un tel plan, elle se fera par des mesures appropriées limitant ou compensant l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique du cours d'eau auquel les eaux aboutissent.

## V. DISPOSITIONS PENALES

### **Article 35    Contraventions**

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles de sanctions prévues par la LATeC.

## VI. DISPOSITIONS FINALES

### **Article 36 Emoluments et expertises**

Le maître de l'oeuvre doit verser à la commune un émolument pour l'examen de la demande de permis de construire et pour le contrôle des travaux, sur la base d'un règlement particulier, conformément à la loi sur les communes et la LATeC.

La commune peut prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement selon un tarif arrêté conformément à la législation sur les communes.

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail, des modifications du plan d'aménagement local, des dérogations à ce dernier et des demandes de permis de construire, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes. Les frais sont à la charge du maître de l'oeuvre; celui-ci doit en être préalablement informé par écrit.

### **Article 37 Abrogation**

Sont abrogés, dès l'entrée en vigueur du présent règlement :

- toutes les dispositions qui lui sont contraires, le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme approuvé le 28 février 1984, ainsi que leurs modifications successives ;
- le plan directeur des circulations, le plan directeur des sites, le plan directeur d'affectation et le plan directeur des infrastructures (approuvés le 28 février 1984) ;
- les PAD listés à l'art. 28 du présent règlement.

