



# COMMUNE DE MARLY

PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL ■ RÉVISION DU PAL

## rapport justificatif selon l'article 47 oat

En rouge : modifications pour la 4<sup>ème</sup> enquête publique



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
1 0 0 3 L a u s a n n e  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch

14038 TC FS TG

Marly / 14038\_MEP\_PAL\_  
Appeldoffre / 3\_47OAT /  
14038\_47oat\_EP4\_rouge.indd

# SOMMAIRE

---

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | INTRODUCTION   | 1  |
| 1.1  | Préambule .....  | 1  |
| 1.2  | Processus.....   | 1  |
| 1.3  | Coordination .....   | 3  |
| 1.4  | Contenu du dossier .....   | 3  |
| 2    | PORTRAIT DU TERRITOIRE   | 5  |
| 2.1  | Contexte cantonal et régional.....   | 5  |
| 2.2  | Contexte local - Urbanisation .....  | 8  |
| 2.3  | Contexte local - Mobilité .....  | 14 |
| 2.4  | Contexte local - Paysage et environnement.....                             | 19 |
| 3    | DOSSIER DIRECTEUR  | 22 |
| 3.1  | Urbanisation .....   | 22 |
| 3.2  | Mobilité .....   | 22 |
| 3.3  | Environnement - Paysage .....  | 22 |
| 4    | DOSSIER D'AFFECTION  | 25 |
| 4.1  | Vision 2035 - Principes, mesures de densification et requalification.....  | 25 |
| 4.2  | Règlement communal d'urbanisme (RCU).....                                  | 30 |
| 4.3  | Plan d'affectation des zones (PAZ).....                                    | 31 |
| 4.4  | Nouvelle nomenclature des zones à bâtir et dispositions constructives..... | 32 |
| 4.5  | Tableaux et plan des modifications.....                                    | 36 |
| 4.6  | Analyse de densité selon objectifs du PA4 .....                            | 52 |
| 4.7  | Parcelles bénéficiant d'une plus-value .....                               | 56 |
| 4.8  | Bâtiments non soumis à l'indice .....                                      | 58 |
| 4.9  | Equipement .....   | 58 |
| 4.10 | Barreau routier et liaison Marly-Matran .....                              | 58 |
| 4.11 | Plan fixant les limites de construction.....                               | 58 |
| 4.12 | Plan des secteurs énergétiques .....                                       | 59 |
| 5    | JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ  | 61 |
| 6    | CONCERTATION ET INFORMATION  | 77 |
| 7    | ANNEXES  | 79 |



# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Le dossier du PAL communal a été élaboré en tenant compte :

- de la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- de l'Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT) ;
- de la Loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) ;
- du règlement du 1<sup>er</sup> décembre 2009 d'exécution de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC) ;
- du Plan Directeur Cantonal (PDCant) ;
- de tous les instruments de planification d'ordre supérieur (Agglo Fribourg, etc.) ;
- de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

Conformément aux articles 39 LATEC, 21 ReLATEC et 47 OAT, le dossier de la révision générale comprend le présent rapport explicatif et de conformité, qui a pour but de démontrer le bien-fondé des mesures d'aménagement prises par la Commune, leur conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire, ainsi qu'aux instruments d'aménagement de niveau supérieur.

Ce rapport développe les principes et les objectifs (10 objectifs-cadres, déclinés en 26 mesures) qui ont guidé la démarche de révision du PAL, lesquels sont décrits dans le dossier directeur, ainsi que les justifications qui attestent de la conformité du dossier d'affectation et du dossier directeur.

## 1.2 Processus

### 1.2.1 PAL en vigueur (1991-2014)

La commune de Marly a débuté son processus de révision du PAL en 1992. Celui-ci a été approuvé partiellement, sous conditions, en 2005. Le 22 janvier 2014, la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) a approuvé le dossier des conditions d'approbation adoptées par le Conseil communal le 23 octobre 2012, soit 22 ans après le début des études.

Selon l'article 34 LATEC, un PAL doit être réexaminé tous les quinze ans. Compte tenu, d'une part, de l'évolution du contexte économique et démographique (+29% d'habitants entre 1990 et 2018) et d'autre part, des importants changements en matière législative (LAT en 2014 et LATEC et ReLATEC en 2016 et 2017) ou de planification supérieure (Projets d'agglomération 3<sup>ème</sup> génération PA3 et PA4 en cours d'élaboration), le PAL approuvé ne correspond déjà plus aux réalités territoriales de la commune et de l'agglomération.

Marly a donc engagé le processus de révision générale du PAL au début de l'année 2015 dans le but de :

- mener une nouvelle réflexion globale ;
- fournir les bases du développement territorial de la commune pour les 15 prochaines années.

### 1.2.2 Programme de révision (2015-2016)

La révision du PAL nécessite d'inscrire le territoire dans la continuité et la cohérence. Les enjeux pour redéfinir la stratégie communale de développement sont, outre la prise en compte des évolutions du contexte légal et du contexte local, de concevoir une vision territoriale partagée par tous les acteurs.

Dans cet esprit, la démarche s'est articulée en deux étapes :

- un diagnostic technique et une démarche participative ;
- un programme de révision - "Vision 2035".

---

Le diagnostic technique a fondé la démarche participative qui, elle, a eu pour but de construire une vision partagée entre le Conseil communal (CC), la Commission de l'aménagement du territoire, des transports et de l'énergie (Cam) et la population. A la suite d'ateliers avec le CC et la Cam (avril et mai 2015), la "Vision 2035" du territoire a été élaborée, fondée sur le diagnostic politique et technique de la situation actuelle, ainsi que sur les attentes exprimées pour les quinze prochaines années (objectifs et mesures). La population marlinoise a ensuite été invitée à participer à la démarche lors d'ateliers publics (12 et 15 octobre 2015). Elle a pris connaissance de la "Vision 2035", l'a commentée et complétée.

Le programme de révision découle de ce processus de participation. Il traduit la "Vision 2035" des acteurs locaux et des spécialistes en objectifs thématiques : urbanisation, mobilité, environnement et paysage. Il a été transmis au Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) en avril 2016, lequel a établi son préavis en octobre 2016.

### **1.2.3 Modification partielle du PAL (2016-2017)**

La commune de Marly dispose principalement de trois grands secteurs stratégiques faisant l'objet d'importants projets de développement : MIC, Ancienne Papeterie et Falaises. Les études engagées (Masterplan, concours et PAD) ont mis en évidence la nécessité d'un changement d'affectation ou de certaines dispositions réglementaires du PAL en vigueur.

La Commune a donc souhaité procéder à la modification partielle de son PAL. Par lettre du 22 avril 2016, la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions a confirmé lesdits secteurs comme étant "stratégiques à caractère prioritaire". Ceux-ci bénéficient en effet d'un contexte très favorable au développement économique communal et régional (dynamique existante à pérenniser, potentiel de développement, accueil d'équipements régionaux, etc.).

La procédure de modification partielle du PAL a ainsi été reconnue, et confirmée par le directeur de la DAEC, au vu du caractère stratégique et afin d'accélérer le processus de mise en oeuvre, en anticipant la révision générale.

Celle-ci a été étroitement coordonnée avec l'établissement des présents dossiers directeur et d'affectation. L'enquête publique du dossier s'est déroulée du 14 septembre au 16 octobre 2017. La DAEC a depuis lors approuvé avec conditions cette modification (le 01.05.2019).

### **1.2.4 Révision générale (2017- en cours)**

Le dossier directeur et le dossier d'affectation ont été élaborés sur la base du programme de révision. Ils intègrent d'ores et déjà les éléments de la modification partielle du PAL et les conditions d'approbation de la DAEC. Les conclusions des études menées lors de cette dernière restent valables compte tenu de leur récente élaboration et des secteurs concernés. Les éléments de justification de cette modification n'ont donc pas été repris dans le présent dossier.

### **1.2.4 Enquêtes publiques (dès 2020)**

Le dossier du PAL a été soumis à l'enquête publique du 23 octobre au 23 novembre 2020, précédée par une séance d'information publique organisée par la Commune pour expliquer plus concrètement à la population les enjeux du PAL et ses implications.

Suite à cette première phase, le Conseil communal a engagé un dialogue avec les opposant-e-s et a initié de nouvelles réflexions. Celles-ci ont porté notamment sur la question du stationnement, sur les dispositions relatives à la zone urbaine, aux différents plans d'affectation de détail (PAD), au PAD Cadre, ainsi que sur la suppression de la zone d'activités 3. Une deuxième enquête publique a eu lieu du 7 mai au 7 juin 2021.

A la demande du Canton, une adaptation du dispositif réglementaire concernant le bonus d'IBUS accordé en cas de stationnement principalement souterrain a été jugée nécessaire. La Commune a saisi cette opportunité pour ajuster quelques autres dispositions, qui ont été soumises à une troisième enquête publique, tenue du 27 janvier au 27 février 2023.

---

### 1.3 Coordination

La démarche de révision du PAL est le fruit d'un important travail de concertation avec le Conseil communal (CC), la Commission d'aménagement (Cam), la population marlinoise et les autorités cantonales, associés dès le début et tout au long des études.

### 1.4 Contenu du dossier

Le présent dossier du PAL révisé est constitué des documents suivants :

#### 1.4.1 Dossier directeur

Il regroupe un plan de synthèse (mesures liantes) et quatre plans thématiques constitutifs de la "Vision 2035" :

- urbanisation ;
- mobilité ;
- mobilité douce ;
- paysage et environnement ;
- énergies.

Les plans de mobilité douce et des énergies font respectivement partie intégrante des thématiques mobilité et paysage et environnement.

S'y ajoutent deux fiches stratégiques comme documents indicatifs :

- espaces publics ;
- routes cantonales et coeurs de village.

Le dossier Directeur comprend également le programme d'équipement.

#### 1.4.2 Dossier d'affectation

Il comprend :

- le plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- le règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- le plan des limites de construction aux forêts et aux routes ;
- le plan des secteurs énergétiques.

#### 1.4.3 Documents indicatifs

Les documents indicatifs suivants accompagnent le PAL :

- le rapport justificatif (47 OAT) et ses annexes ;
- l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) ;
- l'étude globale de circulation ;
- le concept communal de stationnement ;
- la notice OPAM ;
- l'inventaire préalable des biotopes ;
- la planification énergétique territoriale (PET).

---

**Vision 2035**

**dossier directeur**

|                         |                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| <b>urbanisation</b>     | <b>mobilité</b>         | <b>environnement<br/>et paysage</b> |
| <i>objectifs-cadres</i> | <i>objectifs-cadres</i> | <i>objectifs-cadres</i>             |
| <i>mesures</i>          | <i>mesures</i>          | <i>mesures</i>                      |
| <i>actions</i>          | <i>actions</i>          | <i>actions</i>                      |
|                         | <b>mobilité douce</b>   | <b>énergies</b>                     |

**fiches stratégiques**

|  |
|--|
| <b>espaces publics - coeurs de village -<br/>routes cantonales</b> |
|--|

**dossier d'affectation**

|   |   |
|---|---|
| <b>plan<br/>d'affectation<br/>des zones</b> | <b>règlement<br/>communal<br/>d'urbanisme</b> |
|---|---|



## 2 PORTRAIT DU TERRITOIRE

---

### 2.1 Contexte cantonal et régional

#### 2.1.1 Plan Directeur Cantonal

Marly fait partie intégrante de l'agglomération de Fribourg (centre cantonal). Outre la nécessité de garantir un développement durable du territoire et d'y maintenir, voire d'y améliorer la qualité de vie, Marly doit, selon les principes préconisés de concentration et de mise en réseau, de coopération, ainsi que d'utilisation optimale des infrastructures existantes, disposer d'une excellente desserte par les réseaux de transports cantonaux et régionaux lui assurant une accessibilité performante à toutes les parties du canton. De plus, son rôle économique et social, indiscutable à son échelle, doit être maintenu et renforcé à l'avenir.

Marly fait également partie du pôle de développement économique de Fribourg et environs. Les pôles de développement ont pour vocation de renforcer la structure du centre cantonal et des centres régionaux, notamment par des zones d'activités d'importance cantonale. Ils offrent des conditions idéales aux entreprises à forte valeur ajoutée voulant s'implanter dans le canton. Trois zones d'activités existent sur le territoire communal : les secteurs du MIC, de Corbaroche et Chésalles et enfin de Pré-aux-Moines.

#### 2.1.2 Projet d'agglomération

A l'instar de 9 autres communes, Marly fait partie de l'agglomération de Fribourg. Elle y est identifiée comme centralité d'agglomération.

La stratégie d'urbanisation du projet d'agglomération prolonge les enjeux du PDCant : tendre vers une urbanisation de qualité respectant les principes du développement durable.

#### PA2

Marly se situe en prolongement de l'axe de la "vie publique" entre les Portes-de-Fribourg et le plateau de Pérolles. Elle joue un rôle majeur dans le développement du sud de l'agglomération malgré son statut de commune la moins bien connectée au réseau national.

D'après le PA2, les principaux enjeux de développement sont :

- renouveler et densifier l'urbanisation directement connectée à la route de Fribourg en parallèle à sa requalification ;
- établir de "vraies centralités" avec des espaces publics attractifs et des équipements publics à Marly-Cité et dans le secteur de la Jonction et de Marly Grand-Pré ;
- améliorer les liens de mobilité douce entre la zone du MIC - Ancienne Papeterie et la route de Fribourg, afin d'améliorer l'accès aux places de travail en transports publics.

Du point de vue du développement des activités, la zone du MIC n'est toutefois pas, au sens du Projet d'agglomération, une zone de développement prioritaire, mais elle peut continuer à se développer, notamment si son accessibilité en transports publics et mobilité douce est améliorée.

#### PA3

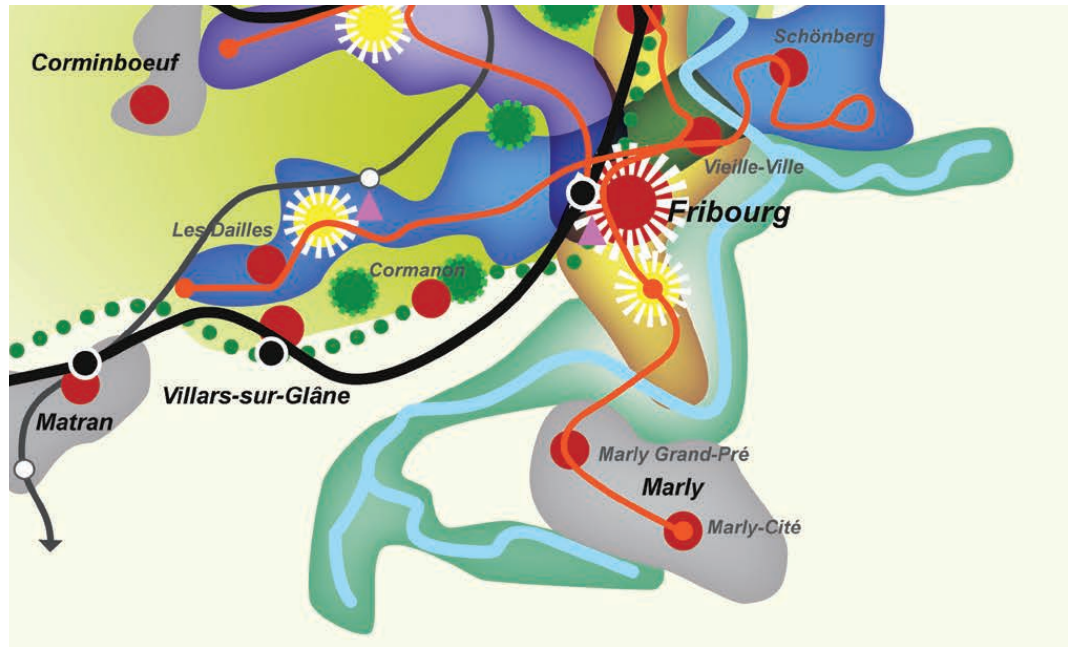
Les stratégies et mesures prévues dans le cadre du PA3, entré en vigueur en septembre 2018, s'inscrivent dans le prolongement de celles prévues dans le Projet d'agglomération de deuxième génération de l'Agglomération de Fribourg, en définissant plus particulièrement :

- une stratégie de développement de l'agglomération par axes. Marly est ainsi incluse dans l'axe Marly-Pérolles autour duquel il s'agit de concentrer les efforts de densification de qualité de la zone à bâtir, en respectant les priorités d'urbanisation ;
- une stratégie de mobilité multimodale basée sur une offre en transports publics (TP) performante, en complémentarité avec les autres modes, visant à favoriser le report modal. Marly est ainsi concernée par les mesures de réaménagements routiers liées à l'extension de la desserte TP et à son efficacité (requalification), par l'agrandissement du P+R de la Gérine, la mise en oeuvre de contrôles d'accès et enfin par le développement du réseau de mobilité douce ;

- une stratégie nature et paysage mettant l'accent sur l'accessibilité aux espaces naturels et le renforcement de la biodiversité, deux objectifs qui concernent particulièrement Marly.

figure 1 - Schéma agglomération 2

- centralité d'agglomération
- urbanisation hors agglomération compacte
- ▬ axe fort TP

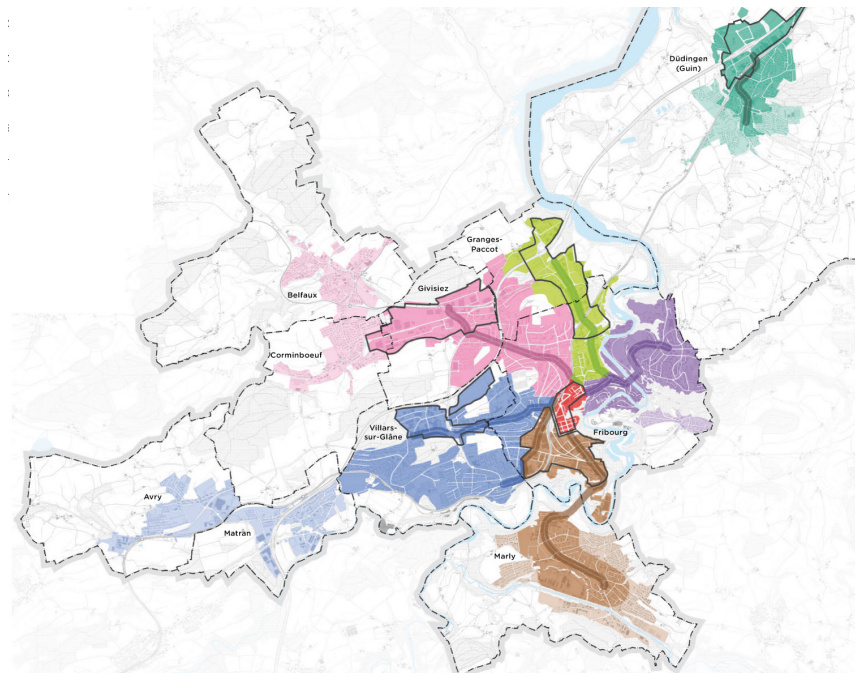


⊕ sans échelle

source : projet d'agglomération Fribourg (2<sup>ème</sup> génération)

figure 2 - Axes urbains et boulevards

- axe Pivot
- axe Schönberg - basse-ville
- axe Marly - Pérolles
- axe Avry - Villars-sur-Glâne
- axe Belfaux - Givisiez
- axe Granges - Paccot - Agy
- axe Düdingen
- urbanisation existante hors limites



⊕ sans échelle

source : projet d'agglomération Fribourg (3<sup>ème</sup> génération)

---

### 2.1.3 PA4 et Plan directeur du district de La Sarine

#### PA4

Fruit d'une large concertation, le Projet d'agglomération de quatrième génération (PA4) s'inscrit dans la continuité des projets d'agglomération précédents, tout en apportant les réponses nécessaires à la croissance démographique importante fixée par le nouveau Plan Directeur Cantonal. Il soutient clairement un renforcement de la coordination entre l'urbanisation et le renforcement des réseaux de transport. Il propose une vision qui s'articule autour d'axes de développement. La stratégie d'urbanisation proposée est conforme aux principes de la LAT et du nouveau Plan Directeur Cantonal. Les mesures infrastructurelles mentionnées dans les PA2 et PA3 sont progressivement mises en oeuvre depuis 2015, en ce qui concerne le PA2, et à partir de 2019 pour le PA3.

Le PA4 constitue un approfondissement du PA3, une précision des stratégies concernant la structure de l'urbanisation, les principes du réseau de transports et de stationnement, ainsi que les stratégies définies pour les espaces paysagers. Il sélectionne un nombre de mesures dont le degré de maturité est suffisant pour être intégré au nouveau document de planification et être réalisé dans les délais de mise en oeuvre correspondants.

Le Projet d'agglomération fait également office de Plan Directeur Régional et tient compte, à ce titre, de thématiques nouvelles qui ne sont pas nécessairement exigées par la Confédération sous l'angle de sa politique des agglomérations. Il s'agit en particulier des thématiques de l'énergie, de l'économie territoriale et du tourisme, dont tout ou partie figurera également dans le Plan directeur du district en fonction des différentes opportunités territoriales qui les caractérisent.

#### Plan Directeur Régional de La Sarine

Selon le nouveau Plan Directeur Cantonal, l'aménagement régional est devenu obligatoire. La planification à cette échelle permet au Canton de confier certaines compétences à la Région, notamment en ce qui concerne les limites du territoire d'urbanisation et la stratégie en matière de développement des zones d'activités.

Le Plan Directeur de district et le Projet d'agglomération sont deux démarches qui doivent conduire à l'élaboration, sur un territoire largement similaire, de deux planifications distinctes mais étroitement coordonnées, qui répondent aux impératifs légaux qui leur sont propres.

## 2.2 Contexte local - Urbanisation

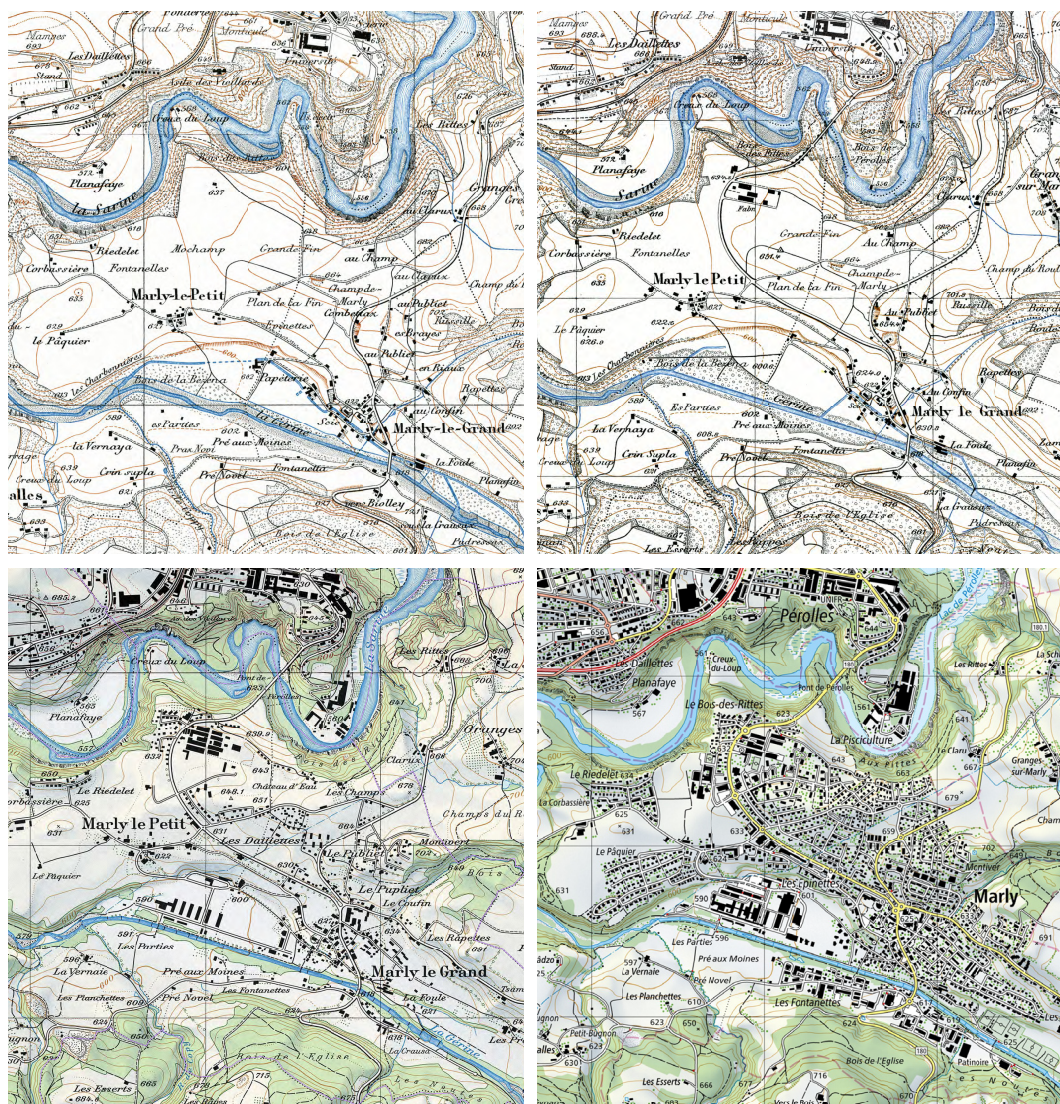
### 2.2.1 Portrait géographique et historique<sup>1</sup>

Marly se situe à quelques kilomètres au sud de la ville de Fribourg, à une altitude moyenne de 627 mètres. La Sarine et ses boisements forment une frontière naturelle entre les deux communes. Le territoire marlinois, composé majoritairement de surfaces dites vertes (70% de son territoire) s'étend de part et d'autre de la Gérine, jusqu'à la confluence avec la Sarine, ainsi que sur les molasses du plateau fribourgeois, au contact du bois de l'Eglise. Marly dispose d'un cadre naturel forestier riche (bois du Dévin, bois de Roule), de deux cours d'eau majeurs, la Gérine et la Sarine, le premier étant canalisé pour moitié afin d'éviter les inondations, et d'espaces agricoles ouverts ceinturant son urbanisation.

Le territoire marlinois a très tôt été habité. Des traces d'habitat du Néolithique et de l'époque Hallstatt y ont été découvertes. Fief des Seigneurs d'Arconciel au Moyen-Âge, le village passa sous la domination de Fribourg à partir de 1442. Par la nouvelle constitution cantonale de 1848, il fut intégré au district de la Sarine. Le 1<sup>er</sup> février 1970, les communes jusqu'alors indépendantes de Marly-le-Grand et de Marly-le-Petit fusionnent. La petite commune de Chésalles sera intégrée à Marly le 1<sup>er</sup> janvier 1976, dernière étape de la constitution des limites territoriales actuelles.

Marly, dont la morphologie originelle se compose de deux noyaux (Marly-le-Grand à l'est et Marly-le-Petit à l'ouest) ainsi que du hameau de Chésalles au sud-ouest de la Gérine, est une commune qui présente aujourd'hui une hétérogénéité de paysages bâtis.

**figure 3 - Evolution morphologique de Marly (1920, 1940, 1970, 2023)**



⊕ sans échelle

source : [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)

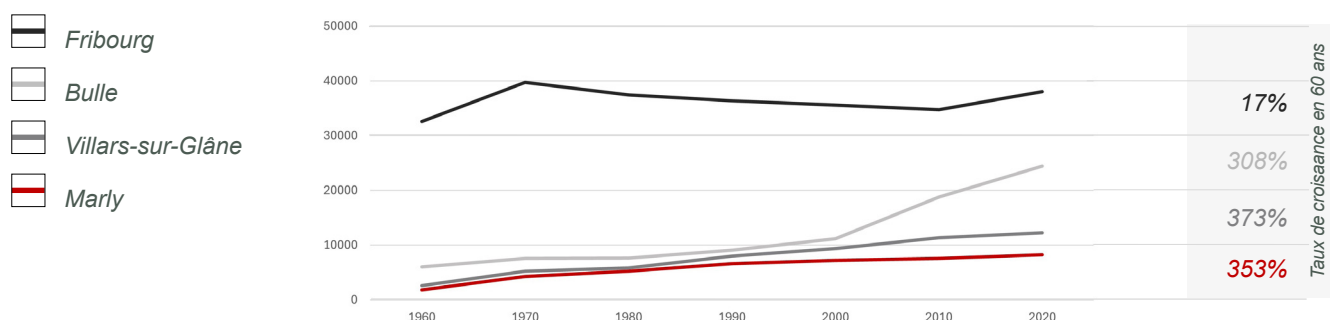
<sup>1</sup> Eléments issus notamment des rapports ISOS (1985, 1995).

