

COMMUNE DE MARSENS

Règlement communal d'urbanisme

(RCU) 1993



Règlement concernant les
émoluments administratifs et les
contributions de remplacement en
matière d'aménagement du
territoire et de constructions

1990 – modifié en 1991

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent règlement d'urbanisme définit l'utilisation du territoire communal et fixe les prescriptions relatives à la construction et aux transformations de bâtiments et autres installations. Il a pour but un développement rationnel et harmonieux de la commune.

Art. 2 Bases légales

¹ Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire (RELATEC), la loi du 22 juin 1979 fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, modifiée le 28 mai 1986 ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

² Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants:

- a) les données de base
- b) les plans directeurs :
 - de l'utilisation du sol
(synthèse sites et urbanisation)
 - des circulations

- c) le plan d'affectation des zones et ses annexes
- d) le plan des éléments modifiés
- e) le rapport explicatif relatif à la planification générale et les objectifs
- f) le présent règlement.

Art. 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATEC).

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions du règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'article 146 LATEC, ainsi qu'à tous les changements d'affectation du bâtiment, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et qu'aux conditions fixées par l'article 55 LATEC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants RELATEC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 6 Types de zones

¹ Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants :

1. Zone de village (ZV)
2. Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)
3. Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)
4. Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)
5. Zone mixte (ZM)
6. Zone hospitalière (ZH)
7. Zone d'intérêt général (ZIG)
8. Zone libre (ZL)
9. Zone agricole (ZA)
10. Zone de protection intégrale (ZPI)
11. Zone de forêt (FO)

² Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans la deuxième partie du présent règlement.

Art. 7 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

PAD Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des art. 67 et 68 LARTEC, est obligatoire, compte tenu des caractéristiques

PU particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés de desservance, ou pour des motifs d'intérêt général.

Art. 8 Secteurs à prescriptions spéciales

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions spéciales ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Art. 9 Périmètre de protection du site bâti

1 Ce périmètre englobe un secteur caractérisé par sa valeur d'ensemble et mérite d'être protégé. Toute nouvelle construction ou restauration dans ce secteur doit tendre à assurer la mise en valeur des éléments originaux conservés. Toutes les nouvelles constructions doivent être soumises à la demande préalable selon l'article 184 LATeC.

2 A l'intérieur de ce périmètre, les nouveaux bâtiments ou les transformations de bâtiments existants doivent tenir compte des qualités intrinsèques et des qualités d'ensemble de l'environnement bâti et naturel. Ils ne doivent nuire ni à l'aspect ni au caractère du voisinage immédiat, ni à l'ensemble de la zone. Toute restauration doit tendre à assurer la mise en valeur des éléments originaux conservés. Les autorités compétentes portent une attention particulière au respect et à la sauvegarde de l'image d'ensemble. Elles peuvent refuser tout permis de construire pour des projets dont la qualité architecturale est jugée insuffisante ou dont l'intégration dans le site n'est pas satisfaisante. L'art. 155 LATeC (al.3) est applicable (exigences architecturales accrues).

³ En plus de l'esquisse de projet avec descriptif, le Conseil communal et les services cantonaux compétents peuvent demander un extrait du registre foncier, des maquettes, des photographies, des élévations des façades voisines, des détails de construction, des détails de matériaux, de couleurs et tout autre élément qu'ils jugent nécessaires à la constitution du dossier.

Art. 10 Mesures particulières de protection du paysage

/// // // // 1 Ces mesures de protection sont nécessaires pour préserver les paysages dont l'aspect naturel et traditionnel est encore largement intact, dans des secteurs peu sollicités par l'urbanisation et qui n'ont pas été endommagés.

Dans ces secteurs, seuls les constructions, les transformations, les aménagements en relation avec l'exploitation agricole, ainsi que les constructions dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent être autorisés, après examen préalable de l'OCAT et de la CCPN, sur la base d'un dossier démontrant la parfaite intégration dans le site.

La transformation et le changement d'affectation de constructions rurales dans le but de maintenir un élément construit existant, bien intégré au paysage peuvent également être admis aux mêmes conditions.

Les terrains touchés par des décharges et des remblais existants devront être remis en état dans un délai convenable. Toute nouvelle décharge et toute nouvelle exploitation du sous-sol ne peuvent être autorisées que si un besoin objectivement fondé est reconnu, dans la mesure où la remise en état des terrains est garantie dans un délai déterminé et pour autant que ces installations ne portent pas préjudice au site.

○○○○○ ○○² Le plan d'affectation des zones indique les éléments de végétation (haies, arbres) qui doivent être conservés.

3 Ils doivent être entretenus aux frais du propriétaire du fonds de manière à ce que leur maintien soit assuré. L'abattage de haies et d'arbres isolés est soumis à l'autorisation du Conseil communal qui peut, le cas échéant, décider des mesures de remplacement, aux frais du propriétaire. La taille périodique des haies est sans autre autorisée.

Art. 11 Exigences architecturales accrues

ⓔ Le plan d'affectation des zones indique les endroits où les constructions doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrues, au sens de l'article 155 al.3 de la LATeC, en raison notamment de leur impact visuel sur l'environnement.

Art. 12 Bâtiments d'intérêt particulier et sites archéologiques

□ 1 Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments inscrits à l'inventaire de la Commission cantonale des Monuments historiques et Edifices publics (CCMHEP) et les bâtiments classés. Les bâtiments concernés doivent être conservés dans leur substance et leurs éléments caractéristiques. Pour toutes modifications intérieures et extérieures, quelles que soient leur nature et leur importance, la demande préalable selon l'art. 184 LATeC est obligatoire. De plus, elle nécessite l'approbation de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) et de la Commission cantonale des Monuments historiques et Edifices publics.

NOUVEL ARTICLE

Art.12bis Bâtiments existants

¹ Lors de transformations dans le volume originel, des bâtiments désignés dans le plan Nr MARS 870.10B (annexe II au plan d'affectation des zones), l'indice d'utilisation n'est pas applicable. Ces bâtiments sont antérieurs à 1962 (art. 57 RELATeC) et situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice d'utilisation fixé pour la zone. En cas de morcellement de la parcelle, l'indice fixé par la zone reste applicable pour la construction existante et les éventuelles nouveaux bâtiments (art. 21 RELATeC).