### **Article 38 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

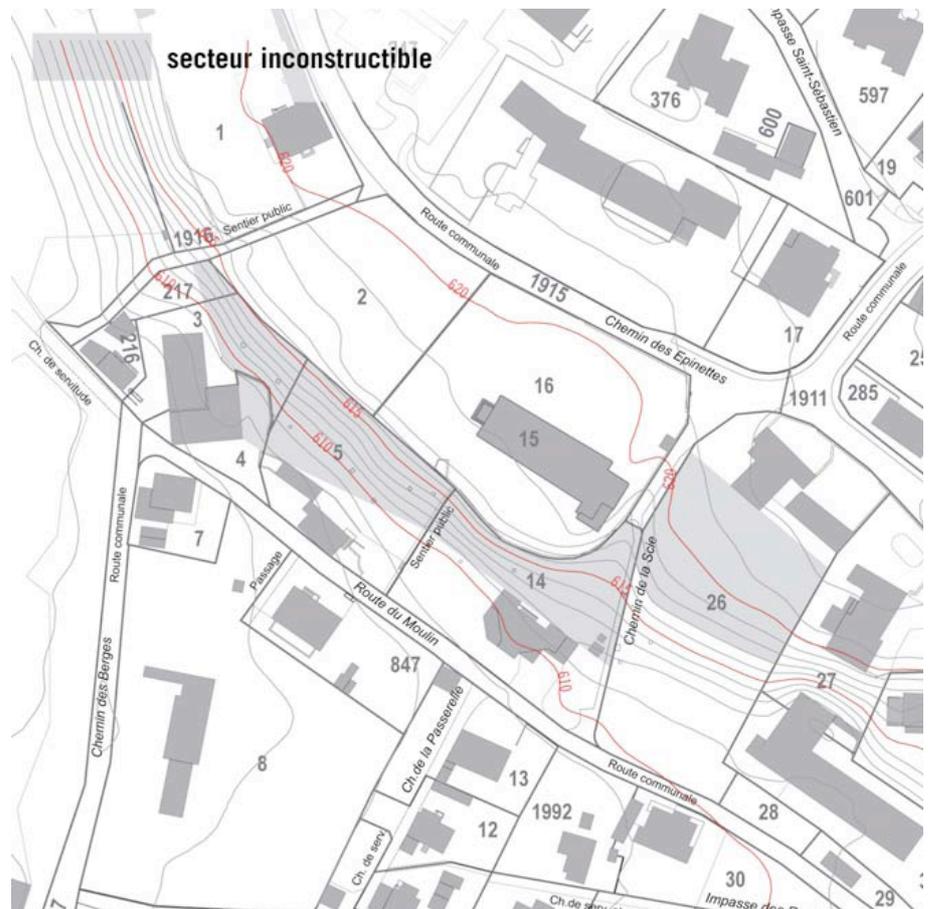
## VII. FICHES DE MESURE

### Fiche de mesure n° 1 Eglise de St-Pierre et Paul

#### Principes et mesures d'aménagement

- La position dominante et emblématique de l'église de St-Pierre et Paul est aujourd'hui occultée par l'urbanisation du pied- du coteau.
- Afin de préserver des dégagements suffisants autour de l'église, un secteur inconstructible est défini en plan.
- Des constructions souterraines ainsi que des constructions de minime importance y sont toutefois autorisées pour autant qu'elles n'obstruent pas la vue sur le coteau et l'église.
- Sur la partie constructible de l'art. 26 RF, la limite inférieure de la zone non constructible est fixée par la courbe de niveau du terrain altitude 617.00 m.s.m. De nouvelles constructions sur la partie constructible en aval de cette dernière n'excéderont pas une hauteur totale de 6.50m au faite par rapport au terrain naturel. L'altitude maximale de 620.50 m.s.m. doit être respectée dans tous les cas.

Plan 1 :2000



### Plan d'aménagement de détail

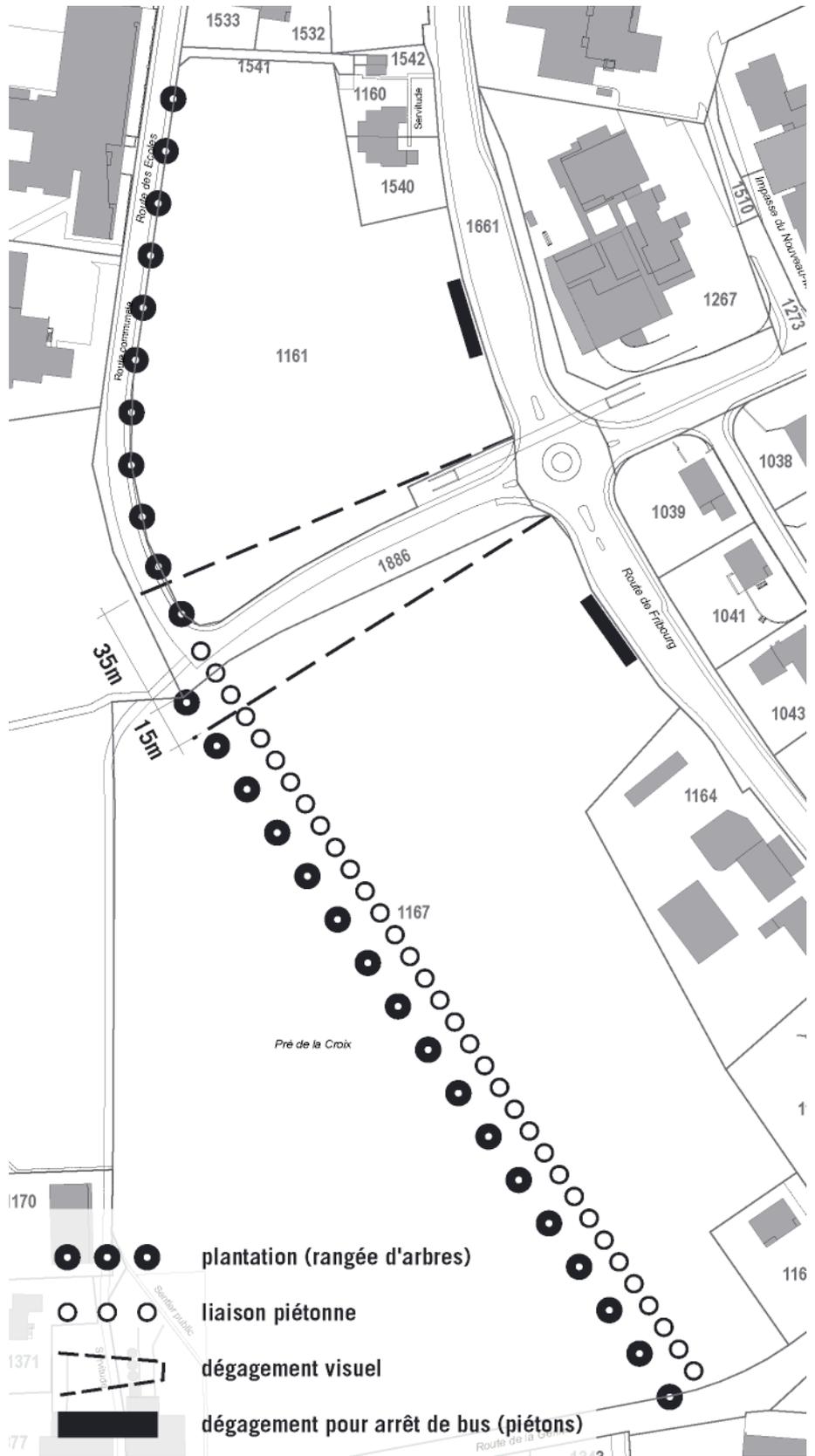
Les périmètres définis au plan d'affectation des zones sont soumis à l'obligation d'élaborer un PAD.