Durant les années 1950, la commune a connu le développement industriel de deux importants secteurs, aujourd'hui connus comme la zone du MIC (site CIBA-Geigy, puis Ilford) dans la vallée de la Gérine et la zone Falaises (site Winckler) au nord de la commune. Le dynamisme économique de ces deux secteurs s'est accompagné d'une évolution démographique forte sur une période de dix ans (+ 2'500 habitants). Une seconde évolution urbanistique importante s'est déroulée entre 1975 et 1993, plus particulièrement dans les quartiers Bel-Air et Grangettes. La concentration sur 20 ans des principaux développements a engendré une utilisation du sol irradiant de toutes parts selon une structure périurbaine résidentielle plus ou moins dense. En résulte une dissimulation du tissu historique par des constructions plus ou moins intégrées, aussi bien à Marly-le-Petit qu'à Marly-le-Grand.

### 2.2.2 Portrait démographique

Avec 8'222 habitants en 2020, Marly est la 6<sup>ème</sup> commune la plus peuplée du canton, après Fribourg, Bulle, Estavayer, Villars-sur-Glâne et Morat. La population a connu une forte croissance à partir des années 1960 jusque dans les années 2010 : entre 1960 et 1970, on note une forte augmentation de presque 140%, entre 1970 et 1980 une augmentation de 21% qui se poursuit jusqu'au début des années 90. Puis, entre 1990 et aujourd'hui, l'augmentation oscille autour de 10% en moyenne. Au total, la population de Marly a connu une croissance d'environ 350% en 60 ans.

**figure 4 - Evolution démographique comparative : Marly, Bulle, Fribourg et Villars-sur-Glâne entre 1960 et 2020**



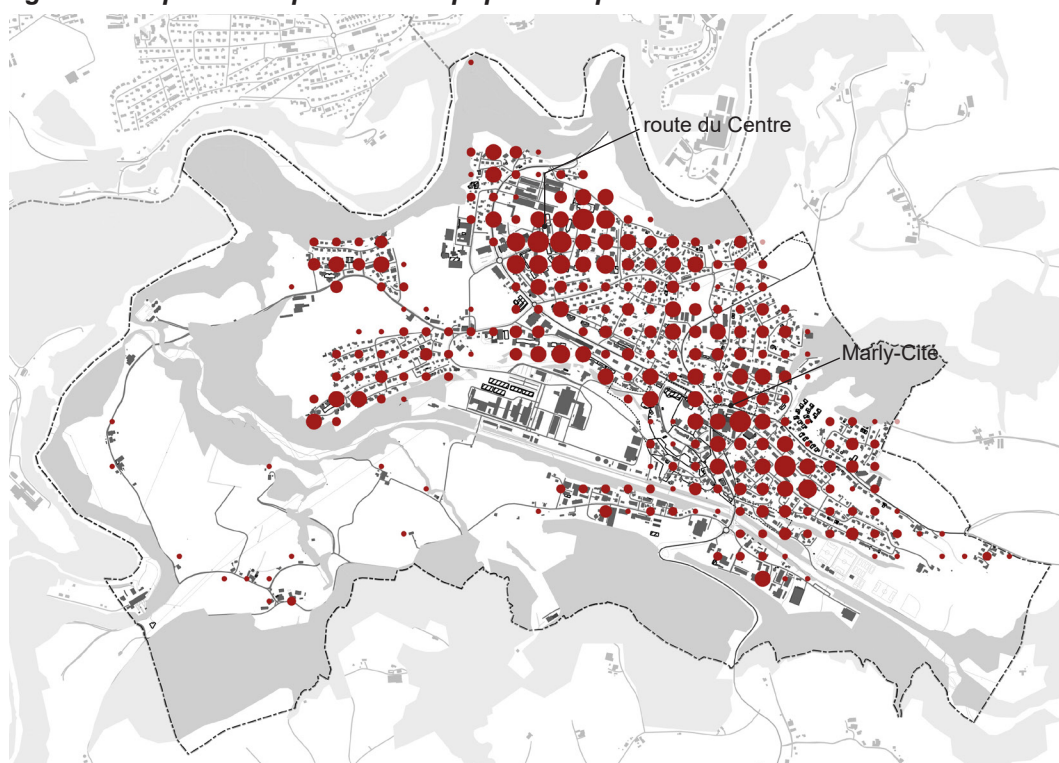
source : STAT-TAB, OFS

Du point de vue de la répartition spatiale de la population, on constate sur la carte ci-après (figure5) des concentrations plus importantes sur deux secteurs-clés : la route du Centre ainsi que Marly-Cité. Le premier s'explique par la présence de la plus forte densité de la commune, grâce à de grands bâtiments d'habitation collective, le second par l'histoire, puisque noyau originel de l'implantation de l'habitat mais également des commerces. Cette mixité est encore présente aujourd'hui.

Néanmoins, Marly reste globalement une commune à densité assez faible. L'indice moyen d'utilisation du sol (IUS) avoisine les 0.27 (m<sup>2</sup> de SPd rapportés à la surface d'aire de bâtiments et d'espace vert / de détente).

**figure 5 - Répartition spatiale de la population par hectare**

- 1001 - 1500
- 501 - 1000
- 251 - 500
- 151 - 250
- 51 - 150
- 4 - 50



⊕ sans échelle

source : OFS, 2016

La structure démographique marloise laisse apparaître un vieillissement de la population entre 2000 et 2022.

La proportion d'enfants est en effet passée de 25.1% à 20.9%, les actifs de 64.3% à 58.5% et les seniors de 10.5% à 20.6%. Toutefois, le nombre d'actifs a augmenté de 4'625 à 5'027 personnes.

Comparativement à Villars-sur-Glâne, Bulle et Fribourg, Marly a un taux de retraités légèrement supérieur, un taux d'actifs inférieur et un taux d'enfants **pratiquement équivalent** (sauf vis-à-vis de Fribourg pour ce dernier).

**figure 6 - Structure démographique comparative par classes d'âges en 2022**

|                    | Marly         | Villars-sur-Glâne | Bulle          | Fribourg       |
|--------------------|---------------|-------------------|----------------|----------------|
| Enfants (0-19 ans) | 1'794 (20.9%) | 2'754 (20.3%)     | 5'501 (20.4%)  | 7'092 (18.8%)  |
| Actifs (20-64 ans) | 5'027 (58.5%) | 7'422 (60.2%)     | 16'358 (63.6%) | 24'185 (64.2%) |
| Séniors (65 et +)  | 1'775 (20.6%) | 2'152 (17.5%)     | 3'863 (15%)    | 6'376 (16.9%)  |
| <b>Total</b>       | <b>8'596</b>  | <b>12'328</b>     | <b>25'722</b>  | <b>37'653</b>  |

source : Atlas statistique suisse, OFS

### 2.2.3 Portrait économique

En 2021, Marly comptait 2'698 emplois, parmi lesquels 80.9% dans le secteur tertiaire, 22.3% dans le secteur secondaire et seulement 1.3% dans le secteur primaire. Entre 2011 et 2021, le nombre d'emplois a globalement augmenté d'environ 5%, inférieur à la tendance cantonale, tandis que ce taux a cru de plus de 25% pour Bulle et environ 20% pour Villars-sur-Glâne. Toutefois, entre 2013 et 2021 on note à Marly une hausse considérable du nombre d'emplois (+11%).

**figure 7 - Evolution comparative et croissance du nombre d'emplois 2011 - 2018**

|                   | 2011    | 2013    | 2015    | 2018    | 2021    | Croissance |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| Marly             | 2'583   | 2'432   | 2'474   | 2'771   | 2'698   | 4.5%       |
| Bulle             | 13'075  | 13'633  | 14'255  | 15'809  | 16'494  | 26.1%      |
| Villars-sur-Glâne | 8'557   | 9'001   | 9'186   | 9'535   | 10'490  | 22.6%      |
| Fribourg          | 31'541  | 32'924  | 33'253  | 33'431  | 33'638  | 6.6%       |
| Canton Fribourg   | 139'486 | 144'953 | 148'621 | 154'061 | 160'079 | 9.9%       |

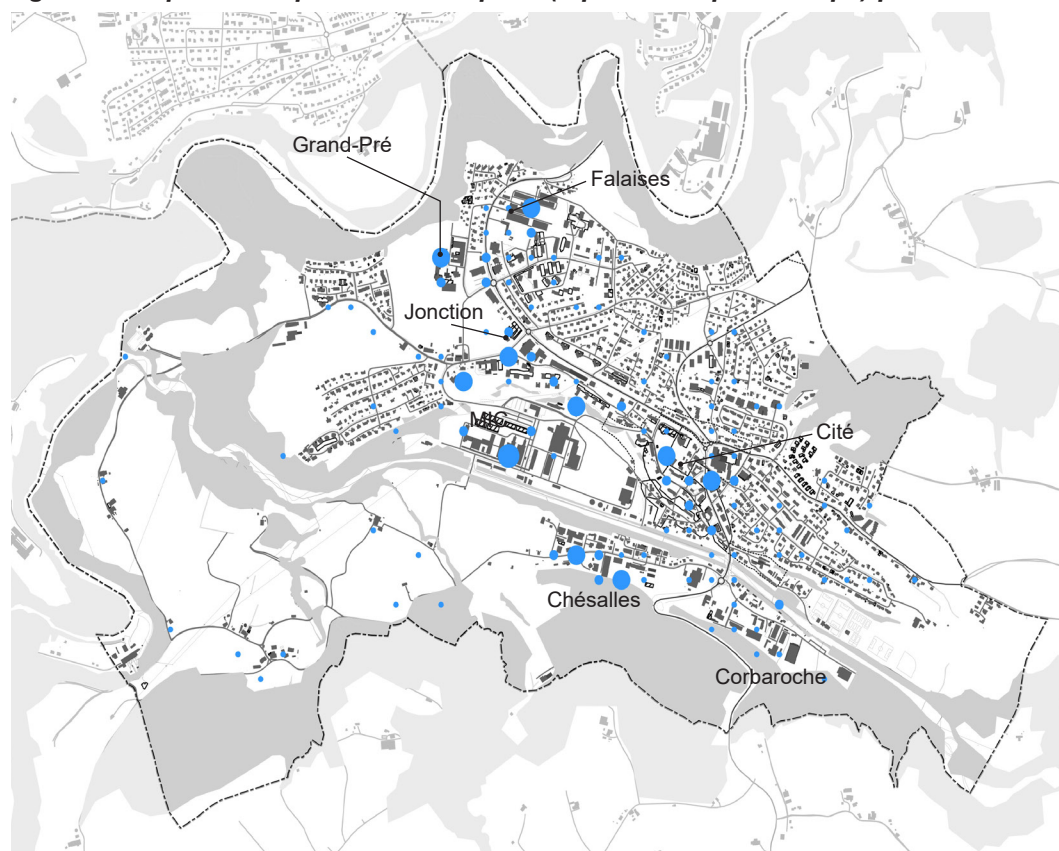
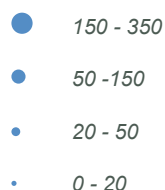
source : Service de la statistique de Fribourg

Marly dispose d'importantes zones d'activités et artisanales dont le dynamisme contribue à cette augmentation :

- la zone d'activités du Marly Innovation Center (MIC) (22 ha) ;
- les zones d'activités et artisanales de Corbaroche (8 ha) et Chésalles (9 ha), ainsi qu'une zone de 18 ha, qui est un secteur de développement cantonal.

La répartition spatiale des emplois en 2008 (figure 8) illustre bien leur concentration dans les zones d'activités ainsi que le long de la route cantonale grâce notamment aux infrastructures publiques, telles que les centres scolaires (Grand-Pré et Cité) et aux centres commerciaux (Jonction et Cité).

**figure 8 - Répartition spatiale des emplois (équivalents plein-temps) par hectare**

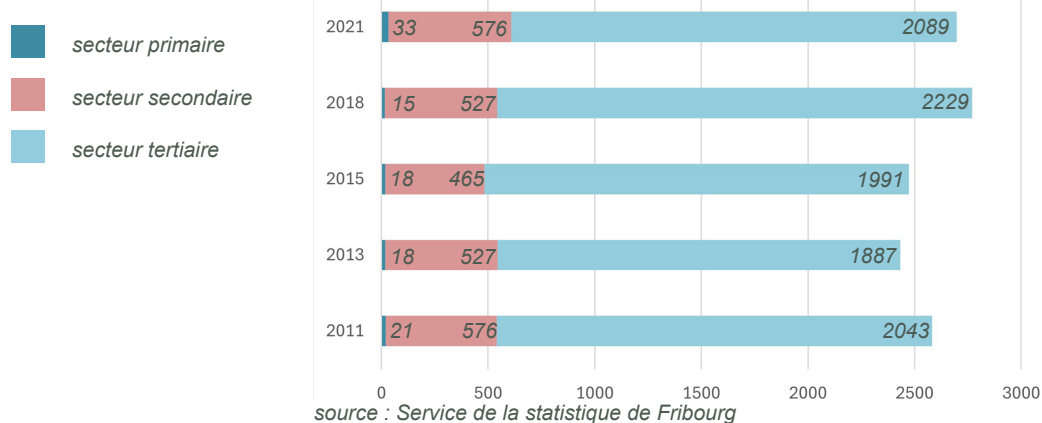


⊕ sans échelle

source: OFS, 2008

Quant au ratio emplois / habitants en 2021, il est de 0.33 pour Marly, c'est-à-dire 1 emploi pour 3 habitants. Ce ratio est plus faible que celui du Canton (0.49), de Villars-sur-Glâne (0.85) ainsi que celui de la commune de Bulle (0.66). Un ratio de 0.5, soit 1 emploi pour 2 habitants, est considéré comme équilibré.

**figure 9 - Evolution du nombre d'emplois par secteur d'activités entre 2011 et 2021**



## 2.2.4 Recensement des infrastructures publiques et espaces publics

Marly dispose de bon nombre d'équipements publics pour répondre aux besoins de sa population (figure 10).

L'administration publique se situe au centre géographique, le long de la route cantonale de Fribourg. En termes de formation, les infrastructures existantes se trouvent réparties en deux sites : le centre scolaire Grand-Pré incluant le Cycle d'Orientation (CO) et le centre scolaire Marly-Cité à Marly-le-Grand. **Un troisième centre scolaire est en cours de construction dans le quartier du Château-d'Eau.** Concernant les équipements sportifs et de loisirs, un centre sportif situé au sud-est s'étend des deux côtés de la Gérine. Il accueille des terrains de foot, de tennis, de basket, d'athlétisme, une patinoire ainsi qu'un terrain de BMX. D'autres infrastructures sont à disposition des habitants : poste, stand de tir, cabane des jeunes, bibliothèque, plusieurs lieux de culte, EMS, piste Vita, déchetterie, jardins familiaux, etc. La carte ci-après détaille leur localisation.

Les espaces publics marlinois de qualité sont principalement localisés en frange de l'urbanisation dans les espaces naturels (sentier en bord de Gérine, promenade du bois de Roule). Au sein du milieu bâti, ils sont soit colonisés par du stationnement soit réduits à une portion congrue, relativement peu identifiables.

## 2.2.5 Concept d'urbanisation

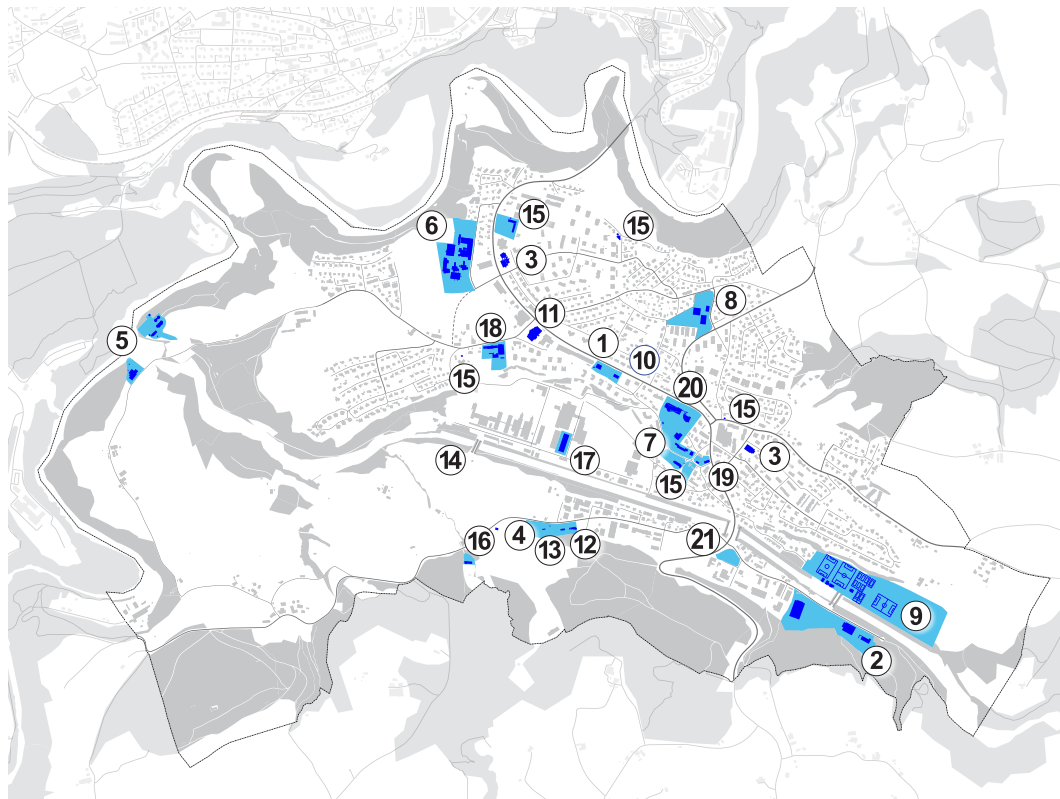
Sur la base des éléments précités, la commune de Marly est confrontée à plusieurs enjeux en matière d'urbanisation :

- le développement urbain a jusqu'ici été peu maîtrisé, notamment dans sa consommation importante du sol pour une densité plutôt faible ;
- la commune bénéficie d'infrastructures, d'équipements publics et de commerces en nombre mais dispersés et peu connectés, et aucune centralité forte n'émerge distinctement ;
- les espaces publics sont le parent pauvre de la commune.

Il est donc indispensable de maîtriser le développement et d'organiser la commune comme un territoire multipolaire, lisible, notamment par des espaces publics de qualité.



figure 10 - Cartographie des infrastructures et zones d'intérêt général



⊕ sans échelle

■ zones d'intérêt général

■ bâtiments / infrastructures d'intérêt public

#### Bâtiments administratifs et services publics

- ① administration communale
- ② halle édilitaire
- ③ office postal
- ④ déchetterie
- ⑤ STEP

#### Formation

- ⑥ centre scolaire école Grand-Pré
- ⑦ centre scolaire Marly-Cité
- ⑧ école Château-d'Eau

#### Equipements de loisirs, socioculturels et culturels

- ⑨ centre sportif
- ⑩ halle de judo

⑥ salle de spectacles

⑦ salle polyvalente

⑪ bibliothèque

⑫ cabane des jeunes

⑬ pavillon Société de développement de Marly et environs (SDME)

⑭ jardins familiaux

⑮ églises et chapelles

⑯ stand de tir

⑰ piscine

#### Equipements médico-sociaux

- ⑱ foyer Saint-Camille et Ateliers de la Gérine
- ⑲ centre communautaire
- ⑳ EMS et logements protégés

#### Autre

- ㉑ P+R

---

## 2.3 Contexte local - Mobilité

### 2.3.1 Transports individuels motorisés (TIM)

A l'instar de nombreuses communes urbaines de taille similaire, Marly fait face à des problèmes croissants de circulation sur le réseau routier, principalement dus :

- à sa situation de porte d'entrée sud de l'agglomération, qui induit un effet d'entonnoir pour une partie des flux de transit provenant de l'arrière-pays ;
- au caractère très "routier" du réseau principal, renforcé par la prégnance du stationnement privé en bordure de chaussée, qui créent d'importantes coupures physiques à travers la commune ;
- au manque de mesures volontaristes de modération du trafic, avec pour conséquence des vitesses trop élevées entraînant des déficits de sécurité sur le réseau local.

Marly dispose d'un réseau routier dont la hiérarchie est lisible (figure 11), avec pour point de convergence des routes cantonales (axes 1200, 3150 et 3160), le double giratoire de Marly-Cité. La totalité des carrefours-clés sur les axes principaux est aménagée sous forme de giratoires. Ils régulent ainsi de manière fluide la circulation et modèrent la vitesse des véhicules mais ne permettent pas de gérer de manière volontariste les flux de trafic. Si ces carrefours ne sont pas saturés à l'heure actuelle, ils s'approchent toutefois de leur limite de capacité pour certains, en heure de pointe du soir notamment.

Au niveau des volumes de trafic journalier 2020 (figure 12), l'axe le plus emprunté est la route de Fribourg, qui constitue l'unique pénétrante au centre-ville de Fribourg depuis le sud et supporte, en traversée de Marly, un trafic oscillant entre 16'000 et 19'000 unités-véhicules/jour (uv/j). Viennent ensuite les routes de liaison et collectrices, avec des valeurs de l'ordre de 2'000 à 5'000 uv/j. Les autres voiries de desserte ont des volumes de trafic bien plus faibles, généralement inférieurs à 1'000 uv/j.

Afin d'améliorer les circulations et de s'inscrire dans une utilisation accrue des modes doux et des transports publics, des projets de requalification routière ont d'ores et déjà démarré sur les RC (routes de Fribourg, de la Gruyère et de Bourguillon), ainsi que sur certains axes communaux, tels que la route de la Gérine. Les principes de leur mise en œuvre seront inscrits au nouveau PAL, tout comme la possible mise en œuvre de deux projets routiers majeurs qui pourront impacter fortement le fonctionnement du réseau routier marlinois à l'avenir :

- le projet de nouveau barreau routier entre la route de l'Ancienne Papeterie et la route des Ecoles, qui permet de soulager la route de la Gérine et le giratoire de Grangette, tout en réduisant les volumes de trafic en traversée de Marly-le-Petit, amené à s'intensifier à l'avenir avec le développement du MIC et la réalisation du PAD de l'Ancienne Papeterie ;
- le projet de nouvelle liaison Marly-Matran, qui devrait avoir des impacts en termes de réduction des volumes de trafic de transit sur la route de Fribourg, via un report des flux sur ce nouvel accès sud à l'autoroute, et qui offrirait l'opportunité d'un nouvel accès alternatif à la poche du MIC - Ancienne Papeterie, qui concentre l'essentiel des développements urbanistiques de la commune.

### 2.3.2 Stationnement

Comme le montre la figure 13, la commune de Marly propose une offre importante en places de stationnement à usage public le long de l'axe principal de la RC 1200, qui colonise massivement l'espace public au détriment d'autres fonctions. Ces dernières années, les différents développements urbains (implantation de centres commerciaux, opérations d'habitat collectif, etc.) ont en outre encore augmenté le nombre de places de parc à ciel ouvert.

Si des phénomènes de stationnement sauvage de longue durée et quelques saturations ponctuelles et localisées ont été constatées, l'offre reste globalement suffisante pour répondre aux besoins, d'autant que les projets de PAD en cours, comme celui des Falaises et de l'Ancienne Papeterie, prévoient la construction de nouveaux parkings publics.

figure 11 - Hiérarchie du réseau routier actuelle

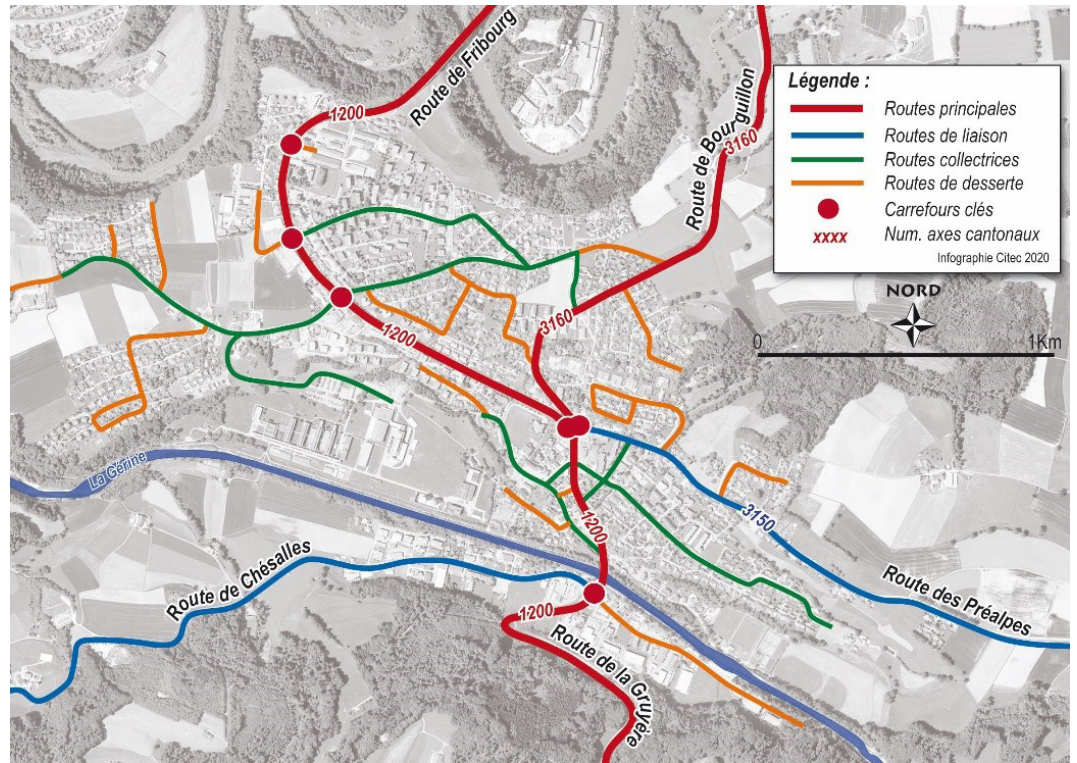
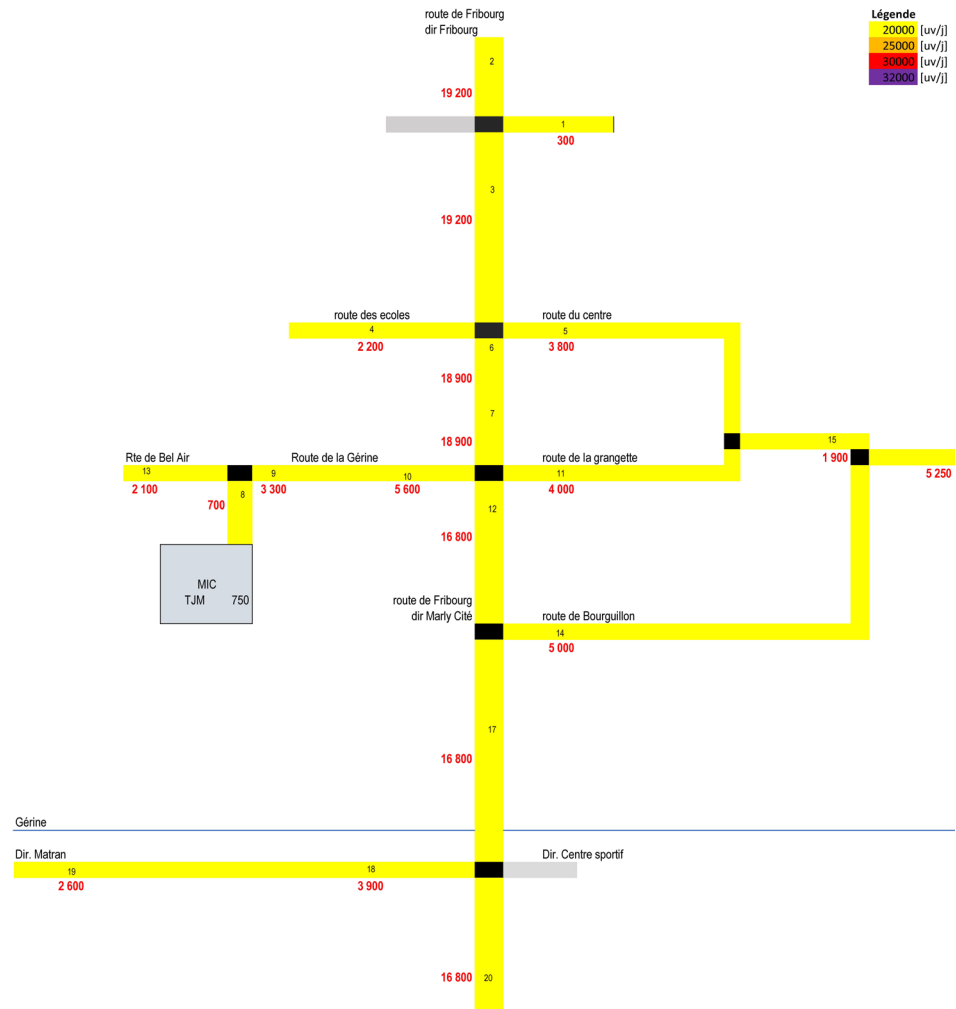


figure 12 - Trafic journalier moyen actuel (2020)



---

A noter qu'un parking d'échange est à disposition des usagers depuis 2010, en périphérie de la commune, à proximité du complexe sportif. Il s'agit du parking relais (P+R) de Corbaroche, d'environ 150 places, dont l'utilisation est en progression constante, à tel point qu'un nouvel agrandissement doit y être envisagé.