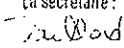
² L'application de cette disposition peut être soumise, de cas en cas et notamment pour les bâtiments inscrits à l'inventaire de la CCMHEP, à des conditions particulières telles que maintien de la structure d'origine, respect des éléments d'architecture, matériaux, dégagements, etc. Les annexes, appentis, dépôts ou constructions qui sont considérées comme des éléments de perturbation du site bâti, indiqués sur le plan Nr MARS 870.10B et ceux non inscrits au Registre foncier (non cadastrés) doivent être démolis dès l'utilisation totale du volume du bâtiment principal.

³ Les bâtiments existants en zone à bâtir et non désignés sur ce plan peuvent être utilisés dans le volume existant pour autant que l'indice fixé pour la zone considérée soit respecté.

Adopté par le Conseil communal de Marsens, le 18 novembre 1991

CONSEIL COMMUNAL DE MARSENS

Le secrétaire :


F. Gaillard



Le syndic :


B. Dafflon

2 Le plan d'affectation des zones mentionne, à titre indicatif, les sites qui figurent dans l'inventaire du Service archéologique cantonal (SAC). Pour toute construction nouvelle, toute modification de bâtiments existants et toute modification de l'état actuel du terrain dans ces sites, la demande préalable selon l'art. 184 de la LATeC est obligatoire. De plus, elle nécessite l'approbation de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) et du Service archéologique cantonal. La mise sous protection au sens des articles 61 ss LATeC et 16 SS RELATeC est réservée.

3 Si des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de démolition, de construction ou d'excavation (murs, poutres, peintures, objets, monnaies, site archéologique, pilotis, tombes à incinération, squelettes etc.), les travaux doivent être arrêtés immédiatement et les autorités communales et cantonales compétentes en être informées. Elles décideront de la suite à donner (règlement cantonal du 26.11.1971). Le service cantonal compétent est autorisé à procéder à des sondages avant et pendant les travaux, à condition de remettre les lieux en état. Le propriétaire et l'entrepreneur devront faciliter cette tâche.

Art. 13 Mises à l'enquête ultérieures

Pour les plans des limites de construction, les plans d'exécution des routes et chemins, ainsi que pour les canalisations d'égouts et les conduites d'adduction d'eau, la procédure de mise à l'enquête publique prévue à cet effet sera appliquée.

Art. 14 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres, ainsi qu'aux cours d'eau

1. Distance aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme et d'esthétique.

En l'absence d'un plan, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

2. Distance particulière

Dans le cadre d'un PAD, des alignements particuliers (alignements arrières, différenciation verticale etc.) peuvent être définis.

3. Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 30 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixent pas de distances inférieures conformément au code forestier et sous réserve de l'accord du propriétaire de la forêt.

4. Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 15.00 m, à moins que ce plan ou un plan d'aménagement de détail ne fixent d'autres distances.

5. Distance aux cours d'eau

A défaut d'autorisation préalable de la Direction des travaux publics, la distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des cours d'eau est au minimum de 20.00 mètres ; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel.

COMMUNE DE MARSENS / REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

NOUVEAU TEXTE

Art. 15 Zone de village (ZV)

1. Caractère :

Cette zone est caractérisée par un tissu existant ancien comportant de nombreux bâtiments qui sont inscrits à l'inventaire CCMREP. Elle est destinée aux habitations individuelles et collectives, ainsi qu'aux activités artisanales et de service faiblement à moyennement gênantes, ainsi qu'aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique ou privée, présentant un intérêt important pour la collectivité.

2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0.50
4. Taux d'occupation : max. 50%
5. Distance de base (DL) : min. 5.00 m
6. Distance augmentée(DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
7. Hauteur maximale : HT max. 10.00 m
h max. 7.50 m
8. Nombre de niveaux : libre

9. Prescriptions spéciales :


¹ Pour les constructions existantes et nouvelles qui, de par leur emplacement, leur importance, leur caractère etc., risquent de porter atteinte au site, notamment en ce qui concerne la silhouette, les autorités compétentes peuvent prendre des mesures complémentaires nécessaires pour assurer l'intégration des constructions, transformations et modifications dans le site. Pour toute intervention (nouvelle construction, transformation, démolition) dans la zone de village, la demande préalable selon l'art. 184 LATeC est obligatoire et le préavis de la Commission cantonale des monuments historiques et édifices publics (CCMHEP) est requis. Pour toute modification extérieure d'un bâtiment existant, telle que peinture, crépissage, couverture etc., une demande préalable est à faire auprès du Conseil communal.

² Les terrains non encore construits, désignés spécialement au plan des zones, ne peuvent être construits que sur la base d'un plan de quartier au sens de l'art. 68 LATeC. Le plan et les projets de construction doivent répondre aux exigences de qualité architecturale accrues.

Adopté par le Conseil communal de Marsens, Le 18 novembre 1991

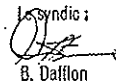
CONSEIL COMMUNAL DE MARSENS

La secrétaire :


F. Gaillard



Le syndic :


B. Dafflon

Art. 16 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)

1. Caractère :

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et individuelles groupées. Des activités liées à l'habitation sont autorisées pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage.

2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0.30
4. Taux d'occupation : max. 25%
5. Distance de base (DL) : min. 5.00 m
6. Distance augmentée(DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
7. Hauteur maximale : HT 8.50 m
h 6.00 m
8. Nombre de niveaux : conditionné par les prescriptions concernant la hauteur des bâtiments

Art. 17 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)

1. Caractère :

Cette zone est réservée à l'habitation individuelle ~~de deux à trois logements~~, à l'habitation individuelle groupée et à l'habitation collective de petite dimension. Des activités liées à l'habitation sont autorisées pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage.