#### Urbanisation

- De part et d'autre de la route des Ecoles, un dégagement visuel doit être maintenu. Cet espace est inconstructible. Les droits à bâtir peuvent être reportés sur le reste de la parcelle.
- La plantation d'une rangée d'arbres selon le plan ci-après est exigée.

#### Circulation

- Les accès depuis la route des Ecoles devront être étudiés avec le plus grand soin afin de minimiser les conflits avec le cheminement des écoliers et afin de garantir un fonctionnement satisfaisant du carrefour giratoire.
- Les places de stationnement extérieures ne seront pas implantées le long de la route cantonale.
- Le PAD devra englober la planification d'un cheminement piétonnier reliant le chemin des Epinettes à la route des Ecoles. Celui-ci servira également à la desserte du quartier.
- Sur l'article 1161, le long de la route des Ecoles, un cheminement piétonnier sûr et confortable, sera aménagé depuis la sortie du passage inférieur jusqu'à l'école. Ce cheminement sera accompagné par un alignement d'arbres d'avenue.
- L'adaptation de l'arrêt de bus existant permettant l'arrêt simultané de 2 bus ou la création d'un deuxième arrêt devant le giratoire doivent être pris en compte, ainsi que l'aménagement de zones de dégagement pour les piétons nécessaires à la hauteur des arrêts de bus. Une coordination avec les TPF sera nécessaire.



## VIII. APPROBATION

Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n° : 15 du : 16 avril 2010  
n° : 12 du : 25 mars 2011  
n° : 11 du : 16 mars 2012

---

Adopté par le Conseil communal de Marly

dans sa séance du: 23 octobre 2012

Le Syndic  
Jean-Pierre Helbling

Le Secrétaire  
p.o. Isabelle Hemmer

---

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

le: 22 janvier 2014

Le Conseiller d'Etat, Directeur, Maurice Ropraz

RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS



RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Chemin des Archives 4  
1700 FRIBOURG, le 12 décembre 2006