L'enjeu en matière de stationnement porte plutôt sur la capacité de la commune à dissuader le recours systématique à la voiture pour des déplacements réalisés au sein de l'agglomération, et donc d'engager des mesures fortes pour favoriser le report modal des pendulaires et pour le développement interne des transports publics pour les habitants, le tout, conformément au PA4 qui est le document directeur du développement du réseau (routier et TP). Cela passe par une réglementation plus restrictive du dimensionnement du stationnement à destination (places réservées aux employés et aux visiteurs/clients) d'une part, mais également par une réduction de l'offre dans les complexes résidentiels, dans le but d'accompagner et d'encourager la baisse des taux de motorisation.

### 2.3.3 Transports publics (TP)

L'offre en transports publics s'est fortement étoffée ces dernières années à l'échelle de l'agglomération fribourgeoise dans son ensemble. Le réseau régional et urbain, centré sur la gare CFF de Fribourg, offre ainsi une bonne desserte du cœur de la commune de Marly.

Celle-ci est assurée en premier lieu par la ligne de bus urbaine n° 1 en provenance de Fribourg, qui possède une cadence en heure de pointe de 7-8' environ (figure 14). Cette ligne circule sur la route de Fribourg et son terminus s'effectue à la hauteur du giratoire de la Gérine. Plusieurs lignes régionales reprennent ce même itinéraire (sans toutefois desservir tous les arrêts) et poursuivent en direction du sud, via la route de la Gruyère, ou l'est, sur la route des Préalpes (cf. tracés verts).

Si la performance de l'offre rend attractifs les secteurs bordant la RC 1200, qui constitue de fait un véritable axe fort TP, le déficit de couverture des quartiers plus excentrés de la commune fait que le report modal reste malgré tout modeste. **C'est notamment le cas du secteur du MIC - Ancienne Papeterie, qui est non seulement majoritairement situé à plus de 300 mètres de la RC mais également séparé de cette dernière par un dénivelé de l'ordre de 30 mètres. Pour pallier ce déficit, une navette automatisée a été mise en service à la fin de l'année 2017, dans le but de relier le site à l'arrêt de bus "Marly-Cité" (tracé de 1,3 km).**

Dans le cadre du projet d'agglomération de Fribourg et des développements des PAD sur Marly, des améliorations de la desserte TP sont envisagées à plus ou moins long terme. Les projets phares (mesures inscrites au PA3) sont le prolongement de deux lignes urbaines depuis Fribourg en direction d'une part des futurs quartiers du MIC et de l'Ancienne Papeterie et, d'autre part, des quartiers nord (bordant les routes du Centre et de la Grangette), afin de venir renforcer leur desserte TP.

**Après avoir mis en oeuvre une ligne de navettes automatisées à titre d'essai, une nouvelle ligne de bus (TPF 8) dessert le secteur du MIC-Ancienne Papeterie. La ligne prévue pour desservir les quartiers nord (à priori un prolongement de la ligne 9 actuelle), mentionnée dans le PA4, est quant à elle en cours d'étude, pour une mise en service envisagée à l'horizon ~2026.**

figure 13 - Offre en stationnement à usage public

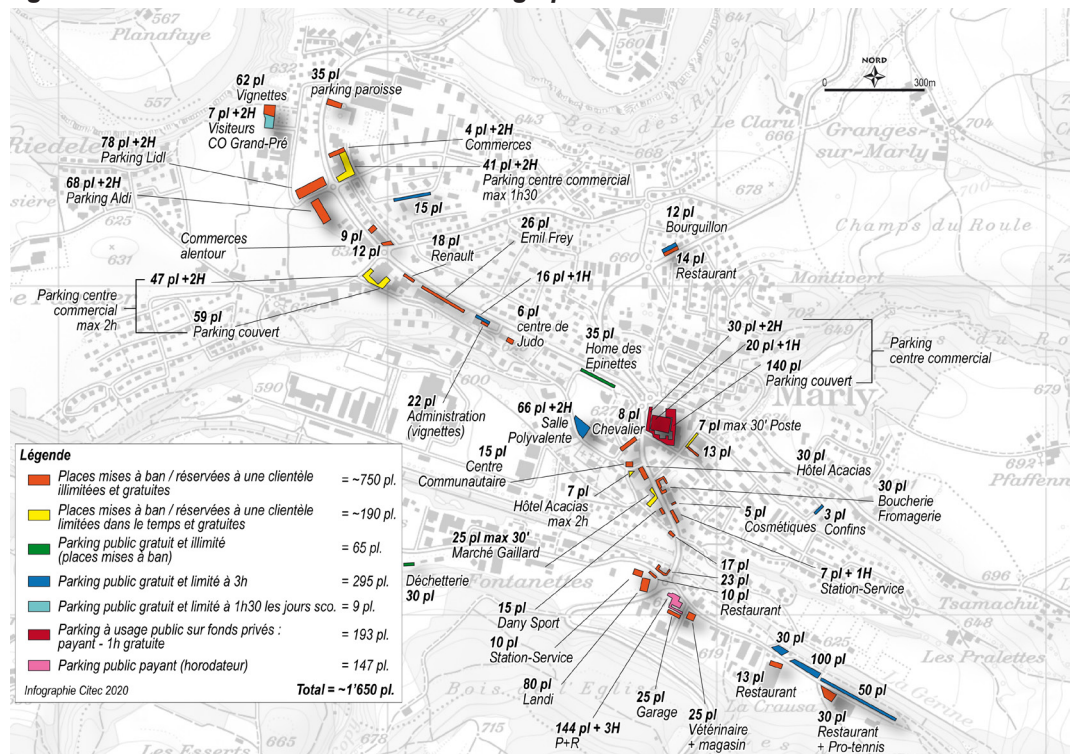
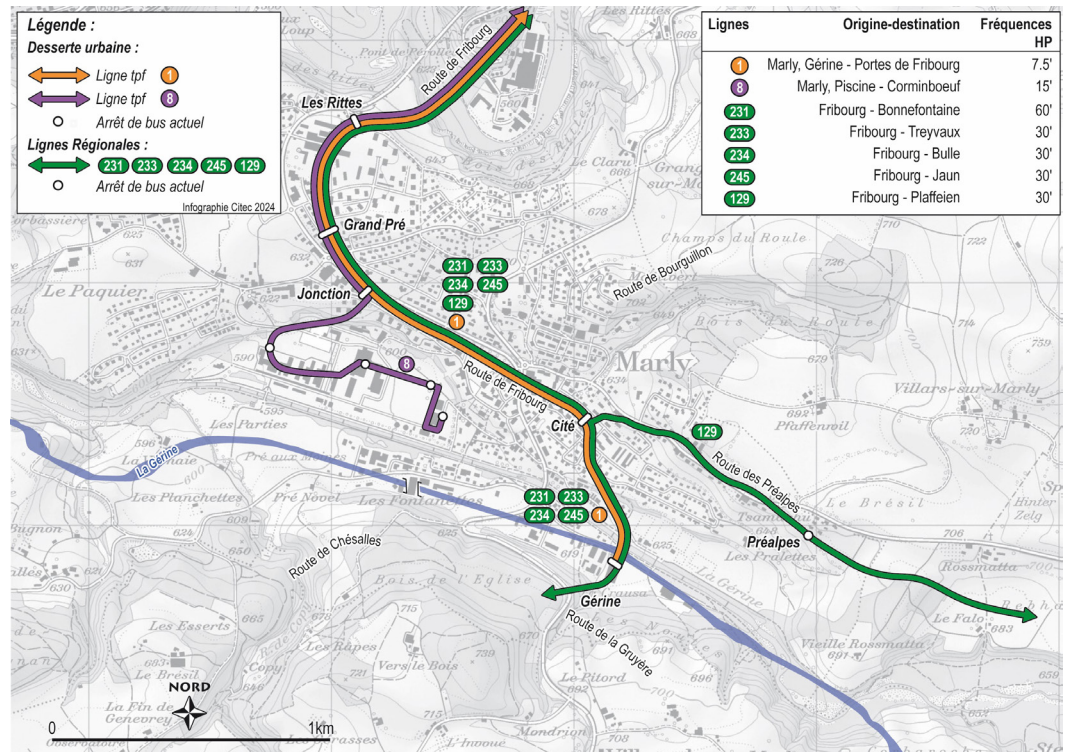


figure 14 - Réseau de transports publics actuel



---

### 2.3.4 Mobilité douce (MD)

Marly s'insère dans un paysage préservé et bénéficie d'une grande proximité avec la nature, offrant un cadre favorable à la pratique de la marche et du vélo. Comprise dans un rayon de 2 à 3 km, la commune se caractérise par de courtes distances et une échelle très favorable aux mobilités douces. La ville de Fribourg, dont le centre est à moins de 5 km, est elle-même située à une distance cyclable raisonnable de la commune.

Plusieurs coupures physiques ou infrastructurelles entravent toutefois la pratique de la marche et du vélo : la topographie relativement pentue, la présence de la Gérine et les volumes de trafic importants sur les axes principaux, sur lesquels les traversées piétonnes sont peu nombreuses et insuffisamment sécurisées. Enfin, les voiries de desserte des poches d'habitat se terminent souvent en cul-de-sac, sans perméabilité pour les modes doux, ce qui renforce encore le sentiment de cloisonnement et impose des détours potentiellement dissuasifs pour les usagers des modes actifs.

Les infrastructures piétonnes et cyclables, bien qu'assez développées, sont discontinues et présentent un niveau de confort limité. Les chemins piétonniers ne sont bien souvent aménagés que d'un seul côté de la chaussée, parfois sous la forme d'une simple bande piétonne. Ce type d'aménagement engendre des déplacements périlleux pour les piétons, qui circulent de fait au même niveau que les véhicules, sur des rues sans élément de modération. Les espaces publics sont par ailleurs fortement dévolus au trafic motorisé et au stationnement, ce qui pose des problèmes de sécurité et d'attractivité.

La promotion des modes doux, par la mise en place de services à la population, d'actions et d'information, existe mais reste encore limitée. Le potentiel de développement est donc assez important.

### 2.3.5 Concept mobilité

Sur la base des éléments précités, il apparaît que la commune de Marly est confrontée à plusieurs enjeux en matière de mobilité :

- la RC 1200 (route de Fribourg) constitue une coupure physique particulièrement imperméable aux heures de pointe entre les quartiers nord et sud de la commune, particulièrement pénalisante pour les mobilités douces ;
- le trafic de transit, très présent en heures de pointe, limite l'attractivité du cœur de la commune et conduit déjà aujourd'hui la plupart des carrefours-clés à leurs limites de saturation ;
- le déficit de desserte fine en transports publics et d'infrastructures cyclables de qualité limite le potentiel de report modal en faveur des transports alternatifs à la voiture pour les secteurs périphériques qui ne bordent pas directement la RC ;
- les surfaces dévolues au stationnement et à la circulation des véhicules motorisés sont importantes et visuellement impactantes, ce qui dégrade la qualité des espaces publics et dissuade la pratique des modes actifs.

La nécessité d'élaborer un concept multimodal des déplacements est ainsi évidente. Il a pour but de favoriser les mobilités douces et les transports publics, en particulier dans le centre-ville et dans les quartiers résidentiels, tout en maintenant une accessibilité de base pour les voitures. Il se traduit par le plan directeur de mobilité.

## 2.4 Contexte local - Paysage et environnement

### 2.4.1 Portrait général

Le territoire communal est ceinturé par des structures écologiques dont certaines ont une importance suprarégionale (zones alluviales de La Gérine et de la Sarine). Le contexte général est donc plutôt favorable au développement de la biodiversité indigène, surtout en périphérie. Toutefois, les réelles pénétrantes de verdure fonctionnelles sont rares.

Dans les secteurs construits, la situation est en effet moins favorable, en raison de l'urbanisation résidentielle peu dense et étendue, ainsi que de la rareté des milieux naturels structurants (par exemple : haies, petits cours d'eau, prairies extensives, etc.). Les espèces indigènes ne constituent qu'une part minimale des espèces présentes dans les secteurs urbanisés.

Par ailleurs, le patrimoine arboré indigène de la commune, autrefois fourni, se réduit petit-à-petit, sous l'influence notable (mais probablement momentanée) du Capricorne asiatique et en l'absence d'un rajeunissement suffisant.

### 2.4.2 Occupation du sol

Sur les 768 hectares que compte la commune de Marly, on constate un rapport en faveur des surfaces vertes (70%) (~30% pour les surfaces urbanisées) qui confirme le caractère vert du territoire marlinois. On peut préciser en outre que le rapport est équilibré entre surface dédiée à l'agriculture (~35%) et zones urbanisées (~30%).

Marly dispose en effet d'un cadre naturel et paysager de qualité et fait figure de ville dans la nature qui comporte néanmoins peu d'espaces ouverts et/ou publics au sein du périmètre bâti.

**figure 15 - Types d'occupation du sol en hectares à Marly en 2018**

|   |               |              |
|---|---------------|--------------|
| Surfaces d'habitat et d'infrastructures     | 228           | 29.6%        |
| <i>Aires de bâtiments</i>                   | 38            | 4.9%         |
| <i>Surfaces de transport</i>                | 103           | 13.4%        |
| <i>Surfaces d'infrastructures spéciales</i> | 4             | 0.5%         |
| <i>Espaces verts et lieux de détente</i>    | 83            | 10.8%        |
| <b>Surfaces agricoles utiles</b>            | <b>268</b>    | <b>34.8%</b> |
| Aires boisées                               | 233           | 30.2%        |
| Aires improductives                         | 42            | 5.4%         |
| <b>Total</b>                                | <b>771 ha</b> | <b>100%</b>  |

source : STAT-TAB, OFS

### 2.4.3 Structure paysagère

Plusieurs lignes de force paysagères caractérisent le territoire marlinois :

- deux hydrologiques : la Sarine et la Gérine, bordant et traversant Marly d'est en ouest ;
- une topographique : le relief se développe en pente depuis le nord jusqu'au replat de la vallée de la Gérine, puis s'accroît à nouveau jusqu'au bois de l'Eglise.

Ces lignes de forces sont autant de limites et de coupures qu'il convient d'atténuer et valoriser pour les piétons et vélos.

Le paysage marlinois est aussi marqué par un tissu urbanisé très hétérogène (décrit au point 2.2).

**Lignes de forces  
paysagères**



Les cartes suivantes (figure 16) illustrent les bâtiments protégés et l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Le patrimoine bâti reste peu visible car souvent masqué par le tissu urbain contemporain, bien qu'il recelle plusieurs constructions intéressantes, recensées et/ou protégées (cf. photos ci-dessous).

**Invisibilité du  
patrimoine bâti**





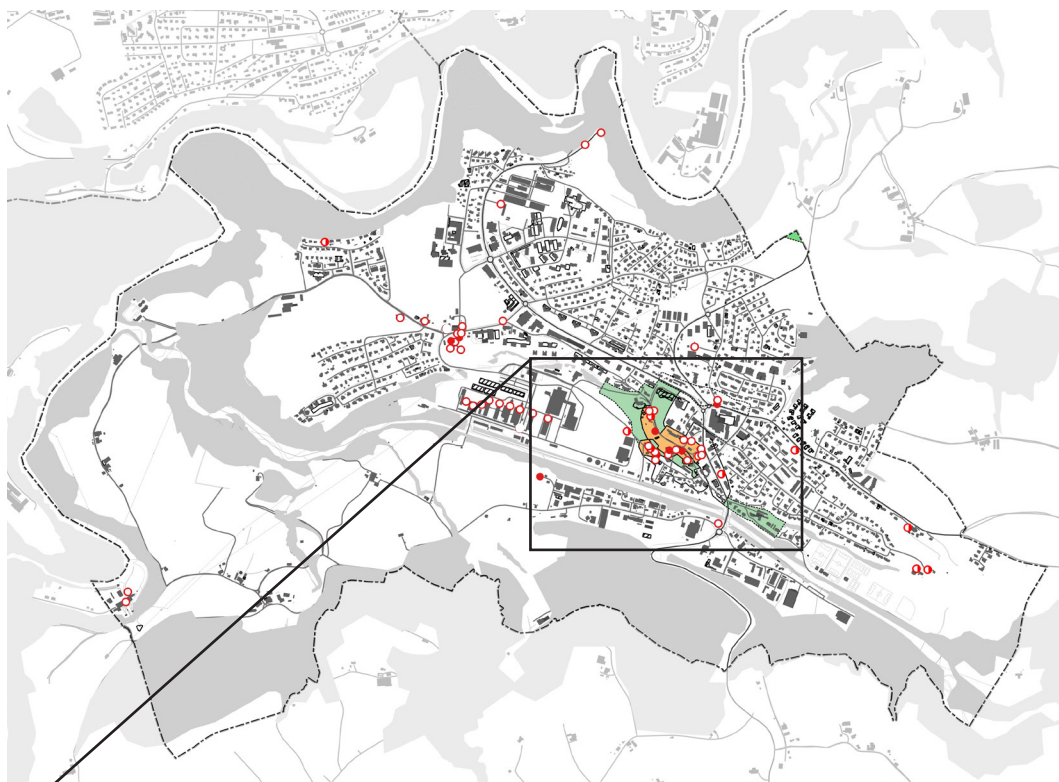
**figure 16 - Bâtiments protégés et ISOS**

**Bâtiments protégés**

- catégorie 1
- catégorie 2
- catégorie 3

**ISOS**

- périmètre et ensemble construits
- catégorie 1
- catégorie 2
- périmètre environnant
- catégorie 1
- catégorie 2



sans échelle

### 2.4.4 Concept paysage - environnement

Sur la base des éléments précités, la commune de Marly est confrontée à plusieurs enjeux en matière de paysage et d'environnement :

- le cadre naturel et paysager entourant la commune est de qualité, toutefois la nature est peu présente et peu valorisée au sein du territoire bâti ;
- le patrimoine bâti est péjoré par une urbanisation alentours de faible qualité esthétique.

Il est donc indispensable de préserver et valoriser le cadre paysager existant tout en favorisant la nature en ville et valorisant le patrimoine bâti.

### 3 DOSSIER DIRECTEUR

---

Afin de répondre aux enjeux du territoire, le PAL en vigueur a été construit selon une sectorisation territoriale qui décline des objectifs et mesures spécifiques. Lors de la présente révision, la Commune a souhaité rendre plus explicitement transversaux les objectifs-cadres et mesures. Ainsi, la sectorisation disparaît au profit d'objectifs-cadres, mesures et actions, développés par thématiques sur l'ensemble du territoire qui répondent aux enjeux précités. En ce sens, il n'est pas fait mention dans ce rapport des modifications et adaptations apportées au Plan directeur communal (PDCom) car trop nombreuses au vu de la différence d'approche.

Le PDCom s'articule donc en trois plans principaux traités par thématiques : urbanisation, mobilité et paysage-environnement. Ces thématiques étant interdépendantes, les objectifs-cadres, mesures et actions ont été étroitement coordonnés afin de rendre l'action communale la plus opérationnelle et transversale possible. 10 objectifs-cadres, déclinés en 26 mesures sont répartis comme suit :

#### 3.1 Urbanisation

- Maîtriser le développement de l'urbanisation
  - Densifier vers l'intérieur
  - Promouvoir une urbanisation de qualité
  - Adapter et compléter l'offre en équipements publics
- Organiser la commune autour de centralités vivantes et de polarités complémentaires
  - Renforcer la vitalité des centralités existantes et créer de nouvelles centralités secondaires locales
  - Développer des polarités complémentaires à vocation publique et collective
  - Créer, qualifier, requalifier les espaces publics
- Dynamiser le tissu économique
  - Atteindre un meilleur équilibre habitants - emplois (2 pour 1)

#### 3.2 Mobilité

- Maîtriser le trafic individuel motorisé et améliorer la cohabitation des modes
  - Hiérarchiser et compléter le réseau routier
  - Renforcer la fluidité des modes de transport
  - Améliorer et rationaliser l'offre en stationnement
  - Favoriser le report modal
- Etoffer et renforcer l'offre en transports publics
  - Prolonger et augmenter l'attractivité de l'offre TP sur l'ensemble du territoire communal
  - Améliorer l'accessibilité à Fribourg
- Renforcer le maillage des réseaux de mobilité douce
  - Compléter, qualifier et sécuriser le réseau MD
  - Promouvoir la mobilité douce

#### 3.3 Environnement - Paysage

- Préserver et valoriser le cadre paysager et naturel
  - Favoriser la multifonctionnalité des espaces naturels, agricoles et forestiers
  - Sensibiliser la population à la nature et au paysage

- 
- Favoriser la nature en ville
    - Améliorer la qualité paysagère de l'environnement bâti
    - Créer un maillage vert (poches, filtres, espaces ouverts, promenades, etc.)
  - Mettre en valeur le patrimoine bâti et ses abords
    - Valoriser le patrimoine bâti en qualifiant ses abords et en assurant le maintien des caractéristiques architecturales et d'ensemble
    - Favoriser de nouvelles fonctions et valeurs d'usage du patrimoine existant
    - Conserver et entretenir les chemins historiques nationaux
  - Poursuivre les objectifs de la société à 2000 Watts
    - Promouvoir les économies d'énergies
    - Améliorer l'efficacité énergétique
    - Développer les énergies renouvelables
    - Garantir les objectifs de la PET

Le détail des actions résultant de ces objectifs et mesures n'est pas décrit ici car largement développé au sein du dossier directeur et de la justification (cf. chapitre ci-après).

Certaines thématiques traitées et certains secteurs du territoire communal revêtent une importance particulière au regard de la volonté de renouveler l'identité de Marly (cf. chapitre introductif du dossier directeur). Ils appellent davantage de précisions quant aux actions d'aménagement préconisées. C'est pourquoi, deux fiches stratégiques ont été élaborées :

- espaces publics ;
- routes cantonales.

Elles s'inscrivent de manière transversale dans les objectifs-cadres du PDCom.



## 4 DOSSIER D'AFFECTION

---

Le dispositif actuellement en vigueur (PAZ et RCU) a fait l'objet d'une analyse technique destinée à mettre en cohérence ses différentes composantes (zones et articles réglementaires). En outre, une analyse de mise en application a été conduite afin d'identifier les difficultés ponctuelles connues par les services communaux lors de l'examen des demandes et de la délivrance de permis de construire. La mise en conformité aux dispositions légales en vigueur a complété cette démarche.

La révision du PAZ et RCU a résulté de :

- la traduction de la "Vision 2035" sur le territoire développée dans le dossier directeur ;
- la prise en compte des "Conditions d'approbation du Canton" (janvier 2014) ;
- l'intégration des recommandations des services cantonaux selon le préavis du programme de révision d'octobre 2016 ;
- la réponse au contenu du préavis d'examen préalable des services cantonaux (mai 2019) ;
- l'intégration des éléments du dossier de la modification partielle du PAL (septembre 2017) et des conditions d'approbation (mai 2019).

### 4.1 Vision 2035 - Principes, mesures de densification et requalification<sup>1</sup>

Commune suburbaine située au sein de l'agglomération fribourgeoise, Marly connaît une phase de développement majeure qui, partant d'une image de commune d'agglomération, va constituer progressivement une ville à part entière. Un des éléments les plus significatifs de cette transformation est la volonté de constituer un boulevard urbain le long de la RC reliant les secteurs de Jonction et Marly-Cité.

La dynamique générée grâce à la densification recherchée par les outils de planification permettra de renouveler la ville sur elle-même.

#### 4.1.1 Zones d'habitation et mixtes

La commune de Marly se situe dans les priorités d'urbanisation 1 du canton. Le présent projet ne prévoit cependant pas de nouvelle zone. Il oriente le développement urbain vers, d'une part la densification du tissu bâti existant et d'autre part les zones à bâtir non construites déjà légalisées, qui bénéficient des meilleures qualités de desserte en transports publics, et d'une accessibilité attractive et sécurisée en mobilité douce.

Fragmentée en 2 principales polarités urbaines très séparées l'une de l'autre (Jonction et Marly-Cité), la Commune souhaite à l'avenir structurer et renforcer l'urbanisation de Marly de part et d'autre de l'axe principal de la route cantonale (RC), de manière continue (objectif majeur également du PA3-PA4) pour en constituer un boulevard urbain qui relie les deux centralités.

En terme de densité, le choix urbanistique de la Commune est de rester à échelle humaine en prévoyant des gabarits adaptés à la taille de Marly, ville de moyenne importance, et d'assurer une bonne proportionnalité entre la hauteur et la distance entre bâtiments. Ceux-ci permettent en effet d'atteindre une densité suffisante pour obtenir à terme la "colonne vertébrale" de Marly. Ceci n'empêche cependant pas d'envisager ponctuellement des gabarits exceptionnels pour d'éventuels éléments emblématiques, comme c'est le cas pour le PAD Pré de la Croix.

Parallèlement, l'ambition de la Commune est d'accompagner ce processus par un renforcement des deux centralités (Jonction et Marly-Cité), une requalification de la RC et une valorisation de ses espaces publics.

---

<sup>1</sup> Selon une coordination avec le SeCA, l'étude de densification et requalification décrite dans la fiche T103 du Plan Directeur Cantonal, ne s'avère pas nécessaire, étant donné qu'aucune extension de la zone à bâtir destinée à l'habitation n'est prévue dans la présente révision du PAL.

---

Pour favoriser le potentiel de restructuration et de densification du domaine construit, le projet prévoit de :

- Densifier prioritairement les zones constructibles le long de l'axe RC Marly-Pérolles, y élaborer de nouveaux PAD et/ou abroger certains PAD en vigueur devenus obsolètes.
  - Etendre la zone urbaine de part et d'autre de la RC, dont le caractère est garanti par des gabarits minimaux (R+3) et des rez-de-chaussée générateurs d'animation commerciale et sociale et dont les effets du développement sont maîtrisés en matière de mobilité ;
  - Définir un PAD Cadre ayant pour but de garantir le développement du boulevard urbain comme un ensemble cohérent, entre les carrefours Jonction et Marly-Cité ;
  - Engager l'élaboration des PAD "Pré de la Croix II" et "Article 1161 RF II" (Lidl) qui prévoient une densification du bâti tout en assurant une qualité des aménagements extérieurs (exigence d'un concept paysager, de mobilité et des énergies pour tout nouveau PAD).

- Elargir la zone village A dans la centralité Marly-Cité et en augmenter les capacités constructives.

La structure actuelle du tissu bâti de Marly-Cité, bien qu'appartenant à la zone village, est principalement d'architecture contemporaine et s'inscrit en continuité de la zone urbaine. L'objectif de la révision du PAL est d'assurer ainsi une harmonisation avec la zone urbaine, en augmentant la hauteur admise et l'indice d'utilisation du sol (IBUS). De plus, **un nombre minimal d'étages (R+1) est désormais requis pour assurer un profil bâti suffisamment marqué le long de la route cantonale (RC1200) en traversée de localité.** Cette densification a également pour but de renouveler et dynamiser la zone village en incitant des opérations de requalification urbaine (valorisation et aménagement des espaces publics, etc.).

- Confirmer les développements prévus pour les PAD Falaises et Ancienne Papeterie.

En raison de leur caractère stratégique et prioritaire, ces secteurs ont déjà fait l'objet d'une modification indépendante du PAL, approuvée par la DAEC le 1<sup>er</sup> mai 2019. Une coordination a été assurée entre les résultats de cette procédure anticipée et la présente révision générale du PAL.

- Harmoniser la zone d'habitation de moyenne densité.

Les autres propositions de densification sont, quant à elles, des adaptations destinées à homogénéiser et rendre cohérentes les zones entre elles, ou régulariser des situations de non conformité.

- Conserver les densités actuelles dans les zones qui ne peuvent être densifiées.

Dans les secteurs ne remplissant pas les conditions requises en matière de desserte en transports publics et de liaisons de mobilité douce, la densification reste limitée au niveau du tissu bâti existant le plus dense, par type de zone.

Le plan ci-après intitulé "Densification des zones" (figure 17) met en évidence les biens-fonds concernés par la densification en indiquant leur niveau de desserte en transports publics (A-B-C-D-E), **selon les normes VSS conformément au Plan directeur cantonal. Tous les biens-fonds concernés disposent du niveau de desserte C minimum exigé par le PA4, à l'exception de l'article n° 367, qui sera desservi prochainement, une fois que la nouvelle ligne de bus, prévue pour desservir les quartiers nord, sera mise en service.**

#### 4.1.2 Zones d'activités

Les zones d'activités de Marly se répartissent entre les secteurs de Corbaroche/Chésalles, Pré-aux-Moines et le MIC.

Le secteur Pré-aux-Moines a été désigné comme secteur stratégique cantonal (décision d'approbation du 1<sup>er</sup> mai 2019), avec certains objectifs de développement, précisés dans le RCU. Son développement est conditionné à la liaison Marly-Matran dont l'horizon de réalisation n'est pas connu à ce jour. Il fait l'objet d'une fiche du Plan Directeur Cantonal et est soumis à PAD obligatoire.