2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0.35
4. Taux d'occupation : max. 25% habit. individuelles et collectives
max. 35% habit. individuelles groupées
5. Distance de base (DL) : min. 5.00 m
6. Distance augmentée(DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale (pour les exceptions, Art. 63 al.5, lit b, RELATeC)
7. Hauteur maximale : HT 10.00 m
h 7.50 m
8. Nombre de niveaux : conditionné par les prescriptions concernant la hauteur des bâtiments

9. Prescriptions spéciales :

A l'intérieur du secteur à prescriptions spéciales "La Croix", la hauteur totale (HT) ne dépassera pas 8.50 m et la hauteur à la corniche (h) 6.00 m.

Art. 18 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

1. Caractère :
Cette zone est réservée à l'habitation collective et à l'habitation individuelle groupée. Dans le secteur indiqué au plan des zones, des activités de service, telles que commerces, restaurants, cabinets médicaux, bureaux etc. sont autorisées.
2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0.55, habitations collectives
max. 0.50, habitations individuelles groupées
4. Taux d'occupation : max. 25%, habitations collective
max. 35%, habitations individuelles groupées
5. Distance de base (DL) : min. 6.50 m, habitations collectives
min. 5.00 m, habitations individuelles groupées
6. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 19.50 m (hab. coll.) et 15.00 m (hab. grp.) de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale (pour les exceptions, Art. 63 al. 5, lit b, RELATeC)

7. Hauteur maximale : HT 13.00 m, habitations collectives
h 10.00 m, habitations collectives
HT 10.00 m, habitations individuelles groupées
h 7.50 m, habitations individuelles groupées
8. Nombre de niveaux : conditionné par les prescriptions concernant la hauteur des bâtiments
9. Prescriptions spéciales :
Dans le secteur mentionné au plan d'affectation des zones, le PAD veillera à libérer le flanc du talus de toute construction.

Art. 19 Zone mixte (ZM)

1. Caractère :
Cette zone est réservée aux activités des secteurs secondaires et tertiaires et aux habitations. Des habitations isolées ne sont pas tolérées. Les nuisances éventuelles sont à restreindre pour qu'elles ne portent pas préjudice aux zones résidentielles limitrophes.
2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0.50, dont max. 50% du total de la surface brute de plancher construite réservée à l'habitation
4. Taux d'occupation : max. 35%
5. Distance de base (DL) : min. 5.00 m
6. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
7. Hauteur maximale : HT 10.00 m
8. Prescriptions spéciales :
Les terrains non encore construits, désignés spécialement au plan des zones, ne peuvent être construits que sur la base d'un plan de quartier au sens de l'art. 68 LAtEC. Le plan et les projets de construction doivent répondre aux exigences de qualité architecturale accrues.

Art. 20 Zone hospitalière (ZH)

1. Caractère :
Cette zone est destinée aux bâtiments et installations des établissements de l'hôpital psychiatrique ; elle est assimilée à une zone d'intérêt général au sens de l'art. 51 LATEC.
2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0,85
4. Taux d'occupation : max. 25%
5. Distance de base (DL) : min. 7.50 m
6. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 22.50 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
7. Hauteur maximale : HT 15.00 m

Art. 21 Zone d'intérêt général (ZIG)

1. Caractère :

Cette zone est réservée exclusivement aux bâtiments et établissements d'intérêt public, tels que école, halle de gymnastique, établissement hospitalier, cimetière etc.

2. Ordre des constructions : non contigu
3. Indice d'utilisation : max. 0,85
4. Taux d'occupation : max. 25%
5. Distance de base (DL) : min. 6.50 m
6. Distance augmentée (DL') : 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 19.50 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
7. Hauteur maximale : HT 13.00 m
h 10.00 m

Art. 22 Zone libre

1. Caractère :

Ce type de zone est destiné au maintien des espaces verts, des éléments de végétation et de dégagement. Seules des transformations ou des agrandissements de bâtiments existants et nécessaires au maintien de leur fonction actuelle peuvent être autorisés.

Art. 23 Zone agricole (ZA)

1. Caractère :

(art. 16 LAT et 56 LATeC)

La zone agricole comprend :

- a) les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole, horticole,
- b) les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture.

2. Constructions nouvelles :

(art. 22 LAT et art. 56 LATeC)

art. 24 al.1 LAT et art. 58 al.1 et 59 LATeC)

Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole, horticole, ainsi que celles dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent être autorisées.

Sont considérés comme faisant partie de l'exploitation le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes dont dépend la marche de l'entreprise agricole, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

3. Changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages :

(art. 24 al.2 LAT, ainsi que art. 58 al.2 à 4 et 59 LATeC)

Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'article 58 alinéas 2 à 4 de la Loi cantonale.

Modification RCU, Commune de Marsens

Art. 23 bis Zone d'activités équestres (ZAE)

1. Caractère et objectifs : Cette zone est réservée aux bâtiments, installations et aux activités liés aux activités équestres qui, par leur caractère spécifique, ne sont pas conformes aux autres types de zone. Seul l'habitation nécessaire à l'exploitation y est autorisée.
2. Affectation : cf chiffre 1
3. Ordre des constructions : non contigu
4. Indice d'utilisation : max. 0,25, les installations extérieures telles que carré de dressage, etc. ne comptent pas dans le calcul de l'indice d'utilisation
5. Taux d'occupation : max. 25%, les installations extérieures telles que carré de dressage, etc. ne comptent pas dans le calcul de la surface construite au sol
6. Distance de base (DL) : min. $HT/2$, mais au minimum 5 m
7. Distance augmentée (DL') : selon article 63 RELATEC
8. Hauteur maximale : HT 12,50 m pour des bâtiments et installations réservés aux activités, h max. 10 m
HT 10.00 m pour l'habitation.
9. Nombre de niveaux : libre à l'intérieur de HT'
10. Degré de sensibilité au bruit : III
11. Prescriptions spéciales : l'indice d'utilisation et le taux d'occupation ne sont pas applicables pour les surfaces prises en compte pour le calcul de la taxe d'épuration. Un calcul approprié sera établi d'entente avec la commune

Pour la zone formée par les articles 593 et 127, les dispositions suivantes sont applicables :
 - a) l'accès doit se faire par la route communale (art. 491)
 - b) seules les activités en relation avec le sport équestre sont autorisées

12. Restrictions particulières : En cas de non réalisation ou de cessation de l'activité équestre (ZAE), la zone équestre sera réaffectée en zone agricole (ZA).