Tél. 026 / 305 12 87  
Fax 026 / 305 13 00  
e-mail lauperA@fr.ch

**M A R L Y**

Valeur ISOS **Local\***  
Immeubles assurés **2067**

Lieu-dit	N° ECAE	Objet	Fol	Art RF	Inventaire	Recensement	Proposition
Ancienne Papeterie, Route de l'	<b>20</b>	Anc. papeterie puis Ecole ménagère agricole	2	63	2	B	<b>2</b>
Ancienne Papeterie, Route de l'	<b>94</b>	Ferme du site de l'ancienne papeterie	2	63	3	C	-
Ancienne Papeterie, Route de l'	<b>130, 140, 150, 160, 170, 180, 181, 190, 200, 220</b>	Centre de recherches et laboratoires de la Ciba	14	1526;118 5	-	A	<b>3</b>
Ancienne Papeterie, Route de l'	<b>288</b>	Chaufferie de la Ciba	14	2	63	C	<b>3</b>
Bourguillon, Route de	<b>4</b>	Maison Schmutz	2	96	-	C	-
Chésalles, Route de	<b>74</b>	Ferme du Pré aux Moines	21	1255	-	A	<b>1</b>
Chésalles, Route de	<b>90A</b>	Four	34	2077	-	C	<b>3</b>
Chevalier, Route du	<b>3</b>	Anc. Ecole des Garçons	1	24	2	C	<b>3</b>
Chevalier, Route du	<b>8</b>	Anc. Ecole des Filles	1	17	-	C	<b>3</b>
Chevalier, Route du	<b>9<sup>oo</sup></b>	Peinture-enseigne de la Croix-Blanche	1	525	-	C	<b>3</b>
Chevalier, Route du	<b>10</b>	Cure	1	26	1	A	<b>1</b>
Epinettes, Chemin des	<b>Ci</b>	Cimetière	1	16	-	C	<b>3</b>
Epinettes, Chemin des	<b>Fo1</b>	Fontaine de la place du cimetière	1	1915	-	-	-
Epinettes, Chemin des	<b>Fo2</b>	Fontaine	2	67	-	C	<b>3</b>
Epinettes, Chemin des	<b>1</b>	Eglise paroissiale Saints- Pierre-et-Paul	1	15	1	A	<b>1</b>
Epinettes, Chemin des	<b>1A</b>	Calvaire du cimetière	1	16	-	A	<b>3</b>
Epinettes, Chemin des	<b>2</b>	Ecole primaire	2	247	-	-	-

<b>Recensement</b>	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A, B, C, D
<b>Inventaire</b>	statut actuel - protégé ou non - avec étendue de la mesure de protection	A, B, C, -
<b>Protection</b>	proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	1, 2, 3, - #

Epinettes, Chemin des	<b>5</b>	Manoir de Weck dit Château des Epinettes	1	1	1	A	<b>1</b>
Epinettes, Chemin des	<b>7A</b>	Rural de ferme	2	64	1	B	<b>3</b>
Epinettes, Chemin des	<b>7</b>	Logis de ferme	1	1978	-	B	<b>2</b>
Epinettes, Chemin des	<b>16</b>	Ferme	2	66	-	-	-
Follaz, Chemin de la	<b>2</b>	Maison	9	184	-	C	-
Follaz, Chemin de la	<b>3#</b>	Maison	9	234	-	-	-
Fribourg, Route de	<b>Po 2</b>	Passerelle suspendue sur la Sarine	12	1115	-	-	-
Fribourg, Route de	<b>Po 1</b>	Pont de Pérolles	12	1662	-	C	<b>3</b>
Fribourg, Route de	<b>16</b>	Eglise du Saint-Sacrement	11	1023	3	C	<b>3</b>
Fribourg, Route de	<b>20</b>	Clocher de l'église du St-Sacrement	11	1023	-	C	<b>3</b>
Fribourg, Route de	<b>100</b>	Oratoire du Pont de Pérolles	11	1001	-	C	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>Cr 1</b>	Croix de Marly-le-Petit	13	1167	-	B	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>Fo 3</b>	Fontaine	14	1177	-	C	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>9</b>	Maison de Jean Biland	14	1262	3	-	-
Gérine, Route de la	<b>11</b>	Grange Biland	14	1179	-	-	-
Gérine, Route de la	<b>18</b>	Grange	13	1167	-	C	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>22</b>	Ferme	13	1377	2	A	<del><b>3</b></del>
Gérine, Route de la	<b>26</b>	Ferme	13	1171	3	C	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>29</b>	Château du Petit-Marly, dit Maison Carry	14	1177	1	A	<b>1</b>
Gérine, Route de la	<b>30</b>	Ferme	13	1172	3	C	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>31</b>	Ancien pavillon du Château	14	1177	-	A	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>33</b>	Ancien pavillon du Château	14	1177	-	A	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>39</b>	Chapelle de la Sainte Famille	14	1175	-	A	<b>1</b>
Gérine, Route de la	<b>41</b>	Ferme du Couvent de Montorge	14	1176	-	C	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>45</b>	Four du Couvent de Montorge	14	1176	-	B	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>53#</b>	Grange	14	1174;1423	-	-	-
Gérine, Route de la	<b>61</b>	Ferme	16	1220	3	C	<b>3</b>
Gérine, Route de la	<b>63</b>	Four	16	1220	-	C	<b>3</b>
Gruyère, Route de la	<b>Po 3</b>	Pont de la Gérine	9	1947	-	-	-
Gruyère, Route de la	<b>Cr 3</b>	Croix de Sous la Crausa	9	1947	-	-	-
Gruyère, Route de la	<b>8</b>	Auberge de la Croix-Blanche	1	36	3	B	<b>2</b>
Gruyère, Route de la	<b>8°</b>	Enseigne de la Croix-Blanche	1	36	-	C	<b>3</b>
Gruyère, Route de la	<b>13</b>	Laiterie	9	185	3	B	<b>2</b>