---

Le MIC est en cours de développement conformément aux dispositions définies lors de la révision partielle du PAL.

#### 4.1.3 Zones d'intérêt général

Les zones d'intérêt général préexistantes sont conservées.

Afin d'être conformes aux dispositions de la LATeC, les zones vertes comprenant des espaces de délasserement d'intérêt public sont affectées en zone d'intérêt général, dont la constructibilité reste très limitée.

Les zones d'intérêt général de Marly-Cité (EMS, école Cité, administration, **Saint-Sacrement**) sont en partie intégrées dans les zones urbaine et de village afin de permettre une mixité contribuant au renforcement identitaire du centre **ainsi que du boulevard urbain.**

**L'activité cultuelle de l'église du Saint-Sacrement étant en déclin, la Congrégation envisage de développer son terrain à d'autres fins. Elle peut néanmoins continuer à jouer son rôle tout en cohabitant avec une mixité d'affectations en lien avec le boulevard urbain.**

La Commune, compte tenu de sa forte croissance démographique, a besoin d'agrandir à court terme et de déplacer sa déchetterie. Le projet de révision autorise l'implantation de nouvelles structures d'utilité publique telle qu'une déchetterie dans les secteurs de Pré-aux-Moines soumis à PAD obligatoire et dans la zone d'utilité publique de Corbaroche.

Des zones spéciales, au sens de l'article 18 al.1 LAT, sont planifiées pour les secteurs isolés, qui ne sont pas en continuité de la zone à bâtir, tels que la STEP (RF 1263), la station de traitement (RF 1242), le stand de tir (RF 2073) et l'usine électrique (RF 2044). Celles-ci ne permettent que les installations construites et prévoient un retour à la zone agricole en cas de cessation des activités.





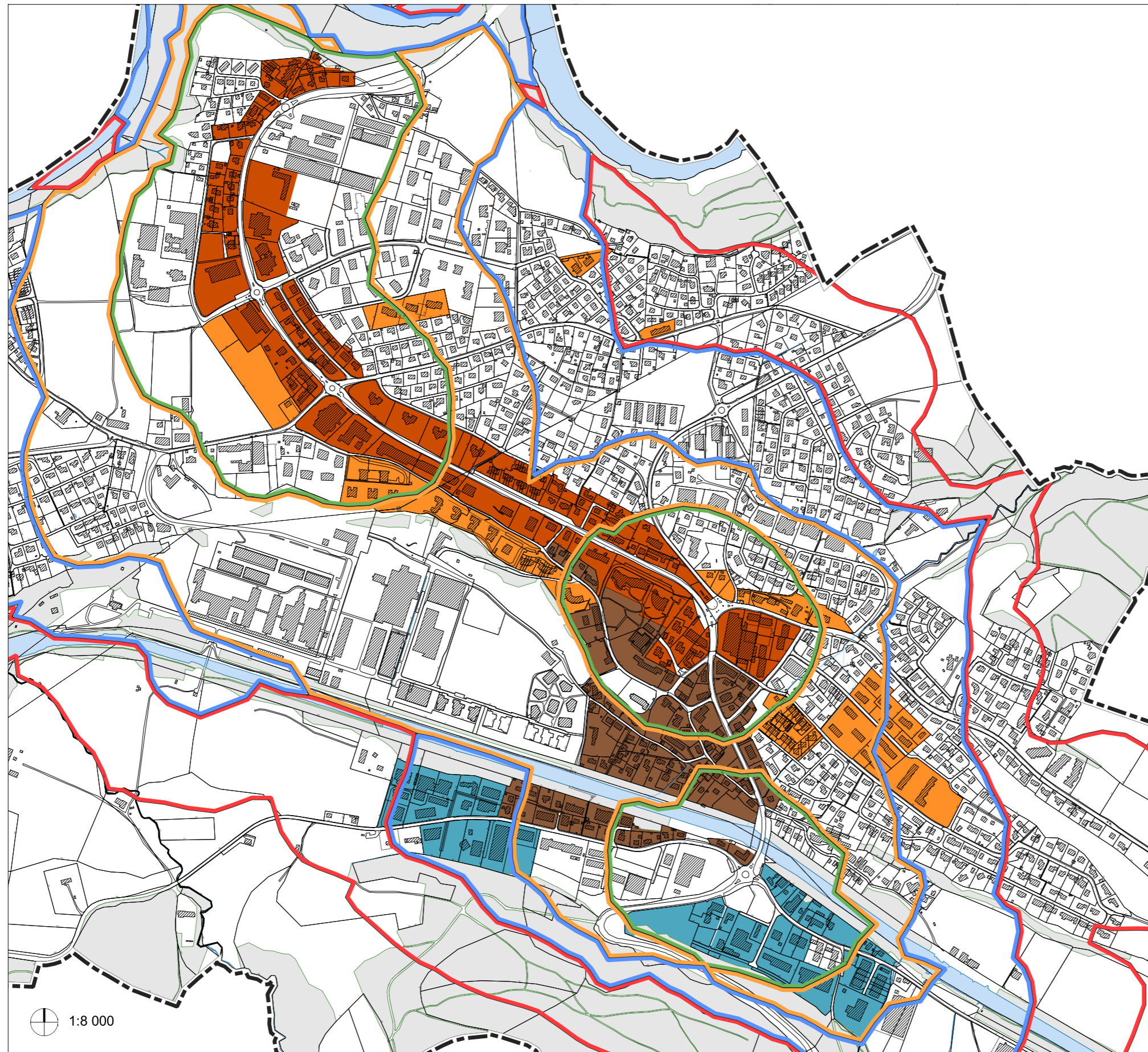


Figure 17 - Densification des zones

- ZV-A (IBUS 1.25)
- URB (IBUS 1.65)
- RMD (IBUS 1)
- ACT 2 (IM 5 m3/m2)

Niveaux de desserte TP selon le Plan directeur cantonal

- A
- B
- C
- D

## 4.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Les constats généraux issus de l'analyse du RCU ainsi que les intentions poursuivies pour le nouveau RCU sont les suivants :

| <b>RCU en vigueur : constats</b>  | <b>RCU futur : intentions</b>   |
|---|---|
| L'approche générale du dispositif réglementaire se fonde sur une adjonction d'articles dont les règles sont essentiellement quantitatives et dont l'application ne permet pas d'opérer un échange suffisamment productif entre le requérant et l'Autorité afin d'obtenir un résultat plus prioritairement qualitatif. | Introduire l'obligation d'un échange entre le requérant et l'administration communale dès l'initiation du projet.   |
| La présence d'articles destinés à résoudre des cas particuliers qui n'ont plus lieu d'être ou de cohérence avec le reste du dispositif réglementaire.   | Reconfigurer le sommaire et le chapitrage du règlement, supprimer les articles inutiles et fusionner certaines notions redondantes.   |
| Certaines règles sont jugées trop strictes compte tenu de la volonté d'une plus grande mixité au sein des zones et une plus grande réversibilité des affectations.  | Assouplir certaines dispositions réglementaires.  |
| De nombreuses dispositions relatives à l'ensemble des zones sont répétées dans les règles appliquées à chaque zone.   | Rassembler les dispositions applicables à l'ensemble des zones dans un chapitre destiné à cet effet.  |
| Le dispositif ne relaie pas les nouvelles politiques communales en matière d'énergie et de stationnement.   | Traduire les objectifs communaux principaux dans des dispositions et plans spécifiques.   |
| Certains articles sont flous et/ou difficiles à appliquer. Ils n'assurent pas les objectifs de la zone correspondante.  | Réorganiser le sommaire et les chapitres du règlement, supprimer les articles inutiles et fusionner certaines notions redondantes.  |
| De nombreuses distinctions quantitatives d'ordre secondaire ou mineur sont inutiles face aux résultats observés dans le cadre du développement de la zone correspondante.   | Supprimer ou assouplir certaines dispositions réglementaires.   |
| Le règlement ne contient pas suffisamment de dispositions relatives à la qualité des réalisations architecturales et à leurs aménagements extérieurs.   | Intégrer de nouvelles dispositions relatives aux exigences en matière d'aménagements extérieurs dans le cadre de l'application des PAD notamment.   |
| L'IBUS de certaines zones est jugé trop faible pour répondre aux objectifs de densification et son application n'encourage pas suffisamment la mise en œuvre de places de stationnement souterraines.   | Introduire des IBUS plus élevés dans les secteurs bien desservis par les transports publics, à prioriser dans les 15 prochaines années, ainsi qu'une "majoration d'IBUS" pour les projets organisant leur stationnement principalement en souterrain. |

### 4.3 Plan d'affectation des zones (PAZ)

Le tableau ci-dessous synthétise les constats généraux de l'analyse du PAZ en vigueur et les intentions poursuivies pour la présente révision :

| <b>PAZ en vigueur : constats</b>  | <b>PAZ futur : intentions</b>   |
|---|---|
| Les zones situées de part et d'autre de la RC ne permettent pas d'atteindre l'objectif de constituer un boulevard urbain support d'une urbanisation de forte densité.   | Modifier l'affectation de certaines parcelles et soumettre le développement du secteur compris entre Marly-Jonction et Cité à l'étude d'un PAD Cadre. |
| La distinction entre certaines zones d'un même type (zones d'activités 2 et 3, zones moyenne densité 1 et 2) n'est plus utile, compte tenu de l'harmonisation souhaitée entre les différentes densités et tissus bâtis. | Fusionner les zones de même destination.  |
| Les distinctions dans le traitement des zones de village A et B ne répondent pas à la volonté communale de renforcer et homogénéiser l'identité du "cœur de ville" de Marly-Cité.                                       | Fusionner les zones de village A et B dans le secteur Marly-Cité et intégrer la zone mixte à la zone village A.                                       |
| L'affectation du secteur "Pré-aux-Moines" est inscrite en deuxième étape de réalisation.  | Confirmer ce secteur de développement prioritaire cantonal en zone d'activités et le soumettre à PAD obligatoire.                                     |
| Les parcelles communales étant principalement affectées en zone d'intérêt général, elles ne permettent pas la mixité souhaitée (zone urbaine/zone village A).   | Autoriser de la mixité dans les zones d'intérêt général situées au sein des secteurs à densifier.   |
| Certains PAD et secteurs à prescriptions particulières ayant été construits, il est souhaité de les intégrer aux zones existantes du PAZ.   | Abroger les PAD concernés et supprimer les périmètres à prescriptions particulières et fiches de mesures devenus obsolètes.                           |
| Certains secteurs ont des caractéristiques nécessitant des dispositions spécifiques.  | Créer des périmètres à prescriptions particulières.   |
| L'affectation du sol et ses contraintes nécessitent des adaptations, compléments ou mises à jour.   | Intégrer ou mettre à jour les éléments contraignants (dangers naturels, protection des eaux, etc.).   |
| Plusieurs zones d'intérêt général sont détachées du tissu urbain tout en étant imposées par leur destination.   | Créer des zones spéciales (STEP, stand de tir, station de traitement, usine électrique).  |
| Les zones vertes ne correspondent plus à la législation cantonale.  | Distinguer les secteurs concernés entre zones libres, zones d'intérêt général et périmètres à prescriptions particulières.                            |

---

#### 4.4 Nouvelle nomenclature des zones à bâtir et dispositions constructives

Les nouvelles zones sont listées ci-dessous ainsi que leurs objectifs respectifs :

- **Zone de village A - ZV-A**

Cette zone a pour objectifs de dynamiser le centre de Marly en favorisant la mixité des fonctions, tout en préservant le caractère villageois du noyau historique.

- **Zone de village B - ZV-B**

Cette zone a pour objectifs de permettre de nouvelles constructions tout en conservant le caractère du hameau agricole.

- **Zone urbaine - URB**

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 et de renforcer l'image urbaine de Marly.

- **Zone résidentielle de faible densité - RFD**

La zone résidentielle de faible densité a pour objectif de développer un tissu bâti aux gabarits limités.

- **Zone résidentielle de moyenne densité - RMD**

La zone résidentielle de moyenne densité a pour objectifs de favoriser une extension des quartiers à caractère urbain intégrant une diversité de types de logements et de fonctions.

- **Zone mixte 1 Parc des Falaises - MIX-1**

La zone mixte 1 Parc des Falaises (MIX-1) est soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD).

- **Zone mixte 2 Ancienne Papeterie - MIX-2**

La zone mixte 2 Ancienne Papeterie (MIX-2) est soumise à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD).

- **Zone d'activités 1 - ACT 1**

La zone d'activités 1 a pour objectifs de développer le secteur du MIC conformément au Masterplan approuvé par la Commune le 1<sup>er</sup> juillet 2014, de permettre la transformation, la modernisation et l'extension des entreprises existantes afin d'en garantir la pérennité, de permettre la construction d'éléments hauts, repères emblématiques du site, de permettre des constructions et installations de santé, de sports et de loisirs.

- **Zone d'activités 2 - ACT 2**

La zone d'activités 2 a pour objectif de participer à la création d'emplois.

- **Zone d'intérêt général 1 - ZIG 1**

La zone d'intérêt général 1 a pour objectif de permettre l'extension des bâtiments et installations publiques existantes, ainsi que l'implantation de nouvelles structures à vocation publique.

- **Zone d'intérêt général 2 - ZIG 2**

La zone d'intérêt général 2 a pour objectifs de répondre aux besoins en équipements sportifs et de loisirs sur le plan local et régional et de garantir la prédominance non bâtie des terrains concernés.

- **Zones spéciales - ZS**

Ces zones ont pour objectif la mise en conformité des activités localisées en dehors du milieu bâti.

---

- **Zone libre - ZL**

La zone libre a pour objectifs de réserver des espaces libres de construction destinés à la mise en oeuvre de parcs publics et de chemins piétons, ainsi que de maintenir des espaces de transition de qualité.

- **Zone agricole - ZA**

Législation fédérale en la matière.

- **Zone d'extraction des matériaux - ZEM**

La délimitation de cette zone a pour objectif de préciser les conditions de remise en état du site d'extraction de matériaux.

- **Aire forestière**

Législation fédérale en la matière.

---

Le tableau qui suit présente la nouvelle nomenclature des zones à bâtir et leurs principaux changements.

| type   | zone                                 | IBUS/IM RCU en vigueur                 | IBUS/IM RCU projet | IOS RCU en vigueur  | IOS RCU projet | destination   | hauteur en m. RCU en vigueur | hauteur en m. RCU projet  | justification   |
|--------|--------------------------------------|--|--------------------|---------------------|----------------|---|------------------------------|---|---|
| ZV - A | Zone de village A - Marly-le-Grand   | 1.1                                    | 1.25               | 0.5                 | 0.5            | habitation<br>activités tertiaires et aux commerces de proximité<br>services publics<br>activités artisanales moyennement gênantes compatibles avec l'habitation  | 13                           | 15<br>min.rez+1 le long de la RC  | Volonté de densification de la zone village. L'augmentation d'indice à 1.25 est fixée en tenant compte du fait qu'une majoration d'IBUS de +20% est octroyé pour les projets dont le stationnement est organisé à 80% au moins en souterrain ou dans un volume fermé.<br><b>Augmentation de la hauteur et du nombre de niveaux minimum exigés, pour assurer un gabarit suffisamment structurant le long de la RC en traversée de localité.</b>  |
| ZV - B | Zone de village B - Marly-le-Petit   | 0.8                                    | 0.8                | intention : 0.3/0.5 | 0.3            | habitation<br>activités tertiaires, services publics, activités moyennement gênantes et compatibles avec l'habitation, activités agricoles.   | 10                           | 10  | Maintien des indices et hauteurs en vigueur, lesquels sont bien adaptés au caractère de hameau agricole de cette zone.<br>L'IOS est généralisé à 0.3 pour l'ensemble des destinations, afin de limiter l'emprise au sol et préserver un maximum de surfaces non bâties, et l'ouverture sur le paysage.  |
| URB    | Zone urbaine                         | 1.5                                    | 1.65               | 0.45                | 0.45           | habitation<br>activités tertiaires et commerciales, activités artisanales, moyennement gênantes et compatibles avec l'habitation  | 15                           | 18<br>min. rez+3 le long de la RC<br>min. rez+2 partout ailleurs au sein de la zone | Volonté de densification de la zone urbaine. L'augmentation d'indice à 1.65 est fixée en tenant compte du fait qu'une majoration d'IBUS de +20% est octroyé pour les projets dont le stationnement est organisé à 80% au moins en souterrain ou dans un volume fermé.<br>Augmentation de la hauteur et du nombre de niveaux minimum exigés, pour assurer une forme urbaine nécessaire à la création d'un boulevard urbain.  |
| RFD    | Zone résidentielle à faible densité  | 0.65                                   | 0.65               | 0.3/0.35            | 0.3/0.35       | habitations individuelles<br>habitations individuelles groupées<br>activités non gênantes compatibles avec l'habitation, à l'intérieur des bâtiments d'habitation   | 10                           | 10  | Maintien de la zone faible densité, sans volonté de densification.  |
| RMD    | Zone résidentielle à moyenne densité | 0.8/1                                  | 1                  | 0.3/0.35            | 0.4            | habitation collective et individuelle groupée<br>activités de commerce de proximité, de service et d'artisanat moyennement gênantes, compatibles avec l'habitation, à l'intérieur des bâtiments d'habitation  | 14.5/15                      | 15  | Augmentation de l'IOS à 0.4 pour donner une plus grande marge de manœuvre aux futurs projets dans leurs implantation et volumétrie.<br>La distinction entre la ZRMD 1 et 2 est supprimée afin d'harmoniser les différentes densités et les tissus bâtis.  |
| MIX 1  | Zone mixte 1 - Falaises              | -                                      | 1.9                | -                   | -              | habitation collective<br>activités tertiaires et commerciales, moyennement gênantes compatible avec l'habitation<br>constructions et installations parapubliques (logements protégés, crèche, AES, EMS, institut d'enseignement, etc.) publiques et sportives | -                            | alt. max. 663 msm   | Zone affectée dans le cadre de la modification partielle du PAL (approuvée le 1 mai 2019).<br>Aucun IOS n'est fixé. Le PAD suffit à régler les implantations et le rapport entre surfaces bâties et non bâties.   |
| MIX 2  | Zone mixte 2 - Ancienne Papeterie    | -                                      | 1.75               | -                   | -              | habitation collective<br>activités commerciales, tertiaires et artisanales<br>constructions et installations parapubliques (logements protégés, crèche, AES, EMS, etc.), publiques et sportives   | -                            | alt. max. 619.5 msm, 627.5 msm, 630.5 msm   | Zone affectée dans le cadre de la modification partielle du PAL (approuvée le 1 mai 2019).<br>Aucun IOS n'est fixé. Le PAD suffit à régler les implantations et le rapport entre surfaces bâties et non bâties.   |
| ACT 1  | Zone d'activités 1                   | 5 m³/m²                                | 5 m³/m²            | 0.5                 | 0.5            | activités artisanales et d'industrie légère<br>activités tertiaires (recherche, haute technologie, hôtel etc.)<br>constructions et installations de santé, de sports et de loisirs<br>constructions et installations parapubliques et à but communautaire     | 15                           | 15<br>+ prescriptions particulières   | Prescriptions de la zone revues dans le cadre de la modification partielle du PAL (approuvée le 1 mai 2019).  |
| ACT 2  | Zone d'activités 2                   | 0.8/3 m³/m² (ACT-2)<br>5 m³/m² (ACT-3) | 5 m³/m²            | 0.5                 | 0.5            | activités artisanales, d'industries légères, tertiaires <b>en lien avec une activité secondaire principale</b>  | 10/15                        | 15  | Suppression de l'IBUS. Tout est réglé à travers un indice de masse (IM) fixé à 5 m³/m². Les différents secteurs d'activités de Corbaroche présentent les mêmes caractéristiques et peuvent disposer des mêmes règles constructives (indices et hauteurs).<br>Augmentation de la hauteur à 15 mètres, pour assurer l'homogénéité avec les secteurs adjacents (village A et anciennement activité 3).<br><b>Conformément au PA4, les implantations d'activités commerciales et administratives sont limitées.</b> |
| ZIG 1  | Zone d'intérêt général 1             | 4 m³/m²                                | 4 m³/m²            | 0.6                 | 0.6            | bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique ou semi-publique   | 15                           | 18  | Augmentation de la hauteur pour permettre de réaliser des constructions en phase avec les besoins.  |
| ZIG 2  | Zone d'intérêt général 2             | 0.2 m³/m³                              | 0.2 m³/m²          | 0.1                 | 0.1            | équipements, aménagements et installations d'utilité publique : parking, équipements de sports et de loisirs, etc.  | 6                            | 10  | Augmentation de la hauteur pour permettre de réaliser des constructions en phase avec les besoins.  |
| ZS     | Zones spéciales                      | -                                      | 4 m³/m² / 5 m³/m²  | -                   | 0.6            | activités dont la localisation est imposée par leur destination   | -                            | 10 / 15   | Suppression des zones d'intérêt général, compte tenu de leur localisation excentrée.  |
| ZL     | Zone libre                           | -                                      | -                  | -                   | -              | dégagement, renaturation et délassement   | -                            | -   | Adaptation aux nouvelles exigences légales.   |
| ZAG    | Zone agricole                        | -                                      | -                  | -                   | -              | exploitation agricole / horticole   | -                            | -   | Adaptation aux nouvelles exigences légales.   |
| ZEM    | Zone d'extraction des matériaux      | -                                      | -                  | -                   | -              | exploitation de gisements de sable et graviers  | -                            | -   | Maintien des dispositions en vigueur.   |
| F      | Aire forestière                      | -                                      | -                  | -                   | -              |   | -                            | -   | Maintien des dispositions en vigueur.   |

## 4.5 Tableaux et plan des modifications

Les modifications concernent :

- les changements de zones ;
- les plans d'aménagement de détail (PAD) et plans spéciaux (PS) existants, maintenus ou abrogés ;
- les PAD et PAD Cadre obligatoires ;
- les périmètres à prescriptions particulières et fiches de mesures.

### 4.5.1 Changements de zones

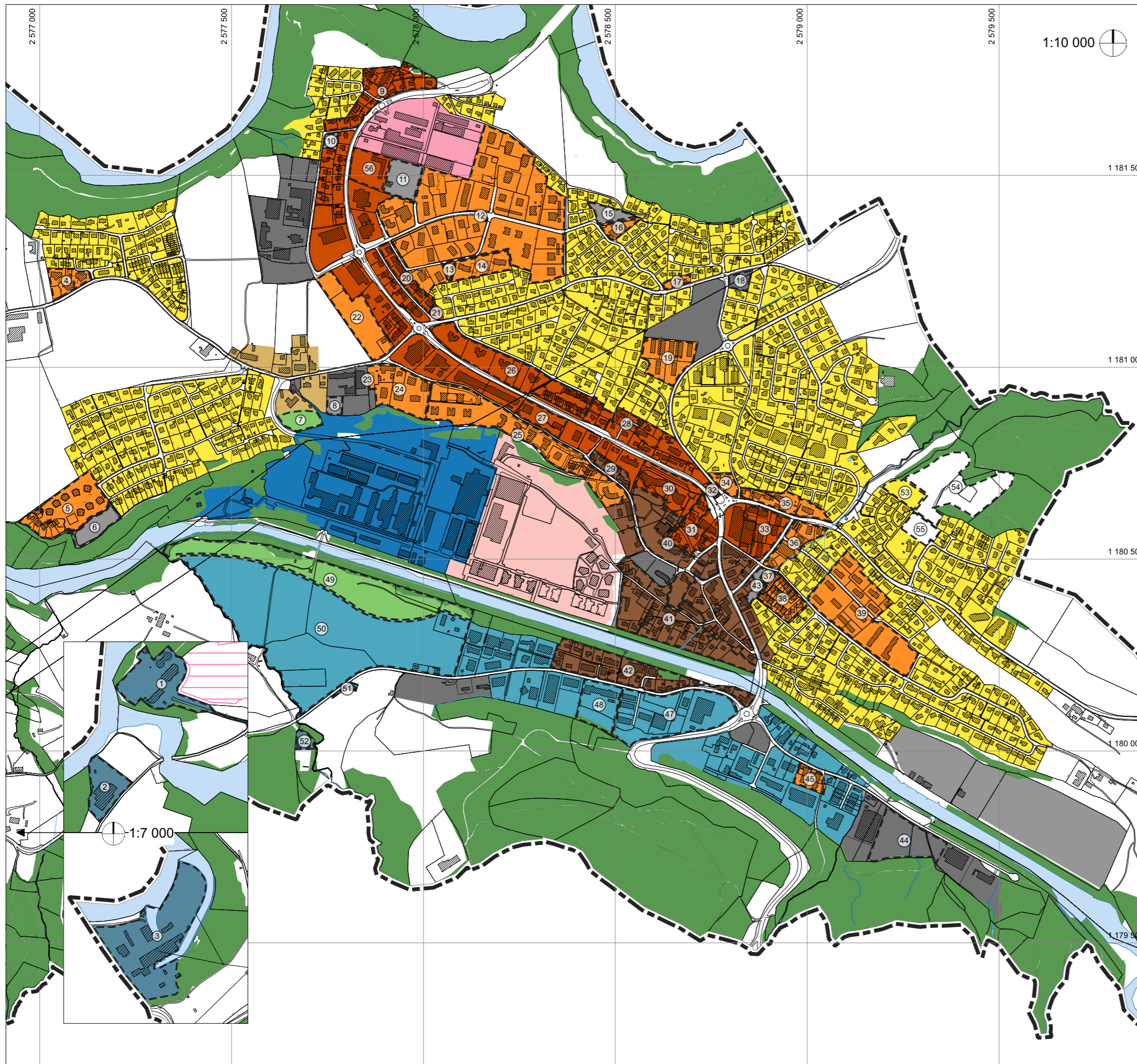
| <i>N° secteur sur plan des modifications</i> | <i>Affectations en vigueur</i> | <i>Affectations projetées</i> | <i>Intention</i>   |
|--|--------------------------------|-------------------------------|--|
| 40   | ZIG 1                          |                               | Renforcer et homogénéiser l'identité "cœur de ville" de Marly-Cité.<br>Volonté de ne pas limiter les possibilités de développement de ce secteur villageois central aux seuls équipements publics. Le nouvel RCU élargit les destinations de la zone ZV A en y autorisant des services publics et privés.  |
| 41   | ZV B                           |                               | Secteur faisant partie de l'entité villageoise de Marly-Cité, en termes de typologies et de proximité au noyau historique. Il ne présente aucune caractéristique patrimoniale particulière et spécifique méritant des dispositions de protection. Volonté de distinguer le "cœur de ville" Marly-Cité du hameau Marly-le-Petit.  |
| 31   | RMD 2                          | ZV A                          | Secteur faisant partie de l'entité villageoise de Marly-Cité. Les constructions existantes sont conformes aux nouvelles dispositions constructives de la ZV A.   |
| 42   | MIX                            |                               | Volonté de rattacher ce secteur à caractère villageois à la ZV A. Prise en compte de la Géline comme un élément identitaire fort de Marly, faisant partie intégrante du "cœur de ville".   |
| 29   | RFD                            |                               | Les parcelles n° 65-66-309-1600, actuellement en zone d'habitation de faible densité, ont un caractère central. au vu de leur localisation et pourraient être densifiées à long terme. Orientées sur le chemin des Epinettes, elles se développent en prolongement du village et se voient de ce fait nouvellement affectées à la Zone Village A, autorisant une densité plus élevée ainsi qu'une mixité fonctionnelle..   |
| 5-14-16-17-22-25-35-38-39                    | RMD 1                          |                               | Volonté d'augmenter la densité de la RMD 1.  |
| 4-12-19-24-36-45                             | RMD 2                          |                               | Fusion des deux zones moyenne densité RMD 1 et RMD 2, afin d'harmoniser les différentes densités et les tissus bâtis.  |
| 37   | RFD                            |                               | Volonté d'uniformiser l'affectation de la parcelle 45 avec la ZRMD environnante.   |
| 23   | ZIG1                           | RMD                           | Mise en conformité de la parcelle 2136.  |
| 34   | RFD                            |                               | Volonté d'augmenter la densité autorisée dans ce secteur central et rattaché à l'entité villageoise de Marly-Cité, aujourd'hui en faible densité.  |
| 13   | ZV                             |                               | Volonté d'homogénéiser la zone RMD, tout en conservant une inconstructibilité de la parcelle via des prescriptions particulières dans le RCU.  |
| 9-21-28                                      | RFD                            |                               | Volonté de densifier l'axe Marly-Pérolles ( <b>objectif communal et du PA4</b> ). Affectation à la zone urbaine des secteurs situés de part et d'autre de la RC, <b>nécessaire à la densification et à la mixité visée</b> . La structuration de la RC en boulevard urbain passe par la reconversion des secteurs adjacents, par une mixité des affectations, l'animation des rez-de-chaussée, des volumétries plus importantes en front de route <b>pour assurer une réversibilité des constructions</b> , etc. |
| 20-26  | RMD 1                          | URB                           |  |



| <b>N° secteur sur plan des modifications</b> | <b>Affectations en vigueur</b> | <b>Affectations projetées</b> | <b>Intention</b>   |
|--|--------------------------------|-------------------------------|--|
| 27-30-56                                     | ZIG1                           |                               | Volonté de ne pas limiter les possibilités de développement de ces secteurs villageois centraux <b>et du boulevard urbain</b> aux seuls équipements publics. Le nouvel RCU élargit les destinations de la zone URB en y autorisant des services publics et privés.   |
| 31-33  | RMD 2                          |                               | Secteur central appartenant à la même entité spatiale que la Migros. Volonté de l'intégrer à la zone urbaine.  |
| 32   | ZV                             | URB                           | Parcelle occupée par un arrêt de bus et un local technique. Afin de mettre en conformité les constructions existantes, la zone urbaine est prolongée. Ceci n'est pas considéré comme extension de la zone à bâtir puisque la parcelle ne peut accueillir que des constructions de peu d'importance.  |
| 48-50  | ACT 1                          | ACT 2                         | Simplification et regroupement des zones d'activités afin d'harmoniser les différentes densités et les tissus bâtis. Capacités de développement sur ce secteur répondant aux possibilités prévues dans la future zone d'activités 2.   |
| 47   | ACT 3                          |                               |  |
| 18   | RFD                            | ZIG 1                         | La parcelle 880, propriété communale actuellement en zone de faible densité, est en lien potentiel avec le développement de la parcelle 82 (aux Champs de Marly, destiné à accueillir un troisième centre scolaire).   |
| 44   | ZIG 2                          |                               | Secteur à potentiel de développement, ne justifiant pas le maintien d'espaces non bâtis à cet endroit.<br><br>Permettre l'implantation de nouvelles structures à vocation publique, par exemple une déchetterie.   |
| 7  | ZA                             | ZL                            | Secteur de prairie bordant le hameau agricole Marly-le-Petit. Volonté de maintenir l'inconstructibilité pour assurer la zone tampon nécessaire à la préservation du hameau. Vocation de verdure plutôt qu'agricole.  |
| 49   | ACT 1                          |                               | Volonté de soustraire de la zone affectée ACT-1 les surfaces inconstructibles situées dans l'espace réservé aux eaux. Ces surfaces sont en partie utilisées pour le projet de revitalisation de la Gérine.   |
| 6-8-10-11-15-43                              | ZV                             | ZIG2                          | Les secteurs occupés par des parcs, des places de jeux publiques ou des installations publiques à prédominance non bâtis ont été affectés à la ZIG 2, pour une mise en conformité à la LATeC.  |
| 1-2-3-52                                     | ZIG 1                          | ZS                            | Plusieurs ZIG ne sont pas en continuité de la zone à bâtir, détachées du tissu urbain de Marly : parcelles 1263 (STEP), 1242 (station de traitement), 2073 (stand de tir) et 2044 (usine électrique). Etant donné leur localisation, elles ne sont pas affectées à de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT et sont planifiées par des zones spéciales au sens de l'art. 18 al.1 LAT. Seules les installations construites y sont autorisées et un retour à la zone agricole est prévu en cas de cessation des activités. |
| 51   | ZA                             |                               | Régularisation de l'affectation des bâtiments et installations liés au stand de tir, intégration à la zone spéciale ZS4  |
| 53   | ZV                             | RFD                           | Rocade de terrains dans le secteur Moraty  |
| 54   | ZV                             | ZA                            | Etant donné que ce secteur est utilisé pour l'agriculture, son affectation en zone agricole est la plus indiquée.  |
| 55   | RFD                            | ZA                            | Rocade de terrains dans le secteur Moraty  |