La zone est divisée en trois secteurs :

- ♦ A – bâtiments nécessaires à l'exploitation équestre et à l'habitation
- ♦ B – terrains en plein air non construits où seuls des parcs à chevaux, paddock et anneau de galop sont admis
- ♦ C – zone de protection archéologique

13. Sites archéologiques : se référer à l'art. 12 et 23 ter, RCU Commune de Marsens

Art. 23 ter Zone de protection archéologique et puits romains

1. Caractères et objectifs : Les sites archéologiques sont protégés au sens de l'article 63 LArTeC.

2. Prescriptions : Dans ces sites, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique et des affaires culturelles.
Une autorisation ne peut être délivrée que lorsque les travaux sont destinés à la mise en valeur des sites.
La procédure de permis de construire est réservée.

3. Puits romains : La zone des puits romains est protégée et accessible au public (zone « C »).

Mise à l'enquête publique :

La présente modification par l'adjonction des nouveaux articles 23 bis et 23 ter a été mise à l'enquête publique durant 30 jours dès le 12 novembre 1999.

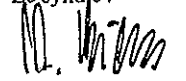
Adoption par le Conseil communal :

Marsens, le

La secrétaire :


Francine Gaillard

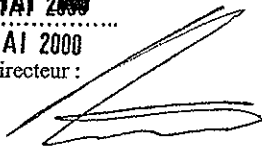
Le syndic :


Pierre-André Kolly

Approbation par la Direction des travaux publics :

Fribourg, le ~~27 MAI 2000~~

24 MAI 2000
Le Conseiller d'Etat, Directeur :





4. Autres prescriptions :

Les constructions et transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions. La demande préalable, selon l'art. 184 de la LATeC, est obligatoire sauf pour des constructions de minime importance. En outre, la réalisation de ces constructions ne doit pas entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

5. Document de base :

L'inventaire cantonal mentionnant les différentes catégories d'aptitude agricole sert de document de référence à consulter lors de toute intervention à l'intérieur de la zone agricole.

6. Secteurs d'extension :

Le classement en zone à bâtir des secteurs d'extensions mentionnés au plan directeur de synthèse (urbanisation et sites), ne peut intervenir que si les besoins d'extension sont objectivement fondés, si les différents types de zone à bâtir sont équipés, largement bâtis et que les infrastructures techniques et socio-culturelles sont suffisantes ou peuvent être adaptées sans frais excessifs. La procédure, selon les articles 73 ss LATeC est applicable.

L'affectation (type de zone) doit, en principe, correspondre à celle prévue au plan directeur. A défaut, ou dans le cas où cette affectation n'est plus justifiée, le bien-fondé d'une nouvelle affectation doit être démontrée.

Art. 24 Zone de protection intégrale (ZPI)

1. Caractère :

La valeur de ces sites est due à la rareté ou à la variété des espèces de faune et de flore actuellement présentes et qui sont liées à ces endroits caractéristiques par leur mode de vie (sols, eaux, micro-climat), selon fiches no 59 et 60 de l'inventaire cantonal.

Dans cette zone, aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou de génie rural ne peuvent être admis en-dehors de ceux que pourraient nécessiter le maintien et l'entretien du biotope, une activité d'agriculture propre à la sauvegarde du site ou, le cas échéant, ceux qui seraient en rapport avec la recherche scientifique. Les activités sylvicoles sont également admises, de même que, le cas échéant, les travaux d'entretien des chemins pédestres.

Art. 25 Zone de forêt (FO)

Selon article 60 LATeC.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS
ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 26 Dépôts de matériaux à l'extérieur

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

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

Art. 27 Aménagement du terrain

Les aménagements extérieurs des accès pour piétons et véhicules, des places de stationnement et des places de jeu doivent être réalisés dans un délai de 6 mois, à compter dès la délivrance du permis d'habiter. Les espaces verts et les plantations doivent être réalisés de façon à garantir une intégration convenable des bâtiments dans le site.

Art. 28 Garantie

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

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

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

Art. 29 Elimination des ordures

¹ L'élimination des ordures doit être conforme à la législation fédérale sur la protection des eaux.

² La participation financière des propriétaires est fixée par le règlement communal en vigueur.

Art. 30 Antennes

Les antennes TV individuelles extérieures sont interdites.

Art. 31 Réseau routier public

¹ Les routes sont classées dans le plan directeur des circulations, selon leur fonction, en 4 catégories. Les possibilités d'accès et les distances entre alignements dépendent de cette classification :

- route à grand débit sans accès privé,
- routes principales à accès privés et publics limités,
- routes collectrices à accès privés limités,
- route de desserte sans limitation d'accès.

2 Les autorités communales ou cantonales fixent les possibilités de raccordements aux routes à accès limités. Lors de modifications de constructions existantes ou de nouvelles constructions, les autorités compétentes peuvent exiger l'adaptation des accès, conformément aux exigences du réseau routier futur.

3 Les distances entre alignements, indiquées dans le plan directeur des circulations, sont définies compte tenu du caractère existant et futur des routes et selon leur fonction dans la hiérarchie du réseau.

4 Le Conseil communal peut réserver les terrains nécessaires aux cheminements piétons indépendants des routes.

5 Tout raccordement à la chaussée doit être exécuté selon les prescriptions des autorités compétentes.

6 La commune réalise la construction du réseau routier et des cheminements piétons au fur et à mesure des besoins. Les modalités de participation des propriétaires aux frais de construction seront définies par les prescriptions concernant la participation financière aux équipements techniques.

Art. 32 Routes privées

Les routes privées utilisables pour la circulation publique sont soumises aux prescriptions suivantes :

- leur création, modification ou suppression nécessite la mise à l'enquête publique et l'approbation du Conseil communal (procédure du permis de construire) ;
- elles doivent être nettoyées, déblayées de la neige et sablées selon le règlement communal ;
- le Conseil communal peut exiger la création de trottoirs.