Gruyère, Route de la	<b>16</b>	Ancienne poste	1	229	-	-	-
Gruyère, Route de la	<b>18<sup>oo</sup></b>	Enseigne du Cercle Catholique du Café de la Gérine	9	177	-	C	3
Gruyère, Route de la	<b>18</b>	Auberge de la Gérine	9	177	-	C	-
Gruyère, Route de la	<b>19</b>	Maison Biolley	9	902	2	C	-
Gruyère, Route de la	<b>21</b>	Grange Biolley	9	905	3	-	-
Moulin, Route du	<b>6</b>	Ancien local de pompes ?	1	29	-	-	-
Moulin, Route du	<b>10</b>	Moulin	1	5	3	B	2
Moulin, Route du	<b>10A</b>	Annexe du moulin	1	5	-	C	3
Moulin, Route du	<b>12</b>	Moulin	1	4	-	B	2
Moulin, Route du	<b>12A</b>	Annexe du moulin	1	3	-	C	3
Moulin, Route du	<b>23</b>	Grange	1	847	-	C	3
Moulin, Route du	<b>25</b>	Moulin ?	1	7	-	-	-
Passerelle, Ch. de la	<b>Po 4</b>	Passerelle sur la Gérine	2	59	-	-	-
Pfaffenwil, Route de	<b>5</b>	Ferme	5	125	2	C	-
Pommiers, Route des	<b>Cr 2</b>	Croix de la Grangette	3	78	-	-	-
Pommiers, Route des	<b>11-19</b>	Villas de la S.I. Union Marly	3	1612;1556; 1619;1614; 1599	-	-	-
Pralettes, Route des	<b>13</b>	Ferme	5	122	-	-	-
Pralettes, Route des	<b>200</b>	Château des Pralettes	6	1687	2	B	2
Pralettes, Route des	<b>201</b>	Ferme	6	1686	-	B	2
Préalpes, Route des	<b>28-32</b>	Maisons d'habitation groupée Wicht - Pompini	5	519;520;42 3;297	-	B	2
Préalpes, Route des	<b>70</b>	Maison	6	132	2	B	2
Publiet, Chemin du	<b>2</b>	Chapelle de Saint Sébastien	4	205	-	A	1
Publiet, Chemin du	<b>4</b>	Château Müller	4	105	1	B	3
Publiet, Chemin du	<b>21</b>	Maison	4	86	-	B	2
Riedelet, Ch. du	<b>7</b>	Maison d'Achille Morard	16	1201	-	A	2
Scie, Chemin de la	<b>1#</b>	Scierie	1	14	-	-	-
Sources, Chemin des	<b>3</b>	Anc. Fabrique suisse d'accumulateurs électriques	9	1699	-	-	-
St-Eloi, Route	<b>1</b>	Maison	1	35	-	-	-
St-Eloi, Route	<b>2</b>	Ferme de Benedictus Casteler	1	27	-	C	3
St-Eloi, Route	<b>3</b>	Maison	1	34	-	-	-
St-Eloi, Route	<b>10</b>	Forge Marro	1	55	3	-	-
Usine électrique	<b>26</b>	Usine hydro-électrique d'Hauterive	32	2044	-	B	3
Usine électrique	<b>28</b>	Bâtiment des transformateurs	32	2044	-	B	3