Figure 18 - Modifications des zones



## PLAN DES MODIFICATIONS

| n° | en vigueur | projet |
|----|------------|--------|
| 1  | ZIG-1      | ZS 1   |
| 2  | ZIG-1      | ZS 2   |
| 3  | ZIG-1      | ZS 3   |
| 4  | RMD 2      | RMD    |
| 5  | RMD1       | RMD    |
| 6  | ZV         | ZIG 2  |
| 7  | ZA         | ZL     |
| 8  | ZV         | ZIG 2  |
| 9  | RFD        | URB    |
| 10 | ZV         | ZIG 2  |
| 11 | ZV         | ZIG 2  |
| 12 | RMD 2      | RMD    |
| 13 | ZV         | RMD    |
| 14 | RMD1       | RMD    |
| 15 | ZV         | ZIG 2  |
| 16 | RMD1       | RMD    |
| 17 | RMD1       | RMD    |
| 18 | RFD        | ZIG 1  |
| 19 | RMD 2      | RMD    |
| 20 | RMD1       | URB    |
| 21 | RFD        | URB    |
| 22 | RMD1       | RMD    |
| 23 | ZIG-1      | RMD    |
| 24 | RMD 2      | RMD    |
| 25 | RMD1       | RMD    |
| 26 | RMD1       | URB    |
| 27 | ZIG-1      | URB    |
| 28 | RFD        | URB    |
| 29 | RFD        | ZV-A   |
| 30 | ZIG-1      | URB    |
| 31 | RMD 2      | URB    |
| 32 | ZV         | URB    |
| 33 | RMD 2      | URB    |
| 34 | RFD        | RMD    |
| 35 | RMD1       | RMD    |
| 36 | RMD 2      | RMD    |
| 37 | RFD        | RMD    |
| 38 | RMD1       | RMD    |
| 39 | RMD1       | RMD    |
| 40 | ZIG-1      | ZV-A   |
| 41 | ZV-B       | ZV-A   |
| 42 | MIX        | ZV-A   |
| 43 | ZV         | ZIG 2  |
| 44 | ZIG-2      | ZIG 1  |
| 45 | RMD 2      | RMD    |
| 47 | ACT-3      | ACT 2  |
| 48 | ACT-1      | ACT 2  |
| 49 | ACT-1      | ZL     |
| 50 | ACT-1      | ACT 2  |
| 51 | ZA         | ZS 4   |
| 52 | ZIG-1      | ZS 4   |
| 53 | ZV         | RFD    |
| 54 | ZV         | ZA     |
| 55 | RFD        | ZA     |
| 56 | ZIG 1      | URB    |



#### 4.5.2 Plans d'aménagement de détail (PAD) et plans spéciaux (PS) existants, à maintenir ou à abroger

- les PAD/PS intégralement réalisés sont en principe abrogés et régis par les dispositions de la zone correspondante ou par des prescriptions particulières ;
- les PAD non ou partiellement réalisés sont maintenus ;
- les PAD dont les circonstances ont changé de manière significative (densité, hauteurs, etc.) sont abrogés et le secteur correspondant soumis à un nouveau PAD obligatoire.

|  | zone<br>d'affectation<br>en vigueur | nouvelle<br>affectation | niveau de<br>construction   | remarques   | état futur  |
|--|-------------------------------------|-------------------------|---|---|---|
| <b>PLANS D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL EXISTANTS</b>   |                                     |                         |   |   |   |
| "Delta"<br>approuvé le 20.12.1983  | ZMD-1                               | URB                     | entièrement réalisé   | Principes majeurs :<br>▪ aires d'implantation des constructions<br>▪ plan d'alignement<br>▪ distance de 5m aux câbles ext. de la ligne HT   | Abrogation du PAD<br>Dans le but de densifier les secteurs situés de part et d'autre de la RC, et en vue de créer un boulevard urbain entre les carrefours Jonction et Marly-Cité, un nouveau périmètre de PAD Cadre obligatoire est défini, englobant le secteur Delta. Les parcelles sont affectées à la zone urbaine (ZURB). |
| "Les Fontanettes"<br>approuvé par le Conseil d'Etat de Fribourg les 21.01.1986 et 04.12.1990<br>"Les Fontanettes - extension Ouest"<br>approuvé le 05.09.1989 (21.01.86, 04.12.90, nouvel état 24.03.14) | ACT-2                               | ACT-2                   | pas entièrement réalisé. Il reste deux parcelles non bâties (parcelles 927 et 929). | Principes majeurs :<br>▪ IOS max 0.5 pour 1-2 niveaux<br>▪ IOS max 0.3 pour 3 niveaux et plus<br>Limites de construction particulières pour assurer la construction des accès localisés sur le plan.<br>Etant donné que le réseau viaire et les accès ont été construits, que la Commune souhaite augmenter la constructibilité de la zone d'activités à un IM de 5 m³/m² avec une hauteur max de 15 mètres, le PAD est abrogé. | Abrogation du PAD<br>Zone d'activités 2, règles principales :<br>▪ IOS 0.5<br>▪ H: 15 m<br>▪ IM 5 m³/m²   |
| "Au Champ de Marly"<br>approuvé le 28.09.1987, 12.04.1994 et 15.05.1996  | ZFD                                 | ZFD                     | entièrement réalisé   | Principes majeurs :<br>▪ aires d'implantation des constructions<br>▪ zone commune   | Abrogation du PAD. Zone faible densité, règles principales :<br>▪ IBUS 0.65<br>▪ H: 10 m<br>▪ IOS 0.35  |
| "Cité-Marly"<br>approuvé le 27.09.2000   | ZMD-1                               | ZMD                     | entièrement bâti  | PAD dont le but est de permettre la surélévation des bâtiments existants. Limite dans le réhaussement des bâtiments.  | <del>Abrogation du PAD- Introduction de prescriptions particulières dans le RCU.</del><br>Maintien au PAZ, révision nécessaire pour une mise en conformité aux législations et planifications supérieures.  |
| "Essinges-Est"<br>approuvé le 08.03.2006 et 15.12.2016   | ZFD                                 | ZFD                     | pas entièrement réalisé   | A été modifié en 2016 pour se conformer au nouveau règlement.   | Maintien au PAZ, pas de révision nécessaire, car déjà adapté à la LATeC.  |
| "Article 1161 RF" (Lidl)<br>approuvé le 25.03.2010   | URB                                 | URB                     | pas entièrement réalisé   | Le secteur constructible situé au nord du magasin est encore libre.<br>L'IBUS de la zone urbaine augmente de 1.5 à 1.65   | Abrogation du PAD "Article 1161 RF (Lidl)" et nouveau PAD obligatoire "Article 1161 RF II".   |
| "Pré de la Croix" (Aldi)<br>approuvé le 07.05.2010   | URB/ZMD-1                           | URB/ZMD                 | pas entièrement réalisé   | Un projet de logements est en cours d'étude sur les parcelles n° 2'302 et 2'268 affectées à la zone moyenne densité.<br>L'IBUS de la zone moyenne densité augmente de 0.8 (ZMD1) à 1 (ZMD).<br>L'IBUS de la zone urbaine augmente de 1.5 à 1.65<br>Une construction d'une hauteur de 30 m maximum est admise au sein du périmètre du PAD en bordure de RC.  | Abrogation du PAD "Pré de la Croix" et nouveau PAD obligatoire "Pré de la Croix II", intégrant l'article 1166 (mise en cohérence du périmètre).   |
| "Moraty"<br>approuvé le 08.10.2015   | ZFD                                 | ZFD                     | pas entièrement réalisé   | Planification d'une zone de construction destinée à l'habitation individuelle à 3 logements, dans le but de densifier le secteur. Constructions en cours.<br>Une modification du périmètre du PAD est prévue à travers une rocade entre les parcelles n° 125 et n° 2263.  | <del>Abrogation du PAD "Moraty" et nouveau PAD obligatoire "Moraty II".</del><br>Maintien au PAZ et modification du PAD suite à l'adaptation de son périmètre (rocade de terrain).  |
| "Ancienne Papeterie"<br>approuvé le 01.05.2019   | ZMIX2                               | ZMIX2                   | en cours de mise en oeuvre  | Le secteur Ancienne Papeterie fait partie des secteurs stratégiques qui ont fait l'objet de la modification partielle du PAL, dans le but de développer un quartier accueillant des logements destinés notamment aux personnes travaillant au MIC (afin de limiter les mouvements pendulaires), des infrastructures publiques, sociales et culturelles, ainsi que des commerces de proximité.                                   | Maintien au PAZ, pas de révision nécessaire, car approbation très récente.  |
| <b>PLAN SPÉCIAL EXISTANT</b>   |                                     |                         |   |   |   |
| "Landi"<br>approuvé le 27.05.2009  | ACT-3                               | ACT-2                   | entièrement réalisé   | Implantation d'un magasin de vente, d'une station d'essence avec shop, d'un tunnel de lavage et d'un aspirateur. Le plan a été entièrement réalisé.   | Abrogation du Plan spécial<br>Zone d'activités 2, règles principales :<br>▪ IOS 0.5<br>▪ H: 15 m<br>▪ IM 5 m³/m²  |

---

#### 4.5.3 Plan d'aménagement de détail cadre (PAD Cadre) et plans d'aménagement de détail (PAD) ~~obligatoires~~

##### **PAD Cadre "Boulevard urbain"**

Compte tenu de son ambition de structurer un boulevard urbain et renforcer le lien entre les deux centralités de Jonction et Cité, l'autorité communale a souhaité identifier et mettre en œuvre l'outil d'aménagement du territoire le plus adapté. C'est ainsi qu'il a été décidé, d'un commun accord entre la Commune et le Canton, d'utiliser le PAD Cadre. Cet outil, qui définit des objectifs d'aménagement liants pour les autorités, permet d'assurer une cohérence sur l'ensemble du secteur dans sa planification comme dans sa réalisation. De plus, il autorise la prise en compte du domaine public, aspect essentiel pour garantir l'unité du boulevard urbain et assurer des connexions transversales.

Le PAD Cadre, dont le périmètre s'étend de Jonction à Cité, fixera donc les conditions d'implantation et d'affectation des nouveaux programmes qui prendront place de part et d'autre de ce futur axe urbain. Les éléments contraignants principaux y seront intégrés et les composantes de planification détaillées. ~~Les modalités de mise en œuvre seront définies à travers le PAD et des secteurs à prescriptions particulières.~~

Le PAD Cadre "Boulevard urbain" a pour ambition de répondre à la problématique d'un axe au caractère principalement "routier" qui génère une coupure et où le stationnement en surface est prépondérant. L'intention de la Commune est de transformer cet axe en réel boulevard urbain cadré par des fronts bâtis accueillant une mixité programmatique, et constitués de rez-de-chaussée animés. Alors que le côté nord, notamment les constructions en second plan, est à vocation majoritairement résidentielle, le côté sud est plutôt dédié aux activités. Au cœur du boulevard, une dilatation du front bâti est prévue pour permettre l'intégration d'espaces publics majeurs au sein d'un sous-secteur soumis à PAD obligatoire, au programme essentiellement public.

Des continuités de mobilité douce le long du boulevard et au sein des secteurs d'activités renforceront le lien entre les deux centralités de Jonction et Cité et remettront le piéton au premier plan. Des perméabilités piétonnes transversales connecteront les quartiers de part et d'autre de la route et feront le lien avec la Transaggo et la future place du village.

Il s'agira également d'intégrer les enjeux paysagers et climatiques par des mesures telles que la perméabilisation des sols, les plantations en pleine terre, la végétalisation, la prise en compte des matériaux et couleurs des bâtiments, etc. En ce sens, il est notamment envisagé d'implanter du stationnement en souterrain sous la route, libérant ainsi de l'espace en pleine terre permettant de nouvelles plantations et un meilleur confort thermique.

Les intentions ci-dessus sont formalisées par les objectifs du PAD Cadre "Boulevard urbain" :

- constituer un boulevard urbain entre les secteurs "Jonction" et "Cité", qui se définisse comme un axe structurant combinant les différentes fonctionnalités de la vie en ville ;
- définir des fronts bâtis mis en cohérence, de part et d'autre de la RC, animés au premier niveau par des fonctions réversibles, c'est-à-dire dont la configuration et les dimensions permettent d'accueillir consécutivement des affectations différentes ;
- aménager des espaces publics de qualité en lien visuel et fonctionnel avec la route de Fribourg ;
- permettre la contiguïté des bâtiments le long de la RC ;
- garantir les connexions de mobilité douce avec les quartiers voisins et créer des perméabilités nord-sud, ainsi qu'une continuité est-ouest interne longeant la RC ;
- organiser le stationnement en souterrain ;
- assurer une composition paysagère d'ensemble ;
- tenir compte des enjeux climatiques dans les constructions et aménagements ;
- assurer la cohérence de chaque étape de développement.

---

Concernant le dernier objectif, il n'aura pas pour but de définir préalablement le phasage des transformations du secteur car l'incertitude quant aux opportunités de développement est importante, et ce malgré les concertations engagées auprès des propriétaires. L'ampleur du boulevard urbain est telle que son aménagement se construira à très long terme. Il s'agit donc d'assurer au fur et à mesure des opportunités (ponctuelles et/ou groupées) la mise en oeuvre harmonieuse et cohérente des aménagements entre les façades et le domaine public.

### **PAD "Route de Fribourg"**

Le périmètre du PAD "Route de Fribourg", situé au cœur du boulevard urbain, est défini par la morphologie de son tissu construit, composé de bâtiments compacts d'activités de type bureaux et d'activités publiques telles que l'administration ou le club de judo. Ce PAD aura pour but de mettre en valeur l'espace central du boulevard et d'en faire un lieu attractif par ses espaces publics. L'important potentiel de végétalisation offert par le secteur sera renforcé par la création d'un parc.

En réponse aux ambitions évoquées ci-dessus, les objectifs particuliers du PAD "Route de Fribourg" sont de :

- créer un espace public végétalisé majeur en lien avec la RC ;
- cadrer et animer l'espace public par un bâti de qualité ;
- développer et valoriser le potentiel d'espaces verts et perméables ;
- renforcer le programme public et d'activités.

### **Prescriptions particulières**

Des dispositions transitoires générales s'appliquent sur l'entier du PAD Cadre et sont précisées pour six sous-secteurs et pour le périmètre de PAD obligatoire identifié. Elles visent à assurer la mise en cohérence de chaque secteur avec les intentions du PAD Cadre en fonction des caractéristiques propres à chacun.

Il s'agit ainsi d'éviter toute construction nouvelle (à l'exception d'extensions limitées ou de constructions de minime importance) sur l'ensemble du PAD Cadre tant que des intentions de planification plus précises ne sont pas définies, mais également d'assurer la mise en oeuvre du front bâti qui doit faire l'objet de réflexions plus approfondies, et du stationnement souterrain. C'est pourquoi, les nouvelles constructions et extensions ne sont pas autorisées le long de la route cantonale. Finalement, dans le but de permettre la réalisation du PAD dans un second temps, les demandes d'octroi de permis de construire seront refusées dans ce périmètre jusqu'à son approbation.

### **PAD "Falaises"**

Le secteur Falaises fait partie des secteurs stratégiques, concernés par la modification partielle du PAL, intervenue dans le but de développer un quartier d'affectation mixte accueillant notamment une part importante de logements, de surfaces administratives et quelques activités diverses, telles des ateliers, des restaurants et des commerces. Un renouvellement et une densification de l'urbanisation existante en connexion avec la route de Fribourg est souhaitée.

Les objectifs du PAD sont :

- remplacer les bâtiments existants par un nouvel ensemble ;
- assurer la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle par des typologies variées de logement ;
- favoriser le lien social et la convivialité du quartier par le développement d'espaces publics de qualité (places, jeux, infrastructures publiques, commerces, etc.) ;
- garantir l'harmonie paysagère d'ensemble ;
- promouvoir des mesures en faveur de la biodiversité ;

- 
- assurer la perméabilité publique pour les modes de mobilité douce, en connexion avec le réseau communal ;
  - garantir une desserte du quartier adéquate, notamment par les mesures prises pour l'accès routier depuis la route cantonale ;
  - limiter au maximum le stationnement de surface pour les voitures et réduire son impact visuel par des aménagements paysagers adaptés (filtres végétaux, plantations, etc.) ;
  - minimiser les circulations en surface et assurer un accès véhicules entre le PAD et la parcelle 1023 ;
  - développer le quartier par étapes en corrélation avec la gestion du trafic ;
  - encourager l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ainsi que la végétalisation des toitures ;
  - développer un quartier durable selon des principes de certification reconnus (de type OPL).

#### **PAD "Article 1161 RF II"**

Bien que non compris dans le périmètre du PAD Cadre, le secteur Lidl, par sa localisation et son ampleur, est susceptible de contribuer plus fortement à l'avenir à l'animation du centre de Jonction et, par extension, à celle du boulevard urbain.

Les objectifs du PAD sont les suivants :

- contribuer à l'intégration et à l'animation commerciale du boulevard urbain ;
- garantir une insertion de qualité des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et naturel existant ;
- assurer une bonne accessibilité au site tout en favorisant les transports publics et la mobilité douce ;
- limiter au maximum la circulation et le stationnement de surface ;
- créer des espaces publics de qualité ;
- garantir la continuité de la voie verte communale reliant le centre sportif au quartier des Ecoles (TransAgglo).

Le périmètre du PAD a été légèrement adapté en supprimant l'article 2237. Cet article avait été créé à la demande de l'ancien propriétaire de l'article 1540 pour améliorer l'accès à sa propriété. Etant donné que la parcelle dessert déjà l'art. 1540, il n'est donc pas nécessaire de l'inclure dans le PAD.

#### **PAD "Pré de la Croix II"**

Tout comme le secteur Lidl, et bien que non compris dans le périmètre du PAD Cadre, le secteur Pré de la Croix, par sa localisation et son ampleur, est susceptible de contribuer plus fortement, à l'avenir, à l'animation du centre de Jonction et par extension à celle du boulevard urbain. Afin de mettre en cohérence l'affectation de la zone avec le périmètre du PAD et sa planification résultante (mutualisation des accès et du stationnement, harmonisation des aménagements extérieurs et des espaces verts, etc.), le périmètre du PAD Pré de la Croix II est étendu en englobant l'article 1166.

Les objectifs du PAD sont les suivants :

- compléter l'offre en habitation et en activités de la commune, afin d'assurer une mixité fonctionnelle le long de la route cantonale ;
- contribuer à l'intégration et à l'animation commerciale du boulevard urbain, avec la possibilité de construire un bâtiment haut ;
- assurer la cohérence d'ensemble et la bonne coordination des réalisations entre les différents secteurs du PAD ;



- 
- garantir une insertion de qualité des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et naturel existant ;
  - assurer une bonne accessibilité au site tout en favorisant les transports publics et la mobilité douce ;
  - limiter au maximum les circulations et stationnement en surface ;
  - créer des espaces publics de qualité ;
  - garantir la continuité de la voie verte communale reliant le centre sportif au quartier des Ecoles (TransAgglo).

### **PAD "Moraty II"**

~~Une rocade de terrains est prévue dans le secteur de Moraty II, induisant une abrogation du PAD en vigueur et l'établissement d'un nouveau PAD, compte tenu de la modification de son périmètre. Cette dernière affecte 5'129 m<sup>2</sup> de zone verte en zone d'habitation de faible densité et optimise les accès entre les propriétés privées et l'exploitation agricole. Il s'agit d'un échange entre des terrains, actuellement en zone verte, qui seront affectés à la zone d'habitation de faible densité et des terrains actuellement affectés à la ZFD dans le PAD approuvé, qui seront affectés à la zone agricole.~~

~~Les rocades de zones à bâtir ont pour but de permettre la restructuration de certaines d'entre elles présentant des défauts ou contraintes limitant fortement les possibilités de développement et de valorisation des terrains concernés. Ces rocades consistent ainsi à dézoner et à mettre en zone des parties de zone à bâtir de même type d'affectation et strictement de même surface.~~

~~Le secteur Moraty II répond aux critères cumulatifs définis par le Canton pour qu'une rocade puisse être acceptée :-~~

- ~~la rocade doit s'effectuer avec le même type d'affectation de zone (au sens des art. 50ss de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions) ;-~~
- ~~le secteur concerné par la rocade doit se situer dans le territoire d'urbanisation et en continuité de la zone à bâtir légalisée existante ;-~~
- ~~le secteur de la rocade doit se situer dans un secteur présentant au minimum une qualité de desserte D en transports publics.~~

~~Le PAD Moraty est maintenu, mais modifié, avec un nouveau périmètre.~~

~~Une modification du périmètre du PAD Moraty (art. 125) de 2014, à travers une rocade de terrains, a été prévue afin de faciliter la continuité de l'activité agricole du propriétaire de la ferme existante sur les art. 125 et 2263 et de compléter la structure bâtie existante à un endroit plus approprié au développement.~~

~~Il s'agit d'une rocade de surfaces m<sup>2</sup> pour m<sup>2</sup>.~~

~~L'inscription du PAD "Moraty" dans le PAZ a été adaptée afin d'assurer la cohérence entre la procédure de modification du PAD et la planification du PAD au niveau du PAL.~~

~~Le "PAD Moraty" qui n'est pas abrogé mais modifié est introduit à l'article 46 du RCU (Zones à bâtir définies par un plan d'aménagement de détail (PAD) maintenu), selon le nouveau périmètre (après rocade).~~

~~La procédure de modification du PAD "Moraty" s'effectue parallèlement au PAL. L'enquête publique de la modification du PAD, qui s'est déroulée à partir du 4 novembre 2022, n'a fait l'objet d'aucune opposition.~~

~~Les critères d'admissibilité des rocades sont définis dans l'article 77 al. 2 LATeC (en vigueur depuis le 01.10.2023) et dans l'article 30a ReLATeC (en vigueur depuis le 01.01.2024).~~

---

*Art. 30a - Dispense d'examen préalable (art. 77a al. 2 LATeC)*

*1 Le secteur bénéficiant d'une rocade dans la zone à bâtir doit:*

- *se situer en continuité de la zone à bâtir légalisée existante*
- *se situer dans un secteur présentant une qualité de desserte en transports publics au minimum de niveau D, et*
- *disposer d'un indice brut d'utilisation du sol (art. 130 al. 1 LATeC et ch. 8.2 annexe AIHC) fixé au minimum à 1,0 dans le règlement communal d'urbanisme ou de dispositions réglementaires permettant d'atteindre une densité équivalente.*

Tous les critères sont remplis pour les parcelles concernées, hormis l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).

L'IBUS de 0.65 (zone résidentielle de faible densité) a été maintenu sur l'entier du PAD, malgré l'obligation, selon les critères mentionnés dans la loi, de fixer un IBUS minimum de 1 pour les rocades pour les motifs suivants :

- cette rocade se fait sur une portion de territoire située entre zone agricole et zone de faible densité, en périphérie du tissu bâti avec une qualité de desserte TP de niveau D. Le secteur ne fait pas partie du périmètre compact du PA 4.
- l'établissement d'un IBUS de 1 dans ce secteur sensible, alors que le reste du PAD présente des caractéristiques similaires avec un IBUS de 0.65, ne peut être justifié ni souhaité du point de vue urbanistique et des principes d'aménagement du territoire;
- le secteur Moraty, est déjà réalisé au ¾ avec un IBUS de 0.65. Le reste du PAD, situé à proximité de la zone agricole, ne se prête pas à une densification.
- l'IBUS de 1 n'est pas réalisable sur les terrains de la rocade, ni acceptable en regard des objectifs fixés pour le PAD, (non respect des règles de distances, emprises au sol trop importantes, plus possible d'assurer la qualité des aménagements extérieurs, transition avec la zone agricole etc.).

Ces raisons justifient le maintien de l'IBUS à 0.65.

Les objectifs du PAD sont de:

- définir les règles d'implantation et de construction permettant une solution urbanistique d'ensemble de qualité ;
- densifier le secteur par des unités d'habitation composées de plusieurs logements ;
- préserver les qualités paysagères du secteur (arborisation existante,...) et les dégagements visuels ;
- aménager des espaces de transition de qualité avec l'espace agricole.

### **PAD "Pré-aux-Moines"**

Postérieurement à l'approbation du PA3, le secteur Pré-aux-Moines, légalisé en zone à bâtir, a été identifié comme secteur stratégique du nouveau Plan Directeur Cantonal.

Le secteur Pré-aux-Moines se situe sur une échappée de l'environnement de catégorie 2 selon le Plan Directeur Cantonal. Une ferme (Ferme du Pré-aux-Moines) datant de 1750, protégée en catégorie 1 y est par ailleurs localisée. Compte tenu des contraintes à prendre en compte, de l'étendue du secteur, etc. un PAD devra être établi. La mise en oeuvre de ce dernier est conditionnée à la réalisation préalable de la liaison routière Marly-Matran ainsi qu'à l'atteinte du niveau B de desserte en transports publics.