Art. 33 Stationnement des véhicules

Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher. Il est exigé au minimum (valeurs à arrondir à l'unité supérieure) :

- habitations :

maisons individuelles :

1 place pour 80 m² de surface brute de plancher mais, au minimum 3 places par unité de logement et 1 place par studio;

maisons collectives :

1 place pour 80 m² de surface brute de plancher mais au minimum 1,5 place par appartement, plus 10% de cases supplémentaires à usage des visiteurs

- bureaux :

1 place par place de travail

- industries, ateliers artisanaux :

0,73 place par place de travail

- commerces :

10 places pour les premiers 100 m²

1 place par tranche de 20 m² supplémentaires

- hôtels :

1 place pour 2 lits

- restaurants :

1 place pour 3 places assises

- salle de spectacles, lieux de culte :

1 place pour 5 places assises

Art. 34 Surveillance des constructions

Le Conseil communal peut mandater des spécialistes pour la surveillance des constructions.

Art. 35 Expertise et demande de permis

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Art. 36 Contraventions

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'article 199 LArC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 37 Abrogation

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

- a) toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement,
- b) le règlement communal d'urbanisme approuvé le 31 janvier 1977,
- c) l'ensemble des plans d'aménagement de détail approuvés avant la mise à l'enquête du présent règlement.

Art. 38 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.

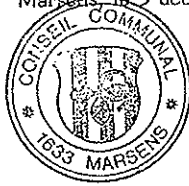
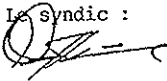
Mise à l'enquête publique :

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique du 19 janvier au 19 février 1990. Suite à la procédure d'oppositions, l'enquête publique des modifications a eu lieu du 31 août au 1er octobre 1990.

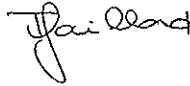
Adoption par le Conseil communal :

Lieu et date : Marsens, le 3 décembre 1990

Le syndic :



La secrétaire communale :



Approbation par le Conseil d'Etat :

Fribourg, le 16 MARS 1993

No de l'arrêté du Conseil d'Etat :

Le Président :



Le Chancelier :



Commune de Marsens / plan d'aménagement local

Tableau récapitulatif des prescriptions de zone (code: marsreg)

27.6.1990 ea/mb

caractère de zone	indice (i)	taux occup.	distances DL'		hauteurs HT	hauteurs h	prescriptions spéciales
			DL	DL'			
ZV	0.50 non applicable	50%	5.00	dès 15.00	10.00	7.50	prescriptions d'intégration
RFD I	0.30	25%	5.00	dès 15.00	8.50	6.00	
RFD II	0.35	25% ind. +coll. 35% grp.	5.00	dès 15.00	10.00	7.50	HT 8.50 h 6.00m "La Croix"
RHD	0.55, coll. 0.50, grp.	25% coll. 35% grp.	6.50 5.00	dès 19.50 dès 15.00	13.00 coll. 10.00 grp.	10.00 7.50	
ZM	0.50	35%	5.00	dès 15.00	10.00	-	PQ obligatoire
ZH	0.85	25%	7.50	dès 22.50	15.00	-	
ZIG	0.85	25%	6.50	dès 19.50	13.00	10.00	
ZL	-	-	-	-	-	-	
ZA	-	-	-	-	-	-	
ZPI	-	-	-	-	-	-	

DL = distance de base
DL' = distance augmentée

HT = hauteur totale
h = hauteur à la corniche

i = indice d'utilisation



COMMISSION CANTONALE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET EDIFICES PUBLICS
KANTONALE KOMMISSION FÜR DENKMALPFLEGE

INVENTAIRE MAISON RURALE

Commune de MARSENS
(Gruyère)

Inventaire des bâtiments dignes de protection (1)
(remplace celui du 12.3.1980)

No repère	Bâtiment	No ass.	Plan /Art.	fol. (Datation)	Nom local	Valeur
01	Anciens Plans					
02	Site					
03	Chapelle	<u>31</u>	1/5	(1642)		
04	Chapelle	<u>69</u>	1/47	(1737)		
05	Hôpital	<u>47</u>	1/5	(1731/19e s.)		
06	Hôpital	<u>123</u>	1/5	(1875)		
07	Hôpital	<u>124</u>	1/5	(f.19e s.)		
08	Hôpital	<u>125</u>	1/5	(1909/1910)		
09	Hôpital	<u>140</u>	2/4	(v.1900)		
010	Hôpital	<u>142</u>	1/4	(v.1900)		
011	Hôpital	<u>144</u>	1/5	(1e q.20e s.)		
012	Hôpital	<u>145</u>	1/5	(1e q.20e s.)		
1	Ferme	<u>1</u>	5/158	(18e s.)	Les Gottes	AB
2	Ferme	<u>6</u>	7/189	(v.1900)	Pré du Chêne	C
3	Ferme	<u>7</u>	7/195	(18e s.)	Chésaley	C
4	Ferme	<u>9</u>	6/174	(1748)	Chamufens	BC
5	Ferme	<u>12</u>	3/404	(18e s.)	Chamufens	B
6	Ferme	<u>13</u>	3/104	(1780)	Les Roseires	B
7	Ferme	<u>15</u>	5/138	(1789)		B
8	Ferme	<u>16</u>	1/98	(1754)	Champ du Nex	A
9	Ferme	<u>18</u>	1/83	(18e s.)	La Chêne	C
10	Ferme	<u>21</u>	1/298	(1714)		C
11	Ferme	<u>23</u>	1/46	(v.1900)		BC +
12	Ferme	<u>24</u>	1/18	(1846)		AB +
13	Ferme	<u>26</u>	1/17	(1729/v.1900)		B +
14	Ferme	<u>29</u>	1/25	(18e/20e s.)		BC +
15	Grange	<u>33</u>	4/129	(d.19e s.)		C
16	Habitation	<u>34</u>	1/129	(2e m.18e s.)		A



COMMISSION CANTONALE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET EDIFICES PUBLICS
KANTONALE KOMMISSION FÜR DENKMALPFLEGE

INVENTAIRE MAISON RURALE

Commune de MARSENS
(Gruyère)

Inventaire des bâtiments dignes de protection (2)