Le Conservateur des biens culturels



Claude Castella

Le rédacteur responsable du recensement



Aloys Lauper



RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Chemin des Archives 4  
1700 FRIBOURG, le 12 décembre 2006

Tél. 026 / 305 12 87  
Fax 026 / 305 13 00  
e-mail lauperA@fr.ch

**M A R L Y**  
**C h é s a l l e s**

Valeur ISOS -  
Immeubles assurés -

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Inventaire	Recensement	Proposition
Chésalles, route de	0 cr 1	Croix du Grand Clos	31	2015	-	C	3
Chésalles, route de	0 cr 2	Croix de Chésalles	31	2013	-	C	3
Chésalles, route de	120 <sup>#</sup>	Ferme	31	2015	-	-	-
Chésalles, route de	124	Ferme	31	2015	-	-	-
Chésalles, route de	128	Ferme	31	2013	-	-	-
Chésalles, route de	128B	Four	31	2013	-	C	-
Chésalles, route de	130	Ferme	31	2001	-	-	-

Le Conservateur des biens culturels



Claude Castella

Le rédacteur responsable du recensement



Aloys Lauper

<b>Recensement</b>	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A, B, C, D
<b>Inventaire</b>	statut actuel - protégé ou non - avec étendue de la mesure de protection	A, B, C, -
<b>Protection</b>	proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	1, 2, 3, - #

REGLEMENT DU 31 MAI 1983 CONCERNANT LA  
RESERVE NATURELLE DU LAC DE PEROLLES

## Règlement

*du 31 mai 1983*

### concernant la réserve naturelle du lac de Pérolles

---

#### *Préambule*

La région du lac de Pérolles présente, aussi bien par ses paysages d'une beauté remarquable que par sa flore et sa faune particulièrement riches, un grand intérêt esthétique et scientifique. Située aux portes de la ville de Fribourg, elle constitue également un lieu de détente pour la population.

Depuis 1961, une réserve ornithologique de chasse s'étend sur cette région et la protège donc partiellement. La navigation des bateaux à moteur y est interdite depuis 1981.

Pro Natura Fribourg, le Cercle ornithologique de Fribourg et la section de Fribourg du WWF ont proposé de compléter les mesures de protection existantes par la création d'une réserve naturelle dotée d'un règlement spécifique.

Les représentants des communes de Fribourg, Marly, Villars-sur-Glâne et Pierrafortscha sur le territoire desquelles s'étend la réserve, de même que la Bourgeoisie de Fribourg et les Entreprises électriques fribourgeoises dont les propriétés sont touchées par la réserve, ont été entendus par la Commission cantonale pour la protection de la nature et du paysage et ont pu faire part de leurs remarques et suggestions ; il en a été tenu compte dans le règlement.

La Commission cantonale pour la protection de la nature et du paysage préavise favorablement la création de cette réserve ainsi que le présent règlement qui s'y rapporte.

#### *Règlement*

### **I. Périmètre de protection**

#### **Art. 1**

<sup>1</sup> Est déclaré «réserve naturelle du lac de Pérolles», le territoire situé sur les communes de Fribourg, Pierrafortscha, Marly et Villars-sur-Glâne, du

barrage de la Maigrauge au lieu dit «Creux-du-Loup», à l'intérieur du périmètre figurant sur le plan<sup>1)</sup> annexé au présent règlement.