Il a pour objectifs de :

- autoriser l'implantation d'activités participant à la diversification du tissu économique et à la création d'emplois ;
- autoriser l'implantation d'équipements et installations d'utilité publique ;

- 
- adapter les nouvelles constructions au caractère patrimonial du site, naturel ou bâti ;
  - respecter les contraintes issues de l'espace réservé aux eaux et du projet de renaturation de la Gérine ;
  - intégrer une liaison routière au MIC depuis la route Marly-Matran et en franchissement de la Gérine ;
  - maîtriser les reports et la distribution du trafic sur le réseau principal ;
  - améliorer l'accessibilité deux-roues et mobilité douce vers le centre de Marly ;
  - assurer la protection de la ferme recensée ainsi que son environnement, en définissant un périmètre de protection inconstructible ;
  - garantir l'intégration de ce secteur de développement vis-à-vis de la zone agricole ;
  - appliquer les objectifs de la PET communale et les principes du plan des périmètres énergétiques de la commune de Marly.

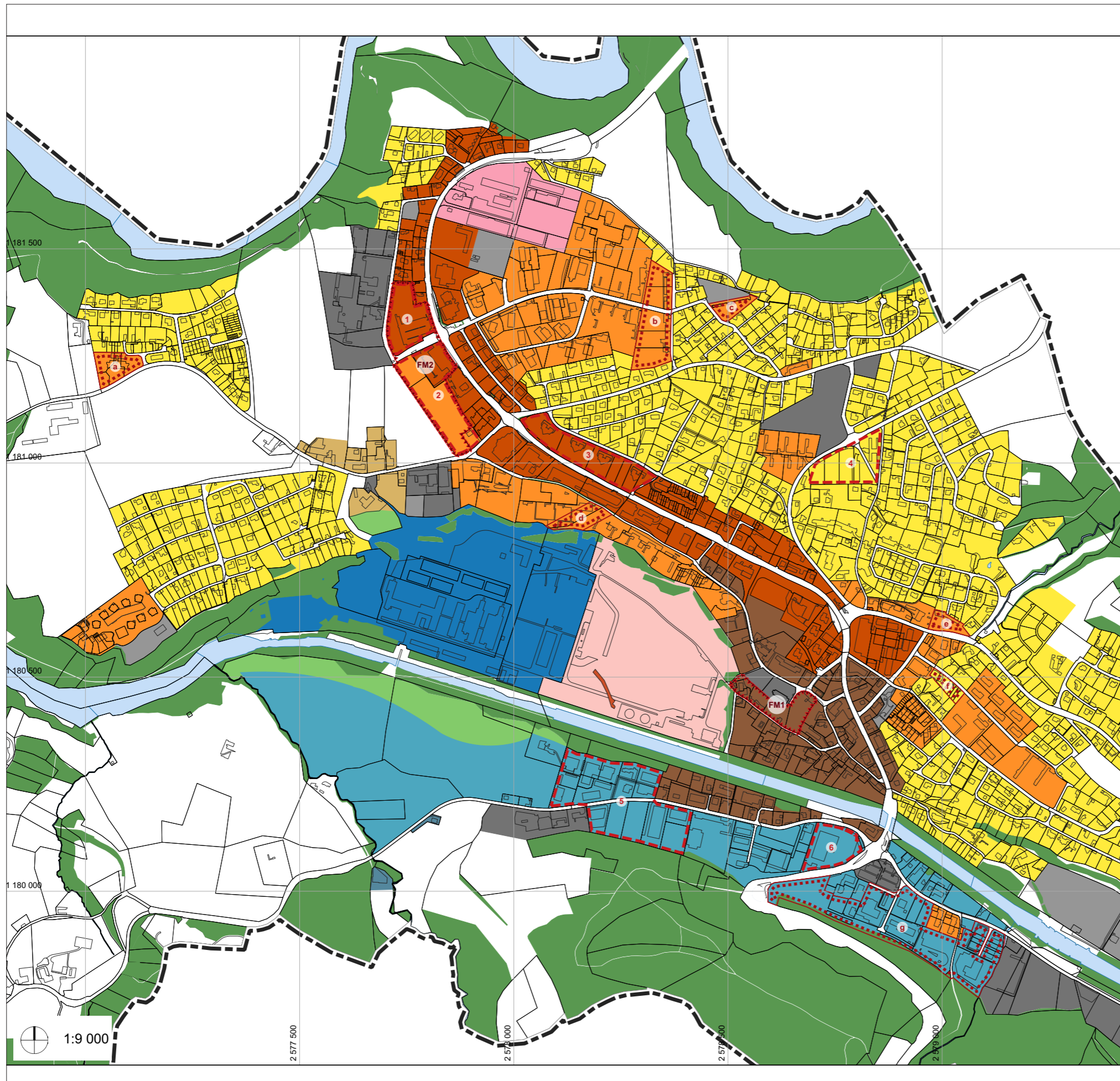


#### 4.5.4 Périmètres à prescriptions particulières et fiches de mesures

Le tableau ci-dessous détaille les modifications concernant les prescriptions particulières et les fiches de mesures.


| <b>Description</b>                                    | <b>Commentaire</b>   | <b>Propositions de modification</b>                                |
|---|--|--|
| Fiche de mesures 1 FM1                                | La fiche de mesures a été transcrite en règles dans le RCU.  | Supprimé. Intégration d'un périmètre à prescriptions particulières |
| Fiche de mesures 2 FM2                                | Les PAD concernés ont été réalisés.  | Supprimé   |
| PAD Secteur Winckler                                  | Il fait l'objet d'un PAD (Falaises) en cours de légalisation.  | Supprimé   |
| Secteur Moraty  | Il fait l'objet d'un PAD approuvé.   | Supprimé   |
| Secteur Kuenlin (936 RF)                              | La parcelle est construite.  | Supprimé   |
| Secteur Essinges (1825 RF)                            | Le secteur est entièrement construit.  | Supprimé   |
| Secteur Au Roule (1570 RF)                            | Les prescriptions ne sont plus nécessaires   | Supprimé   |
| Secteur Les Epinettes (1776/1737 RF)                  | La distance à la ligne HT devrait être généralisée sur toute l'axe de la ligne HT. Les dispositions supérieures sont applicables.  | Supprimé   |
| Secteur Chemin du Chêne (1774/1773/1018/1749/1778 RF) | Le premier paragraphe purement informatif et pour ce qui est des petites constructions, le droit cantonal s'applique.  | Supprimé   |
| Secteur Champ-Montant (1219/1511/1514 RF)             | Il n'y a pas de raison de fixer une hauteur spécifique. La hauteur de la ZMD peut s'appliquer.   | Supprimé   |
| Secteur Patinoire                                     | Les prescriptions en lien avec l'OPAM et la patinoire ont été introduites dans un article spécifique du RCU.   | Supprimé   |
| Secteur Sous la Crausa                                | Avec les nouvelles prescriptions pour la zone d'activité 2, il n'est plus nécessaire.  | Supprimé   |
| Secteur Champ de Marly (82 RF)                        | Le nouvel RCU exige pour tout nouveau projet d'envergure d'établir un concept énergétique. De plus, des exigences en la matière sont données à travers la PET et le plan communal des secteurs énergétiques. | Supprimé   |
| Secteur Eglise de St-Pierre et Paul                   | La constructibilité au sein du périmètre est restreinte pour assurer un dégagement sur le coteau et l'église.  | Nouveau périmètre - k - Eglise de St-Pierre et Paul                |
| Secteur Messidor                                      | L'objectif est de conserver ces surfaces non construites, destinées au délasserement, jardins, verdure.  | Nouveau périmètre - a - Messidor                                   |
| Secteur Chemin St-Martin                              | L'objectif est de conserver ces surfaces non construites, destinées au délasserement, places de jeux, verdure.   | Nouveau périmètre - b - Ch. St-Martin                              |
| Secteur Râpettes (940-941-960-961 RF)                 | Les prescriptions sont liées à la région archéologique.  | Maintenu - n o - Râpettes  |
| Secteur Les Sources (1782 RF)                         | Un parking doit être assuré également de l'autre côté du bâtiment.   | Maintenu - l m - Les Sources                                       |
| Secteur Le Verné (133 RF)                             | Les prescriptions ont été adaptées pour permettre l'implantation d'un 3ème bâtiment ainsi que l'aménagement d'un terminus de ligne urbaine de transport public.  | Maintenu - m n - Le Verné (RF133)                                  |
| Secteur Bel-Air                                       | L'IBUS maximal autorisé est limité à 0.8 étant donné que le niveau de desserte minimum exigé pour une densification de zone à bâtir existante (niveau C) n'est pas atteint.                                  | Nouveau périmètre - c - Bel-Air                                    |
| Secteur Colline                                       | L'objectif est de conserver ces surfaces non construites, destinées au délasserement, places de jeux, verdure.   | Nouveau périmètre - e - Colline                                    |
| Secteur Ancienne Papeterie                            | Le périmètre fixe l'altitude max. à 619.5 msm.   | Nouveau périmètre - g - Ancienne Papeterie                         |
| Secteur Ancienne Papeterie                            | Le périmètre fixe l'altitude max. à 627.5 msm.   | Nouveau périmètre - h - Ancienne Papeterie                         |
| Secteur Ancienne Papeterie                            | Le périmètre fixe l'altitude max. à 630.5 msm.   | Nouveau périmètre - i - Ancienne Papeterie                         |
| Secteur Ancienne Papeterie                            | Le périmètre fixe l'altitude max. à 648 msm.   | Nouveau périmètre - j - Ancienne Papeterie                         |
| Secteur MIC   | Le périmètre fixe une hauteur max. de 42 m. autorisant l'implantation d'un bâtiment haut au sein du MIC  | Nouveau périmètre - f - MIC  |
| Secteur Pré de la Croix                               | Le périmètre fixe une hauteur max. de 30 m. autorisant l'implantation d'un bâtiment haut marquant l'entrée de la centralité "Jonction"   | Nouveau périmètre - d - Pré de la Croix                            |
| <del>Secteur Cité Marly</del>                         | <del>Le périmètre fixe certaines dispositions retranscrites du PAD, permettant le réhaussement des bâtiments.</del>  | <del>Nouveau périmètre - l - Cité Marly</del>                      |
| Secteur Route de Fribourg                             | Les périmètres fixent les conditions transitoires de constructibilité, applicables jusqu'à l'entrée en vigueur du PAD Cadre  | Nouveaux périmètres - p/q/r/s/t o/p/q/r/s                          |






**Figure 19 - Plan des modifications : abrogation des plans, prescriptions particulières et fiches de mesures**


**Abrogation**

 plan d'aménagement de détail abrogé

- 1 - PAD "Article 1161 RF"
- 2 - PAD "Pré de la Croix"
- 3 - PAD "Delta"
- 4 - PAD "Au Champ de Marly"
- 5 - PAD "Les Fontanettes" et "Les Fontanettes-extension Ouest"
- 6 - PS "Landi"

 prescription particulière abrogée

- a - Champ-Montant
- b - Chemin du Chêne
- c - Essinges
- d - Les Epinettes, secteur D
- e - Au Roule
- f - Kuenlin
- g - Sous la Crausa

 fiche de mesure abrogée

- FM1 - Eglise de St-Pierre et Paul
- FM2 - Pré de la Croix / Grand-Pré

---

#### 4.6 Analyse de densité selon objectifs du PA4

Les objectifs du PA4 visent à densifier les axes majeurs de l'agglomération. En fonction du contexte, qu'il soit dans ou hors du périmètre compact d'agglomération, une densité minimale doit être atteinte pour se conformer aux objectifs du PA4. Cette densité est fixée à 175 habitants-emplois par hectares (HE/ha) pour le périmètre compact et à 125 HE/ha hors du périmètre compact (périmètre de couronne). Ainsi, par le biais des modifications des affectations et de la densité qu'elles permettent (IBUS), les communes ont la responsabilité de s'aligner au minimum sur les objectifs définis dans le PA4.

##### Objectifs du PAL

Comme mentionné précédemment, la révision du PAL doit permettre à la commune de Marly de se conformer aux objectifs du PA4, notamment ceux liés au périmètre compact d'agglomération. La Commune s'est appuyée sur cette analyse pour fixer ces deux objectifs de densité :

- *boulevard urbain* - afin de concentrer la population autour des grands axes de l'agglomération le PAL vise une densification de part et d'autre de la Route de Fribourg (RC1200). Cet axe est la principale route cantonale qui traverse la commune. Elle dessert un grand nombre de services et a une excellente couverture de transports publics. Ce développement autour du boulevard urbain permet une densification vers l'intérieur conformément au droit fédéral en aménagement du territoire.
- *grands secteurs de développement* - le deuxième axe de développement repose sur les grands secteurs de développement. La commune de Marly dispose de trois grands secteurs stratégiques au sein du périmètre compact d'agglomération, faisant l'objet d'importants projets de développement: le MIC, l'Ancienne Papeterie et les Falaises.

Une analyse de densité projetée a été menée pour garantir la conformité du PAL aux objectifs minimaux de densité humaine à atteindre dans le périmètre compact d'agglomération et le périmètre de couronne.

##### Hypothèses

Pour réaliser cette analyse, plusieurs hypothèses ont été considérées:

- 80% de la surface de plancher est considérée pour la surface utile d'habitation (m<sup>2</sup> constructibles) ;
- pour la zone ACT-1, comprenant une part d'emplois du secteur tertiaire en plus des activités secondaires dominantes, une moyenne de 100 m<sup>2</sup> par emploi a été utilisée ;
- pour la zone ACT-2, qui comprend des activités secondaires dominantes (90 % à 180 m<sup>2</sup> par emploi) ainsi qu'une petite proportion d'emplois tertiaires liés à ces activités secondaires (10 % à 65 m<sup>2</sup> par emploi), une moyenne de 150 m<sup>2</sup> par emploi a été utilisée.
- la majoration de l'IBUS autorisée par l'article 21 du RCU (si 80% des places de stationnement sont construites dans un volume entièrement fermé) n'est pas prise en compte dans les calculs.

L'analyse est donc basée sur un scénario "fourchette basse" du potentiel d'habitants/emplois dans le périmètre compact et le périmètre de couronne.

##### Résultats de l'analyse

Les tableaux de synthèse pour les deux périmètres d'agglomération ci-après (figures 20 et 21) affichent le bilan des habitants/emplois selon les zones projetées.



| Zone nouveau PAL | Surface terrain (m <sup>2</sup> ) | de IBUS nouveau PAL | M <sup>2</sup> constructibles | Nombre d'habitants | Nombre d'emplois | Nombre HE/ha |
|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|--------------|
| ZV-A             | 102'817                           | 1.25                | 102'817                       | 2'056              |                  |              |
| ZV-B             | <b>18'532</b>                     | 0.8                 | 11'861                        | 237                |                  |              |
| URB              | 222'586                           | 1.65                | 293'814                       | 5'876              |                  |              |
| RMD              | <b>253'985</b>                    | 1                   | 203'188                       | 4'064              | -                |              |
| RFD              | 269'370                           | 0.65                | 140'073                       | 2'801              |                  | -            |
| MIX 1            | 45'358                            | 1.9                 | 68'944                        | 1'379              |                  |              |
| MIX 2            | 111'778                           | 1.75                | 156'490                       | 3'130              |                  |              |
| ACT 1            | 156'530                           | 1                   | 125'224                       | -                  | 1'252            |              |
| <b>TOTAL</b>     | <b>1'180'957</b>                  | -                   | <b>1'102'409</b>              | <b>19'544</b>      | <b>1'252</b>     | <b>176.1</b> |

figure 20 - Tableau de synthèse pour le périmètre compact




| Zone nouveau PAL | Surface terrain (m <sup>2</sup> ) | de IBUS nouveau PAL | M <sup>2</sup> constructibles | Nombre d'habitants | Nombre d'emplois | Nombre HE/ha |
|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|--------------|
| ZV-A             | 25'329                            | 1.25                | 25'329                        | 507                |                  |              |
| ZV-B             | <b>5'450</b>                      | 0.8                 | 3'488                         | 70                 |                  |              |
| RMD              | <b>59'438</b>                     | 1                   | 47'551                        | 951                | -                |              |
| RFD              | 652'415                           | 0.65                | 229'256                       | 6'785              |                  | -            |
| ACT 1            | 28'139                            | 1                   | 22'511                        |                    | 336              |              |
| ACT 2            | 295'316                           | 0.8                 | 189'002                       | -                  | 1260             |              |
| <b>TOTAL</b>     | <b>770'772</b>                    | -                   | <b>438'135</b>                | <b>8'312</b>       | <b>1'485</b>     | <b>127.1</b> |

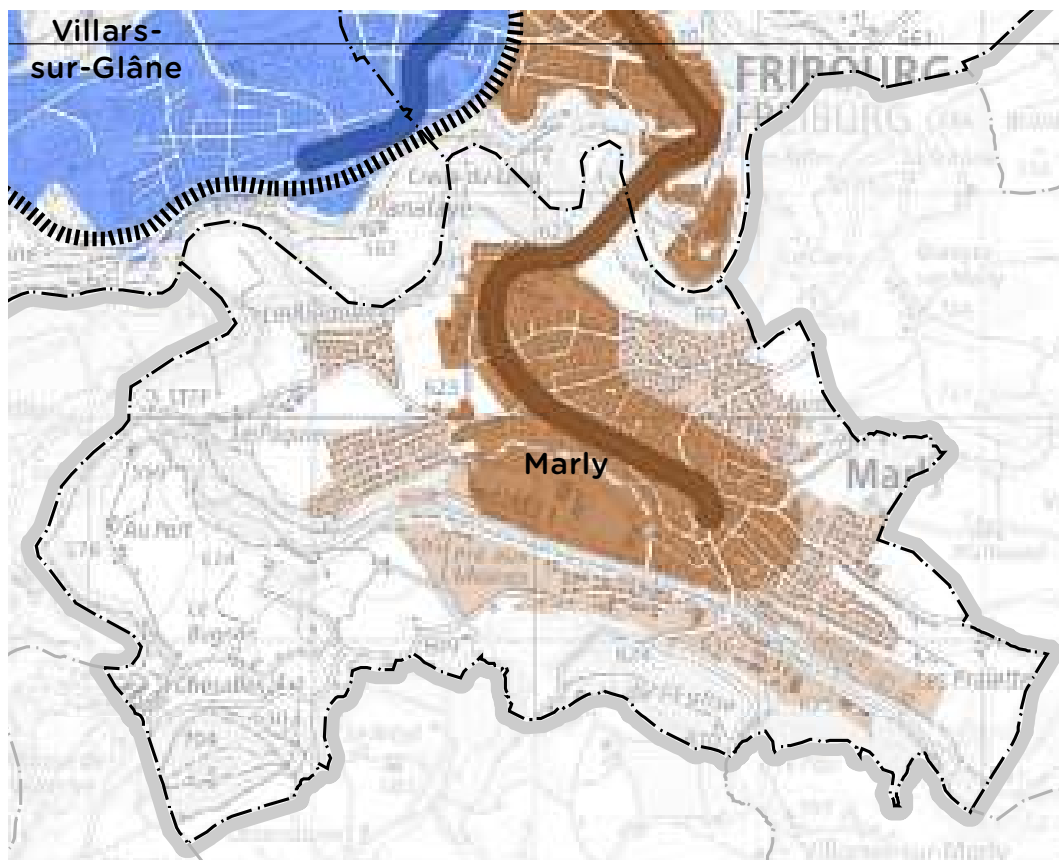
figure 21 - Tableau de synthèse pour le périmètre de couronne

## Conclusion

L'analyse nous permet d'affirmer que le projet de PAL, selon les hypothèse émises, répond aux objectifs minimaux de 175 HE/ha à atteindre au sein du périmètre compact d'agglomération. Pour le périmètre de couronne, principalement affecté en zone résidentielle à faible densité, le projet de PAL permet de répondre aux objectifs de 125 HE/ha.

**figure 22 - Extrait du PA4 - Périmètre compact d'agglomération**

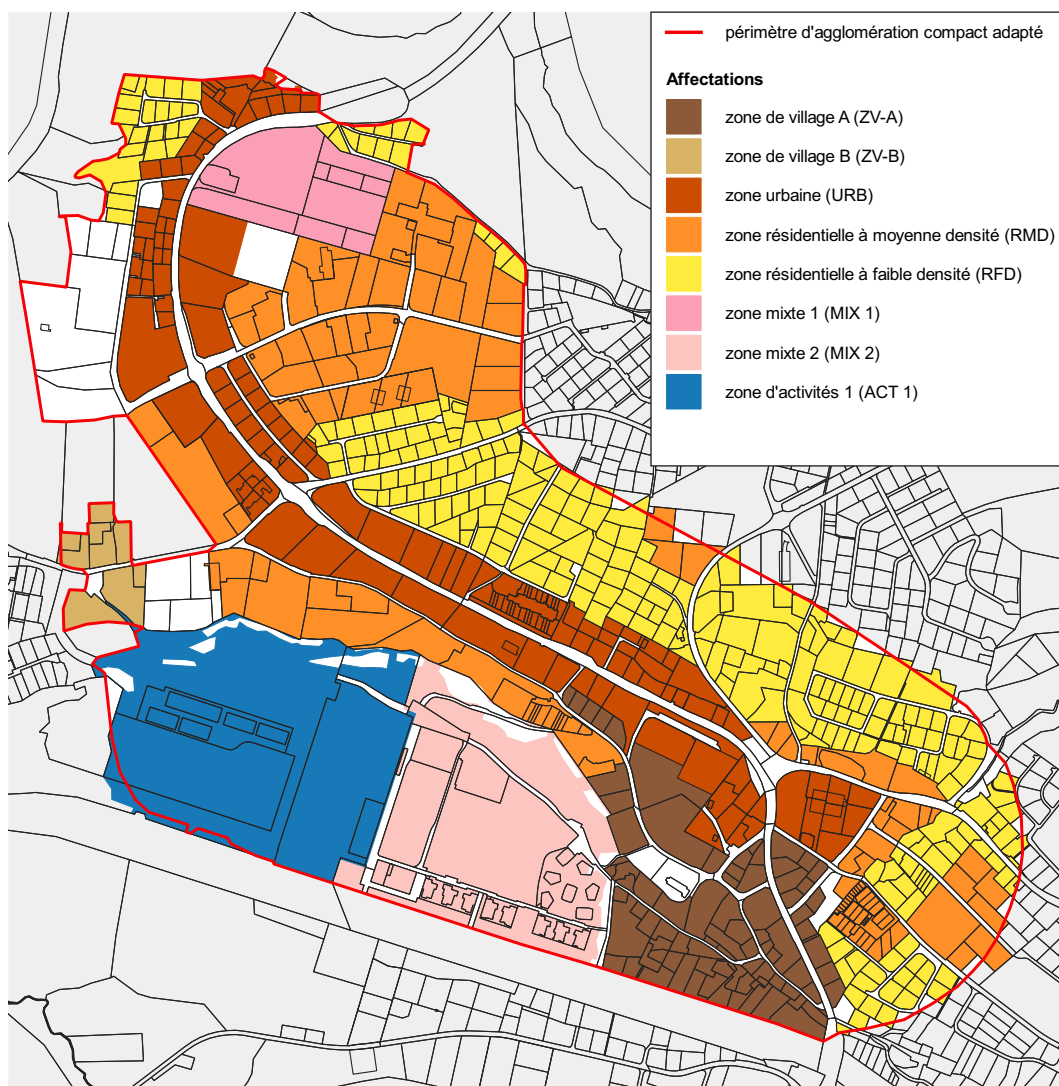
-  limites communales
-  périmètre compact d'agglomération
-  périmètre de couronne



 sans échelle

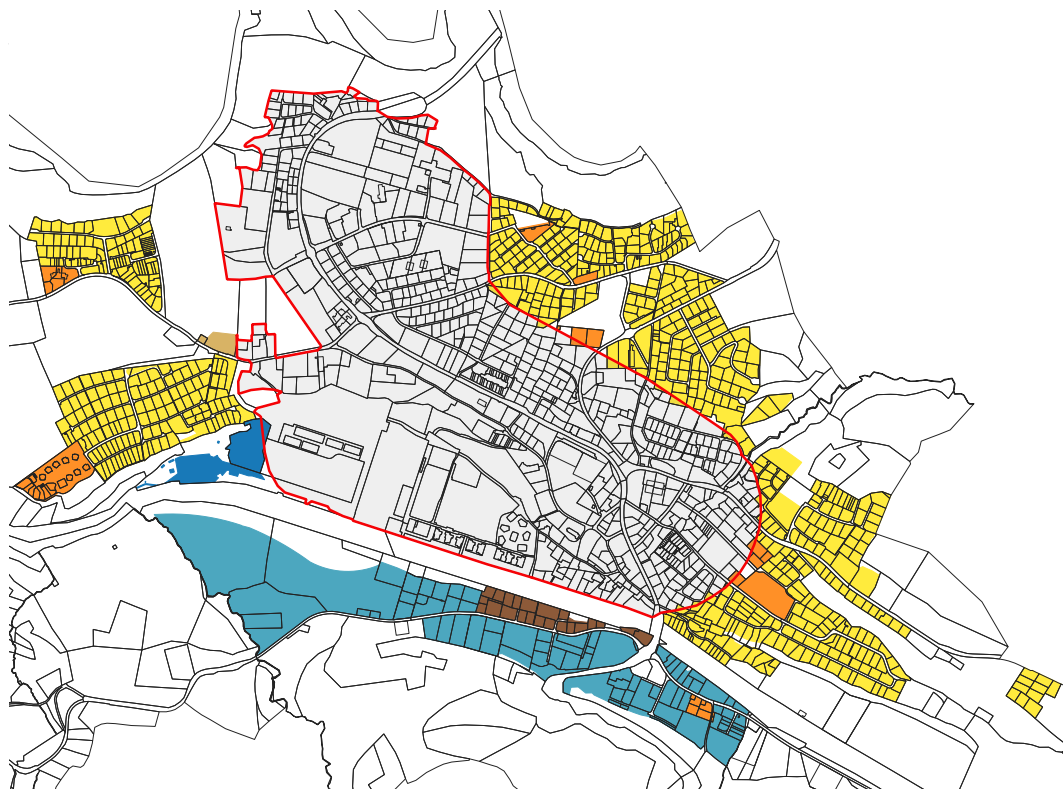
source : Rapport du PA4

**figure 23 - Extrait du PAL- Zones au sein du périmètre compact**

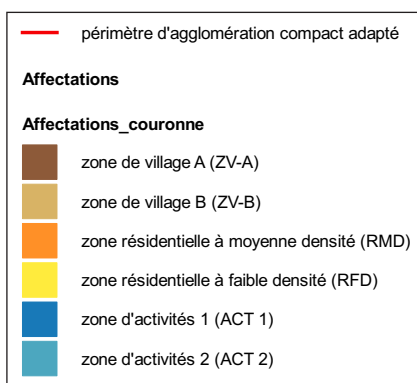


 sans échelle

**figure 24 - Extrait  
du PAL- Zones au  
sein du périmètre  
de couronne**



⊕ sans échelle



#### 4.7 Parcelles bénéficiant d'une plus-value

La taxe sur la plus-value est prévue aux articles 113a et suivants de la LATeC (02.12.2008). Conformément à ces dispositions, les parcelles potentiellement touchées par une plus-value doivent être identifiées dans le cadre de la révision du PAL communal.

La procédure de taxation ainsi que de son prélèvement sont exclusivement gérés par l'administration cantonale.

La liste des parcelles concernées par l'une des mesures d'aménagement prévues par l'article 113a al.2 et 3 et donc potentiellement d'une plus-value, est indiquée à travers le tableau (figure 25) et le plan (figure 26) ci-après.