No repère	Bâtiment	No ass.	Plan fol. /Art.	(Datation)	Nom local	Valeur
17	Ferme	<u>35</u>	5/467	(1707/v.1900)		C
18	Ferme	<u>37</u>	1/28	(17e/19e s.)		BC
19	Ferme	<u>38</u>	1/38	(17e?/19e s.)		B
20	Ferme	<u>40</u>	1/40	(v.1800)		B
21	Ferme	<u>42</u>	1/31	(17e?/1704)		B
22	Habitation	<u>43</u>	1/37	(1902)		C
23	Habitation	<u>44</u>	1/35	(18e/20es.)		C
24	Ferme	46	1/12	(1720/1896)	recours admis	C +
25	Ferme	<u>49</u>	1/4	(v.1900)		B +
26	Ferme	<u>52</u>	5/153	(1883)		C
27	Ferme	<u>53</u>	7/201	(1774)		C
28	Ferme	<u>58</u>	1/44	(19e s.)		BC +
29	Habitation	<u>70</u>	1/27	(19e s.)		C +
30	Ecole	<u>71</u>	1/43	(d.20e s.)		BC +
31	Ferme	<u>84</u>	5/525	(19e s.)	Chamufens	C
32	Ferme	<u>96</u>	6/177	(1808)	A la Croix	BC
33	Ferme	<u>99</u>	6/312	(19e s.)	Chamufens	C
34	Ferme	<u>119</u>	6/167	(d.19e s.)		BC
35	Ferme	<u>121</u>	1/32	(19e/20e s.)		C
36	Fromagerie	<u>128</u>	1/48	(1879)		BC
37	Ferme	<u>133</u>	1/102	(19e s.)		BC
38	Ferme	<u>137</u>	1/172	(19e s.)		C
39	Four	<u>156</u>	5/138	(19e s.)		C



COMMISSION CANTONALE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET EDIFICES PUBLICS
KANTONALE KOMMISSION FÜR DENKMALPFLEGE

INVENTAIRE MAISON RURALE

Commune de MARSENS
(Gruyère)

Inventaire des bâtiments dignes de protection (3)

No repère	Bâtiment	No ass.	Plan fol. /Art.	(Datation)	Nom local	Valeur
40	Habitation	<u>165</u>	1/49	(v.1900)		B+
41	Auberge/ Laiterie	<u>192</u>	1/53	(1928)		BC +

Le Président de la Commission
des Monuments historiques:

N. Deiss

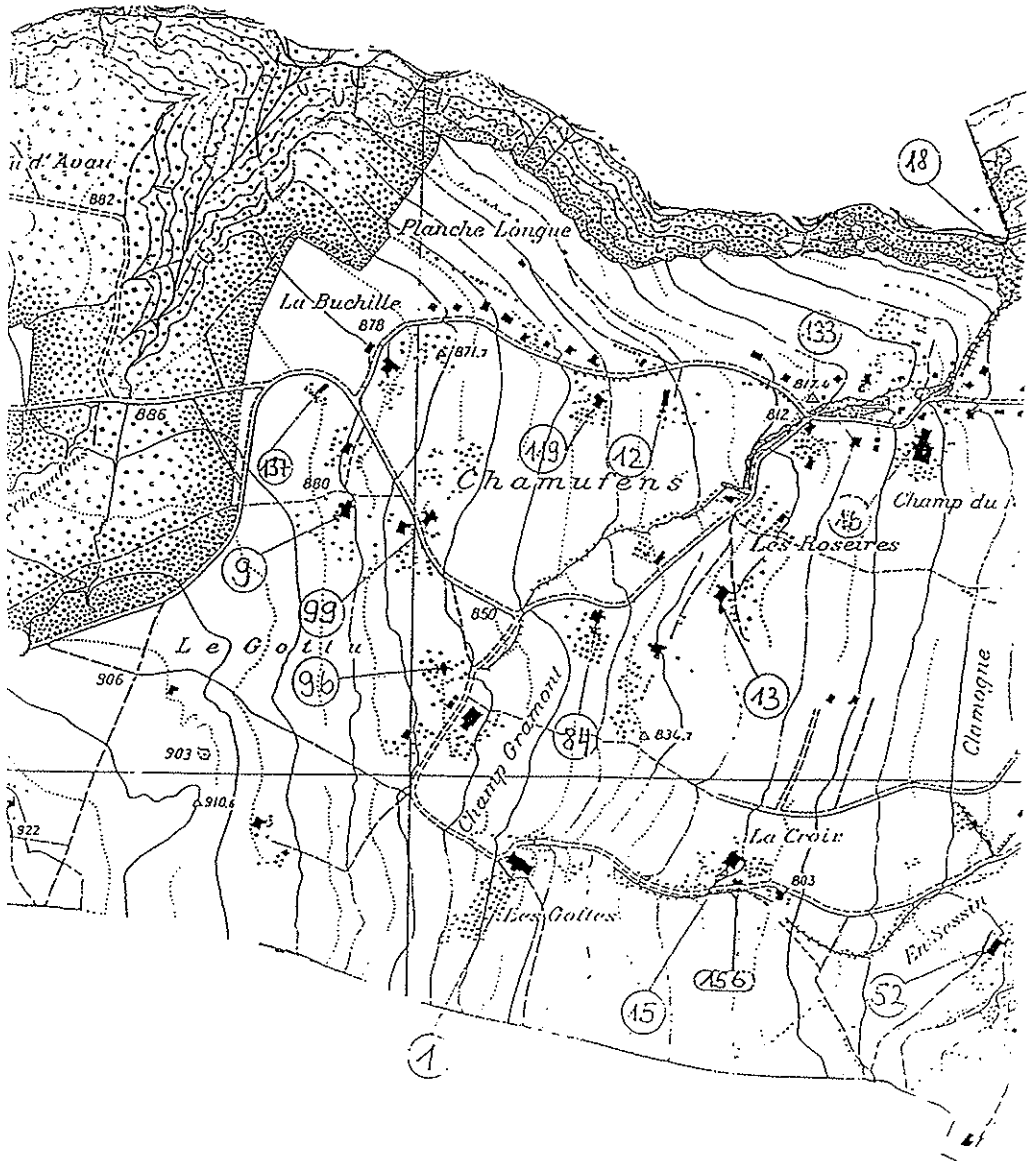
21 Mars 1989

Le Rédacteur de
l'Inventaire:

J.-P. Anderegg

MARSENS (2)

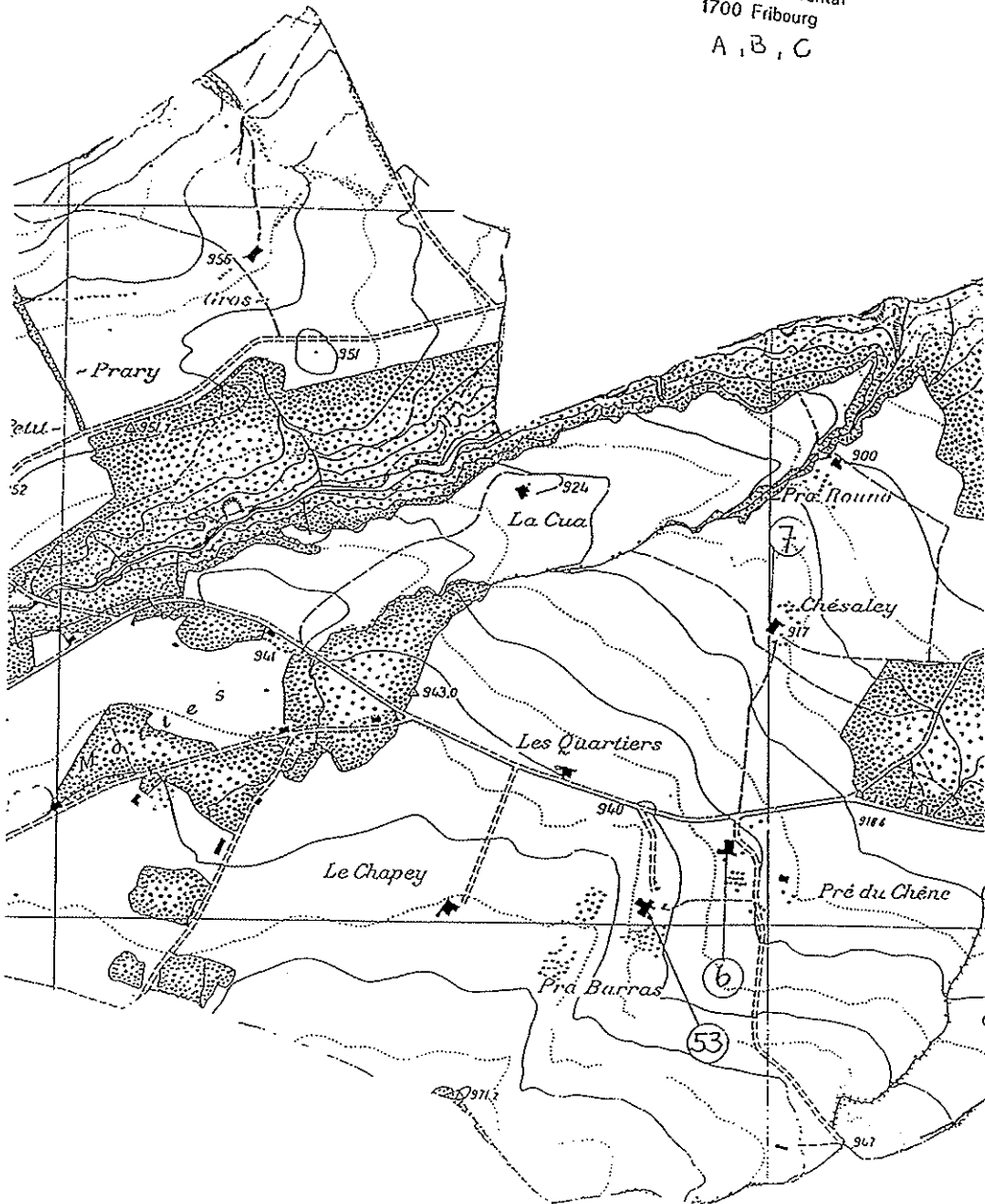
Inventaire maison rurale
Bauernhaus - Inventar
1700. Fribourg-
A. B. C



MARSENS(3)

Inventaire maison rurale
Bauernhaus - Inventar
1700 Fribourg

A, B, C





**Règlement concernant les émoluments administratifs
et les contributions de remplacement en matière
d'aménagement du territoire et de constructions**

L'ASSEMBLEE COMMUNALE

Vu :

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo);
- le règlement du 28 décembre 1981 d'exécution de la loi sur les communes (RLCo);
- les art. 66, alinéa 5 et 149, alinéa 4, de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEc);
- le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATEc);

E D I C T E

I. DISPOSITIONS GENERALES

Objet Article premier.- 'Le présent règlement a pour objet la perception des émoluments administratifs et des contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

²Il détermine le cercle des assujettis, l'objet, le mode de calcul et le montant maximal des émoluments et des contributions.

Cercle des assujettis Art. 2.- Les émoluments et les contributions sont dus par celui qui requiert une ou plusieurs prestations communales désignées à l'article 3 ou qui est dispensé d'une des obligations mentionnées aux articles 6 et 7.

II. EMOLUMENTS ADMINISTRATIFS

Prestations soumises à émoluments Art. 3.- 'Sont soumis à émoluments :

- a) l'examen préalable et définitif d'un plan d'aménagement de détail;

b) la demande préalable, la demande de permis d'implantation et la demande définitive d'un projet de construction.

Le terme de construction désigne les travaux de construction, démolition, reconstruction, transformation, agrandissement, réfection et exploitation de matériaux, ainsi que tous les autres travaux soumis à l'obligation de permis.

²Sont également soumis à émolument le contrôle des travaux, la délivrance du certificat de conformité et l'octroi du permis d'occuper.