<sup>2</sup> En aval du pont de Pérolles, elle est délimitée par la lisière extérieure des forêts entourant les falaises, sauf au Bois de Saint-Jean où la réserve est limitée au domaine situé entre le lac et le tronçon du chemin Ritter allant du plateau de Pérolles à l'entrée du tunnel de l'ancien câble téléodynamique.

<sup>3</sup> En amont du pont de Pérolles elle est délimitée par la lisière inférieure des forêts.

*<sup>1)</sup> Non reproduit dans le RSF et la BDLF.*

## **II. Mesures de protection**

### **Art. 2**

La pénétration humaine est interdite dans les roselières et dans les secteurs dûment balisés.

### **Art. 3**

<sup>1</sup> La pêche n'est autorisée que depuis le bord du lac et de la Sarine, à l'exclusion des rives en bordure des roselières.

<sup>2</sup> La chasse est interdite.

### **Art. 4**

Toute navigation est interdite, sauf pour les besoins de l'exploitation des Entreprises électriques fribourgeoises, de la police et du sauvetage.

### **Art. 5**

<sup>1</sup> Dans toute la réserve, il est interdit :

- a) d'implanter de nouveaux ouvrages, constructions ou installations de tout genre ;
- b) de pratiquer le camping sous toutes ses formes, le bivouac ainsi que l'équitation ;
- c) de circuler et de stationner pour tous les genres de véhicules hors des voies et emplacements prévus à cet effet ;
- d) de pratiquer la natation et la varappe ;
- e) de faire du feu ;

- f) d'introduire, de prélever ou de capturer sans autorisation toute espèce animale ou végétale, à l'exception des champignons ;
- g) de laisser errer les chiens ;
- h) de déposer des matériaux de quelque nature que ce soit.

<sup>2</sup> Les constructions sauvages existantes, quelles qu'elles soient, doivent être supprimées.

#### **Art. 6**

Les exigences posées par une exploitation rationnelle de l'aménagement hydraulique, incluant les extensions et modifications des installations existantes – notamment du pipe-line reliant le plateau de Pérolles à l'usine de la Maigraue – demeurent réservées.

### **III. Autres dispositions**

#### **Art. 7**

<sup>1</sup> Une commission consultative de la réserve donne son avis quant à l'application du présent règlement. Elle s'occupe de la mise en valeur, de la surveillance et de l'entretien de la réserve ; les attributions des organes compétents de l'Etat sont réservées.

<sup>2</sup> Elle est formée d'un représentant du Service des forêts et de la faune, d'un représentant de la Commission cantonale pour la protection de la nature et du paysage, d'un représentant des propriétaires concernés et d'un représentant de Pro Natura Fribourg.

#### **Art. 8**

La surveillance de la réserve est réglée par l'article 9 de l'arrêté du 12 mars 1973 sur la protection de la faune et de la flore fribourgeoise.

#### **Art. 9**

<sup>1</sup> La personne qui contrevient à l'une des interdictions énoncées dans les articles 2 à 5 est passible d'une amende. La peine est prononcée par le préfet, conformément au code de procédure pénale.

<sup>2</sup> L'application des dispositions pénales prévues par la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage est réservée.

**Art. 10**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation. Il est publié dans la Feuille officielle.

---

**Approbation**

Ce règlement a été approuvé par le Conseil d'Etat le 31.5.1983.

DISTANCES DE CONSTRUCTIONS AUX HAIES / ARBRES



# Haies, arbres : distances de construction



NB : Ces distances sont valables pour autant que les mouvements de terrain (remblais/déblais) respectent une distance de 3 m par rapport à une haie basse, de 5 m par rapport à une haie haute et de «rdc» par rapport à un arbre.

Le premier chiffre indique la distance minimale à respecter dans la zone à bâtir, le deuxième chiffre indique la distance minimale à respecter dans la zone agricole.

Rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 mètres