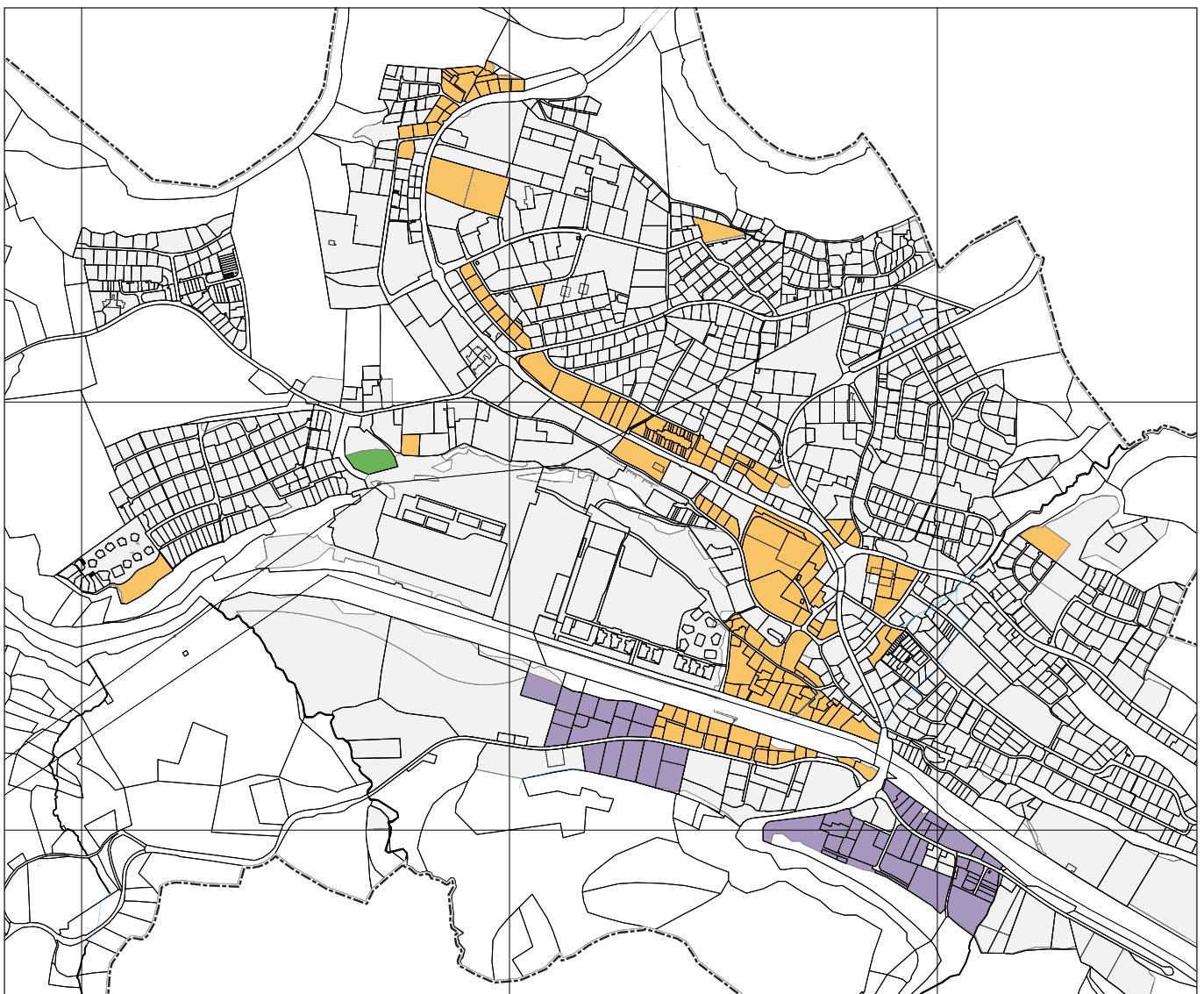
figure 25 - Tableau des parcelles bénéficiant d'une plus-value

| <i>affection nouvelle</i>   | <i>anciennement</i> | <i>affection en vigueur</i> | <i>parcelle concernée</i> |              |        |      |        |      |
|---|---------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|--------|------|--------|------|
| <i>mise en zone (art.113a al.2 let.a)</i>                           |                     |                             |                           |              |        |      |        |      |
| <b>ZL,</b>  |                     | <b>ZA</b>                   | 1176                      |              |        |      |        |      |
| <i>changement de l'affectation de la zone (art.113a al.2 let.b)</i> |                     |                             |                           |              |        |      |        |      |
| <b>ZV-A,</b>  | anciennement        | <b>ZV-B</b>                 | 3                         | 4            | 5      | 7 à  | 14     |      |
|   |                     |                             | 28                        | 29           | 30     | à    | 32     |      |
|   |                     |                             | 57                        | 216 à        | 219    | 259  | 345    |      |
|   |                     |                             | 347                       | 350          | 535    | 607  | 847    |      |
|   |                     |                             | 1664                      | 1678         | 1683   | 1714 | 1797   |      |
|   |                     |                             | 1809                      | 1912         | 1918   | 1992 | 2272   |      |
|   |                     | <b>MIX</b>                  | 172 à                     | 177          | 189    | 214  | 283    |      |
|   |                     |                             | 445                       | 446          | 524    | 539  | 546    |      |
|   |                     |                             | 620                       | 630          | 631    | 649  | 650    |      |
|   |                     |                             | 652                       | 850          | 866    | 1613 | 1956   |      |
|   |                     |                             | 2172                      |              |        |      |        |      |
|   |                     | <b>RFD</b>                  | 65                        | 66           | 309    | 310  | 1600   |      |
|   |                     |                             | <b>ZIG 1</b>              | 17           | 25     | 26   | 67     | 247  |
|   |                     |                             |                           | 285          | 525    |      |        |      |
|   |                     | <b>URB,</b>                 | anciennement              | <b>RMD 1</b> | 574    | 1038 | 1040   | 1042 |
| 1046  | 1054                |                             |                           |              | 1072   | 1103 | 1385 à |      |
| 1388  | 1548                |                             |                           |              | 1632 à | 1660 | 1689   |      |
|   | 1698                |                             |                           |              |        |      |        |      |
| <b>RMD 2</b>  | 19                  |                             |                           | 376          | 475    | 476  | 477    |      |
|   | 484                 |                             |                           | 486          | 487    | 595  | 596    |      |
|   | 597                 | 600                         | 602                       |              |        |      |        |      |
| <b>RFD</b>  | 68                  | 281                         | 290 à                     | 293          | 308    |      |        |      |
|   | 381                 | 382                         | 522                       | 1073         | 1107 à |      |        |      |
|   | 1111                | 1130                        | 1131                      | 1136         | 1137   |      |        |      |
|   | 1141                | 1142                        | 1143                      | 1261         | 1547   |      |        |      |
|   | 1663                | 1705                        | 1723                      | 1724         | 1800   |      |        |      |
|   | 1806                | 2121                        | 2138                      | 2243 à       | 2247   |      |        |      |
| <b>ZIG 1</b>  | 67                  | 572                         | 1023                      | 2332         |        |      |        |      |
| <b>ZV</b>   | 526                 |                             |                           |              |        |      |        |      |
| <b>RMD,</b>   | anciennement        | <b>RFD</b>                  | 45                        | 97           | 338    | 339  |        |      |
|   |                     | <b>ZIG 1</b>                | 2136                      |              |        |      |        |      |
|   |                     | <b>ZV</b>                   | 2202                      |              |        |      |        |      |
| <b>RFD,</b>   | anciennement        | <b>ZV</b>                   | 2263                      |              |        |      |        |      |
| <b>ZIG 2,</b>   | anciennement        | <b>ZV</b>                   | 124                       | 1023         | 1146   | 1357 | 1538   |      |
|   |                     |                             | 1815                      |              |        |      |        |      |

augmentation des surfaces de plancher de plus de 50 % (art.113a al.2 let.c)

|              |      |      |       |      |       |
|--------------|------|------|-------|------|-------|
| <b>ACT 2</b> | 141  | 142  | 143   | 160  | 169   |
|              | 180  | 181  | 182   | 188  | 314   |
|              | 351  | 489  | 492   | 846  | 878   |
|              | 902  | 905  | 926 à | 929  | 964 à |
|              | 970  | 1257 | 1577  | 1586 | 1587  |
|              | 1589 | 1590 | 1598  | 1616 | 1618  |
|              | 1665 | 1677 | 1681  | 1688 | 1694  |
|              | 1697 | 1753 | 2122  | 2123 | 2163  |
|              | 2164 | 2165 | 2212  | 2213 | 2216  |
|              | 2217 | 2218 | 2301  | 2327 | 2382  |

figure 26 - Plan des parcelles bénéficiant d'une plus-value



- mise en zone
- changement d'affectation
- augmentation d'indice

---

## 4.8 Bâtiments non soumis à l'indice

Compte tenu de la modification de certains IBUS, l'identification des bâtiments non soumis à l'indice a été mise à jour sur le PAZ.

## 4.9 Equipement

L'équipement de base, à charge de la Commune, est complet pour les secteurs affectés à la zone à bâtir.

Le plan de l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) ainsi que le tableau détaillé, qui identifient les parcelles encore libres et leur état d'équipement sont annexés au présent rapport. Le programme d'équipement définit les secteurs à équiper en priorité et illustrés sur le plan. Les secteurs qui seront équipés en priorité sont les PAD Falaises et Pré de la Croix, en cours d'élaboration ou de révision ~~ainsi que la parcelle 82 destinée à accueillir le troisième centre scolaire à court terme. La parcelle 82 est aujourd'hui entièrement équipée, et le troisième centre scolaire y est actuellement en cours de construction.~~ Les secteurs d'activités Pré-aux-Moines et Corbaroche sont quant à eux inscrits en deuxième priorité.

La Commune n'est pas responsable de l'équipement en électricité et du raccordement au réseau de CAD. Elle ne peut donc pas juger de la capacité matérielle et financière des entreprises ayant la charge de cet équipement.

Seuls les secteurs soumis à PAD (Falaises et Pré-aux-Moines) ne présentent pas un équipement de base complet. Celui-ci sera défini et planifié dans le cadre de l'élaboration des PAD.

Des conventions avec les propriétaires devront être établies afin de financer ces infrastructures.

## 4.10 Barreau routier et liaison Marly-Matran

Tant la liaison Marly-Matran et son raccordement au MIC par la Gérine que le barreau routier sont des infrastructures nécessaires pour soulager le réseau routier actuel. Compte tenu de l'état encore peu avancé de leur planification, leurs implantations ne peuvent être reportées dans le PAZ.

En revanche, ils sont rendus nécessaires à partir d'un seuil de charge de trafic sur la route de la Gérine, qui a été fixé à + 4'000 véhicules/jour (étude de trafic dans le cadre de la modification partielle du PAL).

## 4.11 Plan fixant les limites de construction

Le plan fixant les limites de construction aux forêts et aux routes fait partie intégrante du dossier d'affectation et comprend :

- les limites de construction aux forêts

Le plan reprend les limites forestières constatées et qui ont déjà fait l'objet d'une décision et n'ont dès lors pas besoin d'être remises à l'enquête. Par contre, les dérogations de construction à moins de 20 mètres sont soumises à une mise à l'enquête conjointement au PAL, conformément à l'article 24 al.3 du règlement sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (RFCN).

- les limites de construction aux routes

~~Conformément aux recommandations de l'article 134 LAtEC, un plan des limites de construction a été élaboré. Il fixe les distances minimales à respecter entre les constructions existantes et l'axe de la route, selon sa catégorie, qui prévalent sur les prescriptions générales de distances, telles que prévues par la LR.~~

Conformément à l'article 141, alinéa 1, de la Loi sur la mobilité (LMob), les distances minimales de construction par rapport aux routes doivent être reportées sur le plan d'affectation des zones lors de la révision du plan d'aménagement local. Cependant, étant donné que ces limites seraient illisibles sur le PAZ, elles ont été intégrées dans le plan intitulé "limites de construction aux forêts et aux routes".

---

Les distances minimales aux routes, mesurées depuis le bord de la chaussée, sont fixées selon les dispositions de l'article 137 LMob.

En outre, ce même plan définit des bandes d'implantation obligatoires de 6 mètres de large de part et d'autre de la limite de construction de la route cantonale (RC1200) (gabarit urbain) entre le rond-point de Jonction et le pont de Pérolles, sur les tronçons hors PAD. La création du boulevard urbain nécessite un front bâti cohérent et homogène de chaque côté de la route cantonale. Par conséquent, il est souhaité de définir ces bandes d'implantation à l'intérieur desquelles les nouvelles constructions devront se situer pour former ces fronts bâtis.

#### **4.12 Plan des secteurs énergétiques**

Le plan des secteurs énergétiques fait partie intégrante du dossier d'affectation. Il définit, par secteur, les dispositions réglementaires permettant d'atteindre les objectifs énergétiques communaux, en matière d'approvisionnement en chaleur, ventilation/refroidissement et chauffage.





## 5 JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

Le PAL de Marly a été établi en conformité aux planifications supérieures suivantes :

a. le Plan Directeur Cantonal (PDCant)

Selon l'article 18 al. 1 LATeC, depuis son adoption par le Conseil d'Etat le 2 octobre 2018, le PDCant lie les autorités cantonales et communales. Dès cette date, et pour les dossiers mis à l'enquête postérieurement, le SeCA et respectivement la DAEC sont tenus d'examiner les PAL sous l'angle des nouvelles exigences cantonales.

Le PDCant a été **partiellement** approuvé par la Confédération le 1<sup>er</sup> mai 2019 (**1<sup>ère</sup> partie**) et le **19 août 2020 (2<sup>ème</sup> partie)**. La révision du PAL doit tenir compte des nouveaux critères du PDCant, notamment concernant le territoire d'urbanisation, le dimensionnement des zones à bâtir, etc.

b. le Plan d'agglomération (PA)

L'entier des mesures des stratégies du PA3 ayant une incidence sur le territoire communal a été considéré, à la fois dans les réflexions des objectifs-cadres et mesures, mais également par leur retranscription notamment en termes d'affectation et de toutes dispositions réglementaires ayant trait à l'utilisation rationnelle du sol et à la valorisation du cadre naturel. La politique d'agglomération en matière de stationnement inscrite dans le PA4 est relayée en partie dans les dispositions réglementaires du RCU, avec même une plus grande restriction pour le stationnement visiteurs/clients des types de desserte A et B pour les activités.

c. les législations fédérales et cantonales.

Le tableau ci-dessous détaille la conformité des dossiers directeurs et d'affectation, selon les thématiques concernées (urbanisation, mobilité, paysage et environnement).

| <b>Planification supérieure et référence légale</b>          | <b>Justification</b>  |
|--|---|
| <b>URBANISATION</b>  |   |
| <b>PDCant</b>  | <b>Dossier directeur</b>  |
| <i>Territoire d'urbanisation (T 101)</i>                     | Marly est identifiée comme appartenant au centre cantonal par le PDCant. Le concept d'urbanisation du PDCant est basé sur la nécessité de densifier vers l'intérieur tout en promouvant une urbanisation de qualité. Il concrétise l'intention du PA3 de développement par axe (Axe Marly-Pérolles) grâce à une densification de part et d'autre de la route cantonale et la complète en visant un renforcement de centralités principales et locales ainsi que des polarités. Les deux secteurs stratégiques prioritaires dans la densification que sont les PAD Ancienne Papeterie et Falaises sont au cœur du concept des nouvelles centralités locales.   |
| <i>Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir (T 102)</i> |   |
| <i>Densification et requalification (T 103)</i>              | Selon la LAT, les communes doivent maîtriser le dimensionnement de leurs zones à bâtir, afin que celles-ci ne dépassent pas les besoins identifiés pour les quinze ans à venir.   |
| <b>PA3 / PA4</b>   |   |
| <i>Développement urbanistique par axe</i>                    | Le projet d'agglomération prévoit une croissance sur l'ensemble de son territoire, soit dix communes dont Marly, de +28'000 habitants et +24'000 nouveaux emplois. L'analyse de densification des axes, effectuée pour l'axe Marly-Pérolles dans un premier temps, puis l'entier de l'Agglomération dans un second, démontre que Marly et les neuf autres communes ont une réserve de capacité globale permettant cette croissance. Aussi, les aspects qualitatifs de l'urbanisation ont été traités au travers de l'ensemble des objectifs-cadres et mesures du présent dossier directeur dans une optique de développement durable (cf.introduction). Enfin, l'Agglomération doit mettre à disposition des communes une "boîte à outils qualitative" qui pourra encore, par la suite, affiner les actions et recommandations faites lors de tout développement. |
| <i>Capacité d'accueil et densification</i>                   |   |
| <i>Aspect qualitatif de l'urbanisation</i>                   |   |
| Mesures 3U.01.02, 3U.02.00, 4U.01, 4U.02                     |   |

cf. ci-avant

**Dossier d'affectation**

Etant donné que le nouveau PAZ ne prévoit aucune extension de zones résidentielles, le calcul du dimensionnement n'est pas exigé.

Les mesures de densification vers l'intérieur sont limitées aux secteurs urbanisés qui présentent une qualité de desserte en transports publics de niveau C au minimum.

La volonté de densifier se traduit dans le PAZ principalement par :

- l'élargissement de la zone urbaine de part et d'autre de la RC pour des parcelles auparavant en zone de faible densité et en moyenne densité 1 ou 2 (cf. carte des modifications).
- le développement des secteurs stratégiques :
  - la route de Fribourg / de la Gruyère : l'une des volontés communales est de transformer la route cantonale en "boulevard urbain" reliant les 2 centralités que sont Jonction et Cité. La configuration actuelle des lieux (talus au nord difficilement urbanisable et dégagement sud occupé par des agences automobiles), ne favorise pas la mise en oeuvre de cet objectif. Compte tenu du caractère complexe de cette opération de mutation urbaine, il a été défini un périmètre de PAD Cadre obligatoire entre les carrefours de Jonction et de Marly-Cité, comprenant un sous-périmètre soumis à PAD, et 5 périmètres soumis à prescriptions particulières et établis selon une mise en cohérence des ensembles bâtis ;
  - Ancienne Papeterie et Falaises (changement déjà réalisé dans le cadre de la modification partielle du PAL approuvé le 1 mai 2019) : confirmation de l'affectation en zones mixtes.
- l'augmentation du potentiel constructible pour les zones à développer en priorité :
  - une augmentation des indices IBUS/IOS et des hauteurs pour la plupart des zones destinées à une mixité de fonctions ou à l'habitation ;
  - les zones de moyenne densité 1 et 2 ont été fusionnées avec application d'un IBUS de 1 ;
  - la zone de village ZV-A passe d'un IBUS de 1.1 à 1.25 ;
  - la zone urbaine passe d'un IBUS de 1.5 à 1.65 ;
  - les zones RFD, ZV-B n'étant quant à elles pas vouées à une densification à 15 ans, elles conservent les IBUS et hauteurs admissibles en vigueur.

**Le PAL répond aux objectifs de densités minimales au sein des périmètres compact (175 HE/ha) et de couronne (125 HE/ha), pour les zones d'habitation et mixtes, qui ont été rehaussés dans le PA4, afin de mettre en oeuvre le développement prévu par le PDCant à l'horizon 2040 (cf. point 4.6). Le PAL respecte également l'exigence des niveaux de desserte en transports publics minimaux pour les parcelles bénéficiant d'une augmentation d'indice.**

---

| <b>Planification supérieure et référence légale</b>  | <b>Justification</b>  |
|--|---|
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Typologie et dimensionnement des zones d'activités (T 104)</i></p> <p><i>Gestion des zones d'activités (T 105)</i></p> <p><b>PA4</b></p> <p><b>U7.7 Extension des zones d'activités</b></p> | <p><b>Dossier directeur</b></p> <p>Trois secteurs d'activités sont présentes sur le territoire communal : MIC, Corbaroche / Chésalles, Pré-aux-Moines. Ce dernier est une zone d'activité cantonale, au sein du secteur stratégique "MIC et Pré-aux-Moines", soumise à PAD obligatoire et conditionnée à la future liaison Marly-Matran.</p> <hr/> <p><b>Dossier d'affectation</b></p> <p>L'ensemble des zones d'activités de Marly sont confirmées dans le nouveau PAZ, hormis la surface du secteur Pré-aux-Moines affecté à la zone d'activités 1, qui, se trouvant dans l'espace réservé aux eaux (ERE), sera nouvellement affectée à la zone libre.</p> <p>Le dispositif réglementaire des zones d'activités est simplifié. Les zones d'activités 2 et 3 en vigueur sont regroupées au sein de la zone d'activités 2 dans le projet de nouveau PAL, avec une densité de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, <del>sans modifier leur destination actuelle.</del></p> <p><b>Les destinations de la zone d'activités 2 ont été ajustées pour répondre à l'exigence du PA4 de limiter l'implantation d'activités commerciales et administratives.</b></p>   |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Pôles touristiques (T 108)</i></p> <p><i>Implantation d'équipements de tourisme et de loisirs (T 110)</i></p>   | <p><b>Dossier directeur</b></p> <p>Bien que n'étant pas un pôle touristique en tant que tel, Marly fait partie intégrante du pôle touristique cantonal (Fribourg). La commune présente des atouts majeurs en ce sens, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ son cadre paysager naturel ;</li> <li>▪ plusieurs sites d'intérêt patrimonial : Marly-le-Petit et Marly-le-Grand, tous deux à l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger, le secteur du Moulin pour son caractère pittoresque, le MIC pour son patrimoine industriel, etc. ;</li> <li>▪ la présence de chemins à l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques (IVS) remarquables à la frontière avec Villarsel-sur-Marly ;</li> <li>▪ une offre attractive en infrastructures sportives (patinoire, foot, tennis, basket, cross, salles de gym, etc.) ;</li> <li>▪ des événements à rayonnement régional : Marly Folies, Marly Drone, etc.</li> </ul> <p>Le plan directeur communal propose au travers de la thématique "urbanisation" et de la fiche stratégique "espaces publics" de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ renforcer / qualifier la polarité sportive par des aménagements publics favorables au délasserement et l'accueil d'éventuelles nouvelles fonctions sportives ;</li> <li>▪ initier l'aménagement d'une polarité de loisirs et baignade à proximité de la Gérine, en lien avec le PAD Ancienne Papeterie ;</li> <li>▪ valoriser le cadre paysager comme support d'espace public notamment aux abords de la Gérine.</li> </ul> |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Résidences secondaires (T 109)</i></p>  | <p><b>Dossier directeur</b></p> <p>La Loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS) et l'Ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec) sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.</p> <p>Actuellement, le taux de résidences secondaires pour la commune de Marly est inférieur au seuil des 20% admis (environ <del>9.5% en 2019</del> <b>10.9% en décembre 2023</b> selon le monitoring cantonal). La construction de nouvelles résidences secondaires reste donc possible dans la commune.</p>   |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Activités équestres (T 111)</i></p>   | <p><b>Dossier directeur et d'affectation</b></p> <p>Aucune activité équestre n'est présente sur la commune.</p> <p>Les activités équestres en provenance de Granges-sur-Marly et d'Ependes peuvent à ce jour utiliser les forêts communales.</p>  |

---

**Planification  
supérieure et  
référence légale**

**Justification**

---

**PDCant**

**Dossier directeur**

*Sites construits  
protégés et chemins  
historiques (T 115)*

Marly est inscrit comme site d'importance régionale à l'ISOS.

*Immeubles protégés  
(T 117)*

La commune possède deux périmètres construits avec objectif de sauvegarde C et trois ensembles construits avec objectif de sauvegarde A.

Le plan directeur paysage-environnement propose une mise en valeur du patrimoine bâti et ses abords. Celle-ci s'articule en deux temps : révéler les noyaux historiques de Marly-le-Petit, Marly-le-Grand et Chésalles en se basant sur les inventaires de protection, révéler les bâtiments patrimoniaux et industriels d'intérêt par des aménagements adaptés. Ce travail devra notamment se concrétiser par la mise en valeur des espaces publics, des parcours MD et des aménagements paysagers de qualité.

Chemins historiques :

Les chemins historiques ont été reportés dans le plan directeur communal paysage - environnement, l'objectif est de les préserver / valoriser. Seuls deux chemins méritent d'être protégés sur le territoire communal.

---

**Dossier d'affectation**

Le PAZ pérennise les deux périmètres de site construits protégés, en les adaptant légèrement :

- à Marly-le-Petit, une extension du périmètre est proposée afin d'englober l'ensemble des constructions du hameau, pour assurer une sauvegarde de son ensemble et de sa silhouette. Le périmètre est par ailleurs réduit du côté ouest de la parcelle de la ferme, route de la Gérine 61. Une protection de la ferme de catégorie 3 est assurée, car aucune construction agricole n'est envisageable sur cette parcelle ;
- à Marly-le-Grand, le périmètre est réduit par l'exclusion du bâtiment ECA n° 63, situé en contrebas et n'appartenant pas au noyau villageois. Sa préservation est cependant assurée car ce dernier est inscrit en catégorie 2 de protection.

L'article du RCU a été simplifié pour ne conserver que les dispositions nécessaires à assurer la protection du site construit tout en supprimant les règles quantitatives trop contraignantes et peu garantes de qualité pour d'éventuels futurs projets. Toutefois, une nouvelle disposition a été ajoutée, garantissant la transparence et l'ouverture des espaces aux abords des constructions.

Les deux chemins historiques de catégorie de protection 1 et 2 ont été reportés sur le PAZ. Le RCU a été modifié en conséquence.

---

---

**Planification  
supérieure et  
référence légale****Justification**

cf. ci-avant

Le SBC a procédé à une révision du Recensement architectural qui a été directement intégré dans les documents du dossier d'affectation.

Les objets suivants ne sont plus inscrits au PAZ comme étant à protéger :

- le clocher de la chapelle des Pères du Saint-Sacrement ;
- la galerie technique du Centre de recherches et laboratoires de la Ciba ;
- les fours situés à la route de la Gérine et à la route de Chésalles ;
- l'enseigne du Cercle catholique du café de la Gérine.

Les immeubles de valeur locale (valeur C au Recensement) situés hors d'un site construit à protéger ne sont pas mis sous protection.

Par ailleurs, de nouvelles protections sont définies pour :

- le bâtiment d'habitation du chemin du Publiet, qui est passé de catégorie de protection 2 à 3.
- l'auberge de la Gérine qui est identifiée en catégorie de protection 3, alors qu'elle ne l'était pas auparavant.

Le RCU fixe de nouvelles dispositions, conformément aux recommandations cantonales.

---

**PDCant****Dossier directeur et d'affectation**

*Sites archéologiques  
(T 116)*

Le recensement mis à jour par le Canton a été pris en compte et les périmètres archéologiques reportés sur le PAZ. Le RCU fixe les dispositions applicables.

---

**PDCant****Dossier directeur**

*Infrastructures  
publiques (T 118)*

*Constructions  
scolaires et salles  
de sports*

La commune compte deux centres scolaires : Grand-Pré et Marly-Cité, **et un troisième en cours de construction dans le secteur Château-d'Eau**. L'étude des besoins scolaires menée parallèlement à la révision du PAL **avait conclu** que les bâtiments actuels n'ont pas la capacité suffisante pour absorber l'augmentation du nombre d'élèves estimée d'ici 2030. Il **était** en effet nécessaire de créer entre 13 et 14 nouvelles classes. Les infrastructures scolaires **devaient** par conséquent être développées.

~~S'appuyant sur les hypothèses de croissance démographique, l'étude préconise la création d'un troisième centre scolaire au sein de la zone d'intérêt général de Château d'Eau (parcelle n° 82) au nord de la commune. Le projet, déjà envisagé par la tenue d'un concours en 2012, puis mis au concours à nouveau en 2019 selon la nouvelle donne,~~

**Le troisième centre** permet de répondre à plusieurs enjeux :

- se conformer à la nouvelle loi sur la scolarité obligatoire ;
- conserver des tailles moyennes raisonnables pour les centres existants (environ 15 classes) ;
- créer une infrastructure scolaire favorisant ainsi une meilleure répartition géographique des installations publiques sur le territoire ;
- initier la création d'une nouvelle polarité locale.

---

**Dossier d'affectation**

La parcelle n° 82, situé dans le secteur du Château d'Eau, est confirmée dans son affectation ZIG 1 en prévision de l'accueil du nouveau centre scolaire.

La parcelle voisine n° 880, propriété de la commune et aujourd'hui en zone de faible densité est affectée en ZIG 1 afin d'anticiper d'éventuels besoins en infrastructures publiques en lien avec le développement de la parcelle n° 82.

Les parcelles n° 154 et 1703 passent de la ZIG 2 à la ZIG 1 afin d'élargir les destinations autorisées et les capacités constructives et permettre la construction d'installations ou équipements publics.

| <b>Planification supérieure et référence légale</b>                   | <b>Justification</b>  |
|---|---|
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Energie (T119 à T 123)</i></p>             | <p><b>Dossier directeur</b></p> <p>La commune de Marly mène une politique énergétique active et exemplaire dans le cadre du label "Cité de l'Energie" pour réduire l'usage des énergies fossiles et favoriser celui des énergies renouvelables.</p> <p>Marly dispose d'un plan communal des énergies adopté par le Conseil communal le 17 juillet 2007 et validé par le STE en décembre 2008. Sa mise à jour a été réalisée à travers la planification énergétique territoriale (PET) et son plan d'actions localisées (cf annexes). Le PDcom contient les objectifs énergétiques à suivre selon un découpage en secteurs. Ces documents (PET et PDCom) permettent de consolider les efforts entrepris et de mettre en oeuvre les mesures nécessaires à l'atteinte du "scénario énergétique durable".</p> <hr/> <p><b>Dossier d'affectation</b></p> <p>De nouvelles dispositions réglementaires ont été introduites au RCU afin de concrétiser la PET communale, en imposant principalement le recours aux énergies renouvelables pour tout nouveau projet (80% min). Par ailleurs le RCU se réfère à un plan contraignant des secteurs énergétiques, lequel définit des règles spécifiques pour chaque secteur.</p> <p>Enfin, un concept énergétique est demandé lors de tout nouveau PAD (<b>hors PAD Cadre</b>).</p> |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Installations de télécommunication</i></p> | <p><b>Dossier directeur et d'affectation</b></p> <p>Une dizaine d'installations de télécommunication destinées à la téléphonie sont recensées sur le territoire communal.</p>   |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Alimentation en eau potable</i></p>        | <p><b>Dossier d'affectation</b></p> <p>La Commune construit, exploite et entretient les installations principales, conformément aux dispositions légales, fédérales et cantonales. Dans le but d'une diversification des sources d'approvisionnement, la Commune a engagé des prospections pour deux à trois puits, afin de remplacer les deux existants dans la plaine de l'Auge et les trois à quatre captages du quartier de Planafin.</p> <p>Le Plan des infrastructures d'eau potable (PIEP) a été établi et déposé au SAAV le 2 août 2016. Un complément intégrant le secteur MIC a été réalisé à la demande du Canton.</p>   |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Stands de tir (T 125)</i></p>              | <p><b>Dossier directeur et d'affectation</b></p> <p>Marly dispose d'un stand de tir comportant deux zones. Il est maintenu et les parcelles concernées sont affectées à la zone d'intérêt général 1 (ZIG 1) et à la zone spéciale. Par ailleurs, des périmètres superposés à l'affectation indiquent les espaces de sécurité.</p>   |

## MOBILITÉ

**PDCant**

**Dossier directeur**

*Concept global  
des transports*

Le plan directeur souhaite augmenter l'attractivité de l'offre TP sur l'ensemble du territoire communal et l'accessibilité à Fribourg. Cela passe par la garantie de l'efficacité des TP (amélioration de la progression des bus), l'optimisation du positionnement des arrêts et de leur accessibilité, ainsi que la mise en œuvre d'une desserte plus fine des poches résidentielles, via le prolongement de deux lignes de bus urbaines depuis Fribourg à l'horizon 2025, l'une venant desservir la poche MIC – Ancienne Papeterie (**déjà en service**) et l'autre les quartiers nord de la commune, **via le troisième centre scolaire de Château-d'Eau**, jusqu'au quartier des Pralettes.