Mode de calcul

Art. 4.- ¹L'émolument se compose d'une taxe fixe et d'une taxe proportionnelle. La taxe fixe est destinée à couvrir les frais de constitution et de liquidation du dossier (al. 2). La taxe proportionnelle se calcule sur la base d'un tarif horaire pour les prestations communales et des frais effectivement facturés par les spécialistes (al. 3).

²La taxe fixe est de fr. 50.-- pour les objets de minime importance et de fr. 100.-- pour les autres objets.

** ³Le tarif horaire pour les prestations communales est de fr. 30.--. Toutefois, si la complexité du dossier nécessite le recours à l'aide d'un spécialiste tel qu'ingénieur-conseil ou urbaniste, le tarif appliqué correspond aux frais effectifs.

** Modification du 3.12.91 : Tarif horaire : fr. 60.-- (voir annexe)

Montant maximal

Art. 5.- L'émolument ne peut dépasser le montant de fr. 5'000.--.

III. CONTRIBUTIONS DE REMPLACEMENT

Places de stationnement

Art. 6.- ¹Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de stationnement.

²Le nombre de places requises est le suivant (valeur à arrondir à l'unité supérieure) :

- habitations :

Maisons individuelles :

1 place pour 80 m² de surface brute de plancher, mais au minimum 3 places par unité de logement et 1 place par studio;

Maisons collectives :
1 place pour 80 m² de surface brute de plancher, mais
au minimum 1,5 places par appartement, plus 10 % de
cases supplémentaires à usage des visiteurs.

- bureaux :
1 place par place de travail
- industries, ateliers artisanaux :
0,73 place par place de travail
- commerces :
10 places pour les premiers 100 m²
1 place par tranche de 20 m² supplémentaires
- hôtels :
1 place pour 2 lits
- restaurants :
1 place pour 3 places assises
- salles de spectacle, lieux de culte :
1 place pour 5 places assises

Places de jeux Art. 7.- ¹Une contribution de remplacement est due en cas de dispense de l'obligation d'aménager des places de jeux.

²Tout bâtiment d'habitation comportant 12 pièces habitables ou plus doit disposer de places pour la récréation des enfants, à raison de 150 m² au minimum et 10 m² en plus par groupe supplémentaire de 3 pièces.

Mode de calcul et montants Art. 8.- ¹Les contributions de remplacement prévues aux articles 6 et 7 sont calculées respectivement par rapport au nombre des places de stationnement et à la surface des places de jeux qui devraient être aménagées.

²La contribution par place de stationnement est de fr. 2'500.--.

³La contribution par m² de place de jeux est de fr. 20.--.

IV. DISPOSITIONS COMMUNES

Exigibilité Art. 9.- ¹Le montant des émoluments et des contributions est exigible dès l'approbation du plan d'aménagement de détail ou dès la délivrance du permis.

²Pour la demande préalable, l'émolument administratif est exigible au plus tard six mois après l'envoi du rapport d'examen si la demande définitive n'est pas déposée dans ce même délai.

³A l'échéance fixée, toute contribution non payée porte intérêt au taux pratiqué par la BEF pour les hypothèques de premier rang, augmenté d'une pénalité de retard de 2 %.

Voies de droit

Art. 10.- 'Les réclamations concernant l'assujettissement aux émoluments et aux contributions prévues dans le présent règlement ou le montant des taxes compensatoires sont adressées, par écrit et motivées, au conseil communal, dans les 30 jours dès réception du bordereau.

²La décision sur réclamation est susceptible d'un recours auprès du préfet dans les 30 jours dès la réception.

V. DISPOSITIONS FINALES

Entrée en vigueur Art. 11.- Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des travaux publics.

Ainsi adopté par l'assemblée communale le 4 septembre 1990.

La secrétaire :

F. Gaillard
F. Gaillard



Le syndic :

B. Dafflon
B. Dafflon

Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 5 DEC. 1990

La Conseillère d'Etat, Directrice

R. Hauser





1700 Fribourg/Freiburg.

le 5 février 1992

☎ 037 - 25 36 04

Ay/CM/jpr

APPROBATION

concernant

La modification de l'article 4, alinéa 3, du règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions de la commune de MARSENS.

Vu :

La loi du 25 septembre 1980 sur les communes;
Les articles 66, alinéa 5 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions;
Les préavis du Département des communes et de l'OCAT;
Le dossier.

La Direction des travaux publics

décide

1. La modification de l'article 4, alinéa 3, du règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions de la commune de MARSENS, adoptée le 3 décembre 1991 par l'Assemblée communale, est approuvée.
2. La présente approbation est soumise à un émolument de 100.- fr. qui sera débité au compte courant de la commune MARSENS auprès de la Trésorerie d'Etat.
3. Communication :
 - a) à l'OCAT, avec le dossier;
 - b) au Département des communes, avec l'acte communal approuvé;
 - c) à la commune de MARSENS.

LE CONSEILLER D'ÉTAT, DIRECTEUR,

P. AFRY

COMMUNE DE MARSENS

L'assemblée communale

Vu :

l'article 10 al. 1 lit. e) et f) de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes;
les articles 66 al. 5 et 149 al. 4 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et
des constructions (LATeC);

Arrête :

Article premier.- Le règlement communal du 4 septembre 1990 relatif aux émoluments
administratifs et aux contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire
et de constructions est modifié comme suit :

Art. 4 al. 3

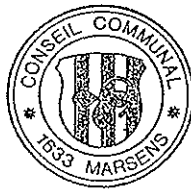
¹Le tarif horaire pour les prestations communales est de fr. 60.--. Toutefois, si la
complexité du dossier nécessite le recours à l'aide d'un spécialiste tel qu'ingénieur-
conseil ou urbaniste, le tarif appliqué correspond aux frais effectifs.

Art. 2.- Cette modification du règlement entre en vigueur dès son approbation par la
Direction des travaux publics.

Adopté par l'assemblée communale le 3 décembre 1991.

La secrétaire :


F. Gaillard



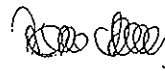
Le syndic :


B. Dafflon

Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 5 FEV. 1992

LE CONSEILLER D'ETAT
DIRECTEUR DES TRAVAUX PUBLICS


P. Aeby