En complément, et à la condition de besoins avérés, le développement d'une ligne interne, connectant les quartiers Bel-Air et le centre sportif via le MIC-Ancienne Papeterie et opérée par des véhicules innovants, des mini-bus ou l'extension du service à la demande, pourrait présenter plusieurs avantages. Elle serait plus adaptée à un tissu de villas (demande plus diffuse et gabarits routiers limités). Elle aurait avant tout une fonction de rabattement sur les lignes urbaines capacitaires, mais favoriserait également les déplacements internes entre différentes polarités de la commune (Marly le Petit, MIC - Ancienne Papeterie, Marly-Cité, centre sportif), permettant de les désenclaver. Cette ligne interne pourrait être déployée par phases, ajustées selon les besoins.

---

**Planification  
supérieure et  
référence légale**

**Justification**

---

**PDCant**

**Dossier directeur**

Trafic individuel  
motorisé

L'étude globale de circulation effectuée lors de la modification partielle du PAL (enquête publique du 15.09.2017 au 16.10.2017) a été complétée et actualisée. Il s'agissait de prendre en compte les effets des nouveaux projets de développement urbain (les PAD "Pré de la Croix" et "Boulevard urbain" notamment) et d'évaluer l'impact de la réalisation potentielle de la nouvelle liaison Marly-Matran. L'échelonnage de l'horizon d'étude de 15 ans en trois étapes intermédiaires permet par ailleurs d'identifier deux horizons (2025 et 2030-35) nécessitant des interventions spécifiques.

**PA3 / PA4**

Trafic individuel  
motorisé

A l'horizon 2035, malgré le report modal attendu, plusieurs carrefours-clés du réseau routier atteindront leur limite de capacité aux heures de pointe. Force est en effet d'admettre que le réseau routier actuel aura de la peine à absorber l'ensemble de la demande en heures de pointe, ce qui aura pour effet de générer des congestions et des remontées de files d'attente sur la plupart des carrefours-clés de la RC 1200. Ces dernières impacteront inévitablement la progression des bus, notamment sur les tronçons dépourvus de sites propres. Si la réalisation d'un nouveau barreau nord entre la route des Ecoles et la route de l'Ancienne Papeterie règle la question des dépassements de bruit en traversée de Marly-le-Petit, elle n'a pratiquement aucun effet sur le fonctionnement des carrefours clés (seul le giratoire de la Jonction est légèrement soulagé). Ainsi, seul le scénario intégrant la réalisation de la nouvelle liaison Marly-Matran, et du nouvel accès sud à la poche du MIC – Ancienne Papeterie qui lui est liée combinée au maintien d'un accès nord restreint, est à même de garantir un fonctionnement du réseau routier satisfaisant à l'horizon 2035.

Transports  
infrastructures bus/  
TP

Si la réalisation de ces nouveaux axes routiers venait à être différée, des mesures d'accompagnement fortes devraient être mises en place sur le territoire communal pour juguler les volumes de transit (via des contrôles d'accès en entrée de la commune notamment), ceci afin d'arriver à une réduction de l'ordre de 15% des volumes de trafic sur la RC 1200.

Mesures 3M.10.01  
et 3M.10.02

La commune de Marly envisage la mise en zone 30 de l'ensemble des poches hors réseaux principal et secondaire, de la route des Ecoles et celle de la Gruyère. Cette dernière a fait l'objet d'une coordination VALTRALOC dans le cadre du projet de requalification de l'ensemble de la route cantonale (routes de Fribourg/Gruyère).

4M.04.02A et  
4M.05.02

La politique de stationnement communale est exposée dans le concept de stationnement, qui traite à la fois du stationnement public et privé. Parallèlement, la généralisation des limitations des durées de stationnement sur voirie et sur les parkings publics entend lutter efficacement contre le stationnement ventouse et les usages de "P+R officieux".

**Le réseau routier devra être aménagé pour accueillir une nouvelle ligne de bus destinée à desservir le nouveau site scolaire de Château-d'Eau, ainsi que les quartiers nord de la commune. Cette adaptation s'inscrit dans la stratégie du développement de bus 2022-2026 de l'Agglomération de Fribourg.**

---



---

**Planification  
supérieure et  
référence légale**

**Justification**

---

**Dossier d'affectation**

Les dispositions réglementaires du RCU concernant le stationnement ont été adaptées ~~en fonction des objectifs préconisés dans le concept de stationnement qui accompagne le dossier du PAL. Les principaux changements sont décrits ci-dessous~~ :

Les fourchettes de réduction proposées sont plus restrictives que les normes VSS, elles ~~répondent correspondent au concept de stationnement ainsi qu'~~aux objectifs du PA3 (M 3.7) en la matière et permettent d'agir positivement sur les taux de motorisation et la part modale des pendulaires. ~~Pour le stationnement privé, des taux de satisfaction inférieurs à ceux de la norme VSS sont appliqués, tant pour les activités que pour l'habitation, dans le cas des projets de plus de 20 logements. Cela est déterminé en fonction de la qualité de la desserte en transports publics.~~

Afin de garantir une gestion du trafic à long terme, d'inciter à réduire l'utilisation de la voiture, la Commune exige dorénavant pour tout nouveau PAD et tout projet de logements d'envergure une réduction globale de l'offre en stationnement et l'élaboration d'un concept de mobilité, passant notamment par la mise en œuvre d'une politique de complémentarité d'utilisation des places générées ou d'auto-partage.

Afin d'inciter les constructeurs à organiser les places de stationnement en souterrain, le règlement introduit, pour les zones soumises à IBUS, une majoration d'IBUS (+20%) si 80% du total des places sont installés en souterrain, ou dans un volume fermé.

---

**PDCant**

*Réseau cyclable*

*Chemins pour  
piétons*

**PA3 / PA4**

*Mobilité douce*

*Mesures 4M.06.04  
et 4M.06.08B*

**Dossier directeur**

Le plan directeur communal des mobilités douces s'inscrit directement dans la stratégie mobilité douce du PA3 **et PA4**. Les routes cantonales y sont inscrites en tant qu'"axes forts de mobilité douce". L'axe Corminboeuf – Givisiez – Fribourg gare – Marly doit d'ailleurs constituer le deuxième axe de la Transagglo, qui relie entre elles les principales communes de l'agglomération. L'objectif étant d'éviter, autant que faire se peut, les axes à fort trafic pour la Transagglo, l'itinéraire privilégié à ce stade en traversée de Marly est prévu en marge de la RC 1200, en venant notamment s'appuyer sur le tronçon déjà existant de la promenade des Epinettes. **Le PA4 a permis de préciser le tracé et de débiter sa mise en oeuvre.**

Par ailleurs, afin de créer un maillage fin sur l'ensemble du territoire marlinois, il est prévu de compléter, sécuriser et qualifier le réseau MD existant. Le plan directeur des mobilités douces permet de visualiser les compléments nécessaires au réseau existant ainsi que les améliorations à apporter (pour les piétons et les vélos). La voie verte de la Transagglo est la colonne vertébrale "mobilité douce" : elle relie l'ensemble des centralités et certaines polarités. Les aménagements sur les routes principales sont quant à eux plus fonctionnels et visent notamment à perméabiliser ces axes qui constituent aujourd'hui des coupures territoriales fortes. **La mesure 4M.06.08B prévoit des aménagements en faveur des cycles sur la route des Préalpes.**

---

**PDCant**

*Chemins de  
randonnées  
pédestres (T208)*

*Cyclotourisme  
(T 205)*

**Dossier directeur et d'affectation**

Marly dispose d'environ 2.2 ha de chemins de randonnée pédestre de loisirs, le long notamment des berges de la Gérine, mais aucun itinéraire pédestre SuisseMobile d'importance nationale, régionale ou locale ne transite aujourd'hui par son territoire.

L'itinéraire national SuisseMobile à vélo n° 4 de la route Panorama Alpin, emprunte les routes de Fribourg et de Chésalles en traversée de Marly.

Le plan directeur de mobilité douce a été mis à jour. Il indique les nouveaux développements prévus à l'horizon 2030 ainsi que le renforcement des chemins existants. Il préconise notamment la constitution d'une voie verte intercentralités, en marge du réseau routier principal.

---

**ESPACE RURAL ET NATUREL**

**PA3 / PA4**

**Dossier directeur**

*Parcs urbains*

*Espaces ouverts  
publics*

*Espace de rencontre  
agro-urbaine*

*Espace nature -  
loisirs*

*Mesures 3NP.02.00,  
3NP.03.00,  
3NP.04.00,  
3NP.06.11,  
3NP.11.00,  
3NP.13.00.*

*4NP.04.02B*

Le plan directeur paysage - environnement a pour but de préserver et valoriser le cadre paysager et naturel en améliorant la qualité de l'environnement bâti et non bâti. Il s'inscrit directement dans les objectifs du PA3 qui sont d'améliorer la qualité de vie des habitants par la promotion des espaces publics et privés ouverts de qualité et de favoriser la biodiversité.

Marly souhaite s'affirmer comme une "ville dans la nature". Pour concrétiser cette intention, elle ambitionne de créer un maillage vert reliant et renforçant les composantes naturelles externes et internes au territoire bâti. Le plan directeur s'appuie sur :

- la valorisation des structures naturelles existantes (espaces agricoles, boisements, cours d'eau) pour y favoriser une plus grande multifonctionnalité lorsque cela est possible ainsi que la préservation des points de vue remarquables ;
- l'amélioration de la qualité paysagère au sein de l'environnement bâti.

Dès lors, il s'agit de renforcer la présence de la nature par plusieurs mesures qui soutiennent la création de ce maillage vert : la préservation de pénétrantes de verdure, la requalification par le paysage des axes routiers et de mobilité douce principaux, la valorisation des espaces d'agrément ouverts au public, la structuration paysagère des zones d'activités et artisanales et, de manière plus fine, l'incitation à la création de biotopes dans le cadre de toute procédure d'aménagement.

Le contact entre environnement bâti et non bâti est également important. Le plan directeur distingue trois types de transitions du bâti à traiter spécifiquement : la forêt, l'espace agricole et l'espace cours d'eau. Elles permettront de créer des franges de contact plus douces et naturelles, qui favoriseront également la biodiversité.

Enfin, quelques autres mesures viennent compléter cette thématique : sensibilisation de la population à la nature et au paysage, planification de l'éclairage public plus respectueuse de la sensibilité de la faune, entretien extensif des espaces publics plantés, générateurs de biodiversité **ou encore amélioration de l'accès à la Gérine.**

**Dossier d'affectation**

Un plan d'implantation à l'échelle 1:200 est systématiquement demandé aux requérants lors de tout dépôt de demande de permis de construire. Par ailleurs, la concertation avec l'autorité communale est rendue obligatoire dès le début des réflexions du projet. Elle permet de coordonner en amont les propositions d'aménagements extérieurs ainsi que leur lien avec le grand paysage.

En outre, un concept paysager d'ensemble doit être mené dans le cadre de l'élaboration de chaque étude de PAD.

**PDCant**

**Dossier d'affectation**

*Surfaces  
d'assolement (T 301)*

Aucune extension de la zone à bâtir n'est prévue sur des terres agricoles. La préservation de ces dernières est donc assurée.

**PDCant**

**Dossier directeur**

*Hameaux hzb  
(T304)*

Le hameau de Chésalles se situe hors de la zone à bâtir. Aucune extension n'est prévue.

*Bâtiments protégés  
hzb (T 305)*

Aucun bâtiment digne de protection hors de la zone à bâtir n'est identifié.

**Planification  
supérieure et  
référence légale****Justification****PDCant****Dossier directeur**

Espace forestier  
(T 306)

L'accessibilité des forêts a été analysée et le plan des mobilités douces intègre cette préoccupation dans le cadre des chemins à renforcer et/ou créer. On peut notamment mentionner les accès au bois de Roule et à la forêt alluviale de la Gérine.

**PA3**

Forêts urbaines et  
périurbaines

**Dossier d'affectation**

Le plan des limites de construction aux forêts a été mis à jour selon le cadastre le plus récent.

Pour rappel, la délimitation des forêts a été établie dans le cadre de la révision du PAL en 1997 (approbation le 22 juillet 1997). Deux nouvelles constatations de la nature forestière ont été complétées depuis. Il s'agit du secteur le long de la Gérine et à l'extrémité ouest de la zone d'activités 1 (24 janvier 2013) et à la route de Pfaffenwil (3 septembre 2015).

Aucune nouvelle constatation n'est nécessaire dans le cadre de la présente révision.

**PDCant****Dossier directeur et d'affectation**

Biotopes (T 307)

Le Plan directeur communal paysage - environnement fait figurer à titre informatif les éléments de nature à protéger / préserver tels que : les liaisons biologiques (couloirs à faune), les sites de batraciens et points de conflits éventuels, les ruisseaux à salamandres, ainsi que les arbres majeurs.

Réseaux  
écologiques (T 308)

Espèces (T 309)

L'inventaire préalable des biotopes et paysages a été réalisé. Celui-ci avait pour objectif::

- recenser les biotopes existants sur le territoire communal ;
- aider la Commune à protéger les milieux de valeur ;
- encourager la Commune à améliorer l'état écologique de son territoire et à mettre en réseau ses biotopes.

**PA3**

Synergies nature et  
paysage - mobilité

Le tableau ci-après présente la synthèse de cet inventaire.

| Type de biotope                  | Importance cantonale | Importance nationale | Total | Total protégé |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|-------|---------------|
| Zone alluviale                   | 1                    | 4                    | 5     | 5             |
| Site d'exploitation de matériaux | -                    | -                    | 1     | -             |
| Marais                           | -                    | -                    | 1     | 1             |
| Petit plan d'eau                 | -                    | -                    | 5     | 1             |
| Prairies et pâturages secs       | -                    | -                    | 6     | 3             |
| Talus secs                       | -                    | -                    | 2     | 0             |
| Haie                             | -                    | -                    | 25    | 14            |
| Verger                           | -                    | -                    | 3     | 2             |
| Arbre isolé                      | -                    | -                    | 18    | 12            |

---

**Planification  
supérieure et  
référence légale****Justification**

Les éléments mis sous protection et contraignants issus de l'inventaire sont repris dans le PAZ. Il comprend les boisements hors forêt en zone à bâtir dignes d'intérêt (haies, arbres majeurs), les biotopes et les paysages d'importance nationale, cantonale et locale.

Arborisation : une nouvelle disposition a été introduite au RCU interdisant la plantation de plantes néophytes envahissantes portant atteinte à la biodiversité indigène. De plus, aucun arbre indigène, dont le diamètre du tronc unique est égal ou supérieur à 30 cm (40 cm pour les diamètres de troncs multiples additionnés), mesuré à 1.00 m au-dessus du sol, ne peut être abattu.

---

**PDCant****Dossier d'affectation**

*Dangers naturels  
(T 310)*

La cartographie détaillée de l'ensemble des dangers est validée pour la commune de Marly.

**PA3**

*Synergies nature et  
paysage - mobilité*

Les secteurs de dangers naturels ont été reportés dans le PAZ et font l'objet de dispositions réglementaires mises à jour. La commune est concernée par divers degrés de dangers liés aux instabilités de terrain et aux crues. L'ampleur des conflits liés aux dangers ne remet pas en question l'affectation actuelle des terrains.

Les données de dangers sont issues de la "carte des dangers naturels sur le Plateau fribourgeois", CDN, 2014.

Seule la carte de synthèse est intégrée au PAL. Les cartes thématiques et autres documents relatifs aux dangers naturels peuvent être consultés auprès de la Commune et des services cantonaux compétents.

---

**ENVIRONNEMENT****PDCant****Dossier directeur**

*Aménagement et  
entretien des cours  
d'eau et étendues  
d'eau (T 403)*

Le plan directeur paysage - environnement inclut la mesure de lancement des études de revitalisation de la Gérine, conformément au PA3 : 3NP.07.04 "conserver, entretenir, valoriser et découvrir la nature et le paysage" et 3NP.10.00 "promotion de la revitalisation de cours d'eau". **Le PA4 poursuit et approfondit cette stratégie à travers la mesure 4NP.01.01C**

**PA3 / PA4****Dossier d'affectation**

*Cours d'eau*

*Mesures 3NP.07.04  
et 3NP.10.00*

L'espace réservé aux cours d'eau et des tronçons de cours d'eau sous tuyaux sont inscrits sur le PAZ, conformément aux exigences cantonales. Ces données sont issues d'une mise à jour récente effectuée par le Canton.

**4NP.01.01C**

---

**Planification  
supérieure et  
référence légale**

**Justification**

**PDCant**

*Evacuation et  
épuration des eaux  
(T 404)*

**Dossier directeur et d'affectation**

Marly est raccordée à la STEP intercommunale située sur son territoire. Agrandie et rénovée en 2011, elle a une capacité totale permettant d'absorber l'équivalent de la consommation de 34'000 habitants, en considérant les charges polluantes. Selon la clé de répartition des frais de construction, 55.7% de cette capacité sont dévolus à Marly, soit une réserve totale d'environ 18'940 équivalent habitants. De cette réserve, un potentiel d'environ 9'000 équivalent habitants est encore disponible. La STEP est donc suffisamment dimensionnée pour prendre en charge les projections démographiques des développements des PAD à l'horizon 2030 et, plus largement, ceux envisagés par le scénario de croissance communale globale préconisé (scénario moyen). Voir la note technique de Triform et l'attestation de l'AIGN annexées au présent rapport.

Le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE), dont le diagnostic date de 2006, a été mis à jour en 2016. Les canalisations pour les eaux usées sont suffisamment dimensionnées pour supporter les développements potentiels maximaux du PAL. Les mesures préconisées sont en cours de mise en oeuvre.

Aucun bâtiment n'est concerné par la disposition de l'article 15 RCeaux (bâtiments isolés comptant au moins 5 bâtiments habités en permanence).

**PDCant**

*Eaux souterraines  
(T 405)*

**Dossier directeur et d'affectation**

Les périmètres de protection des eaux ont été reportés au sein du plan directeur communal (paysage et environnement) et du PAZ.

La zone de protection des eaux du puits vers le chemin des Pommiers a été supprimée, ce dernier n'étant plus exploité.

Il n'y a aucun conflit entre les zones d'affectation et les zones S.

Pour information, voici l'état de la procédure d'approbation des zones de protection des eaux souterraines pour les captages situés entièrement ou partiellement sur le territoire de la commune de Marly :

| Nom                     | Nr. SEn                             | Bénéficiaire | Procédure        | Remarque   |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------|------------------|--|
| Le Claruz 16C et 17C    | 578/181-1                           | Marly        | Abandonné        | Captage est hors service   |
| Auges de Pralettes 1, 2 | 579/179-1<br>579/179-2              | Marly        | Zones approuvées | Sera remplacé par 2- 3 nouveaux puits                              |
| Zamachu                 | 579/179-3                           | Marly        | Zones approuvées | -  |
| Les Pralettes A, B, C   | 579/180-1<br>579/180-2<br>579/179-4 | Marly        | Zones approuvées | sont abandonnés dans le cadre de la construction du nouveau puits. |

Il est à noter que la construction de deux à trois nouveaux puits d'eau souterraine dans la zone des puits existants "Auges Pralettes" est en cours de planification. Les périmètres concernés seront modifiés en temps voulu.

| <b>Planification supérieure et référence légale</b>              | <b>Justification</b>   |
|--|--|
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Protection de l'air (T 407)</i></p>   | <p><b>Dossier directeur et d'affectation</b></p> <p>Marly fait partie des communes intégrées au Plan des mesures pour la protection de l'air pour l'agglomération de Fribourg. Des mesures sont fixées par le RCU en termes de stationnement et par le plan des secteurs énergétiques en termes de raccordement et d'utilisation des énergies.</p> <p>Le RCU permet d'agir en faveur de la protection de l'air par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'application de mesures de réduction de places de stationnement, tendant ainsi à diminuer le taux de motorisation et donc les rejets dans l'atmosphère ;</li> <li>▪ le respect du plan directeur communal des énergies et du plan des secteurs énergétiques (notamment par le recours aux énergies renouvelables dans une proportion de 80% de l'énergie consommée).</li> </ul>   |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Lutte contre le bruit (T 408)</i></p> | <p><b>Dossier d'affectation</b></p> <p>Le territoire de Marly est soumis aux immissions de bruit dues notamment aux routes (communales, cantonales) et au stand de tir à 300 mètres.</p> <p>Le PAL ne prévoit pas de nouvelles affectations en zone à bâtir, exception faite de la mise en conformité du stand de tir. Celle-ci assure le respect des valeurs de planification (VP) au sens de l'article 29 OPB.</p> <p>Par ailleurs, compte tenu de l'incertitude liée aux différents scénarios de répartition du trafic généré sur le réseau, selon que la liaison Marly-Matran ou le barreau routier soient construits, il n'est à ce stade pas possible de mesurer précisément le respect des VLI sur l'entier du territoire, suite aux différents changements d'affectation prévus par le projet de PAL. Celui-ci sera vérifié au stade des projets de constructions.</p> <p>Il n'est enfin pas prévu d'abaissement du degré de sensibilité. Les changements d'affectation prévoient soit un maintien du DS actuel, soit un passage de DSII à DSIII (mixité des affectations compatibles).</p> <p><b>Ainsi, les parcelles passant de la zone d'habitation de moyenne densité à la zone urbaine, voient le DS augmenter de II à III. La densification des abords de l'axe structurant de la Route Cantonale est une priorité pour la Communale et est conforme aux objectifs du Projet d'agglomération de Fribourg. Le PA4 définit également une densité minimale à atteindre dans le périmètre compact de l'agglomération. Cette ambition ne peut être réalisée en maintenant la zone d'habitation de faible densité le long du futur boulevard. C'est pourquoi une zone urbaine est créée, favorisant une grande mixité. De plus, la Commune a introduit un gabarit minimum de 3.20 mètres pour les bâtiments situés en bordure du boulevard urbain afin d'assurer une flexibilité maximale des constructions.</b></p> |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Protection des sols (T 409)</i></p>   | <p><b>Dossier d'affectation</b></p> <p>Aucune extension des zones à bâtir n'est prévue.</p>  |
| <p><b>PDCant</b></p> <p><i>Accidents Majeurs (T 411)</i></p>     | <p><b>Dossier d'affectation</b></p> <p>Les objets suivants, sur le territoire communal, sont assujettis à l'OPAM et sont inscrits sur le plan OPAM annexé au RCU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les routes cantonales si TJM &gt; 20'000 ;</li> <li>▪ La station de traitement d'eau potable ;</li> <li>▪ La patinoire Jean Tinguely.</li> </ul> <p>Une notice OPAM a été réalisée (03.03.2020) par le bureau CSD. Elle est annexée au présent rapport justificatif. Celle-ci évalue l'augmentation de la population prévue par le PAL à proximité des objets mentionnés ci-dessus.</p>  |

---

**Planification  
supérieure et  
référence légale****Justification****PDCant****Dossier d'affectation**

*Sites pollués (T 412)*

Le territoire de la commune de Marly comprend actuellement (état le 26.07.2018) 21 sites inscrits au cadastre des sites pollués du Canton de Fribourg. Ceux-ci sont reportés sur le PAZ. Un article spécifique a par ailleurs été ajouté au RCU.

| <b>Type de sites pollués</b> | <b>N° SIPO</b>  |
|------------------------------|---|
| Site de stockage             | 2189-0106; 2206-0101; 2206-0103;<br>2206-0106; 2206-0107; 2206-0109;<br>2206-0111   |
| Aire d'exploitation          | 2206-1001; 2206-1012; 2206-1019;<br>2206-1022; 2206-1026; 2206-1028;<br>2206-1029; 2206-1055; 2206-1057;<br>2206-1083; 2206-1084; 2206-1085 |
| Butte de tir                 | 2206-2066   |
| Lieu d'accident              | 2206-3001   |

Le PAL ne présente pas de contraintes entre les sites pollués et la zone à bâtir. Aucun des sites recensés n'est classé comme site contaminé. Aucune nouvelle mise en zone à bâtir n'est concernée par un site pollué inscrit au cadastre.

**PDCant****Dossier directeur et d'affectation**

*Gestion des déchets  
(T 413)*

Marly dispose de plusieurs déchetteries (abords des centres commerciaux, route de Chésalles). Leur capacité sera insuffisante à court-moyen terme, pour répondre aux besoins de la population future. Une nouvelle localisation de déchetterie est à l'étude.

La gestion des déchets est réglée par la politique mise en place par la Commune depuis de nombreuses années au travers de son règlement sur la gestion des déchets.

**PDCant****Dossier d'affectation**

*Exploitation de  
matériaux (T 414)*

Le secteur de la Léchire est actuellement en fin d'exploitation et progressivement remis en état. La zone d'extraction de la gravière de la Léchire (ZEM) correspond au périmètre défini par les plans du permis de construire.

Le site "à exploiter, non prioritaire" de la Grangette se situe entièrement sur le territoire communal. Il est exploitable uniquement à la condition qu'une route d'accès soit aménagée, afin d'éviter la localité sise entre le secteur et la route existante la plus proche.

Trois secteurs de ressources à préserver sont également présents. Aucune exploitation de ces secteurs n'est pour l'heure envisagée.

Aucune nouvelle mise en zone des secteurs inscrits au plan sectoriel en vue de l'exploitation des matériaux (PSEM) n'est effectuée, sachant qu'aucun des sites n'est prioritaire.

---





## 6 CONCERTATION ET INFORMATION

---

Le dossier directeur et le dossier d'affectation sont le résultat :

- d'une étroite collaboration avec le Conseil communal (CC), la Commission de l'aménagement du territoire (Cam), des transports et de l'énergie, les services techniques de la commune ainsi que les bureaux CITEC Ingénieurs et CSD Ingénieurs ;
- d'une démarche participative (voir chap. 1.2) qui s'est déroulée en :
  - deux ateliers avec le CC et la Cam ;
  - deux ateliers avec la population ;
- de coordinations avec les services cantonaux, notamment :
  - des constructions et de l'aménagement ;
  - de la mobilité ;
  - des forêts et de la faune ;
  - des biens culturels ;
  - de l'environnement ;
  - de l'énergie.

Le dossier du PAL a été présenté à la population lors d'une information publique qui a eu lieu le 29.10.2020, conformément à l'article 37 LATeC, en vue de la première enquête publique qui a débuté le 23.10.2022.

La Commune a publié un avis dans le bulletin d'information de Marly pour présenter les modifications qu'elle a soumis pour les deuxième et troisième enquêtes publiques complémentaires.

Les présentes modifications seront également publiées dans le bulletin d'information en vue d'une quatrième enquête prévue en juin 2024.



## **7 ANNEXES**

---

- 7.1 Etude globale de circulation, Citec, mars 2021**
- 7.2 Aperçu de l'état de l'équipement (AEE), plan et tableau, octobre 2020**
- 7.3 Lettre de l'Association intercommunale pour l'épuration des eaux usées du bassin versant Gérine - Nesseira, septembre 2017**
- 7.4 Note technique Révision PAL Marly - Evacuation des eaux, bureau Triform, mai 2018**
- 7.5 Notice OPAM, bureau CSD, octobre 2020**
- 7.6 L'inventaire préalable des biotopes, CSD, 2017-2018**
- 7.7 La planification énergétique territoriale (PET), CSD septembre 2019**
- 7.8 Enquête publique n°2**
  - 7.8.1 Plan d'affectation des zones - Modifications**
  - 7.8.2 RCU - Tableau des modifications**
- 7.9 Enquête publique n°3**
  - 7.9.1 RCU - Tableau des modifications**
- 7.10 Enquête publique n°4**
  - 7.10.1 RCU - Tableau des modifications**
  - 7.10.2 Justifications des modifications**