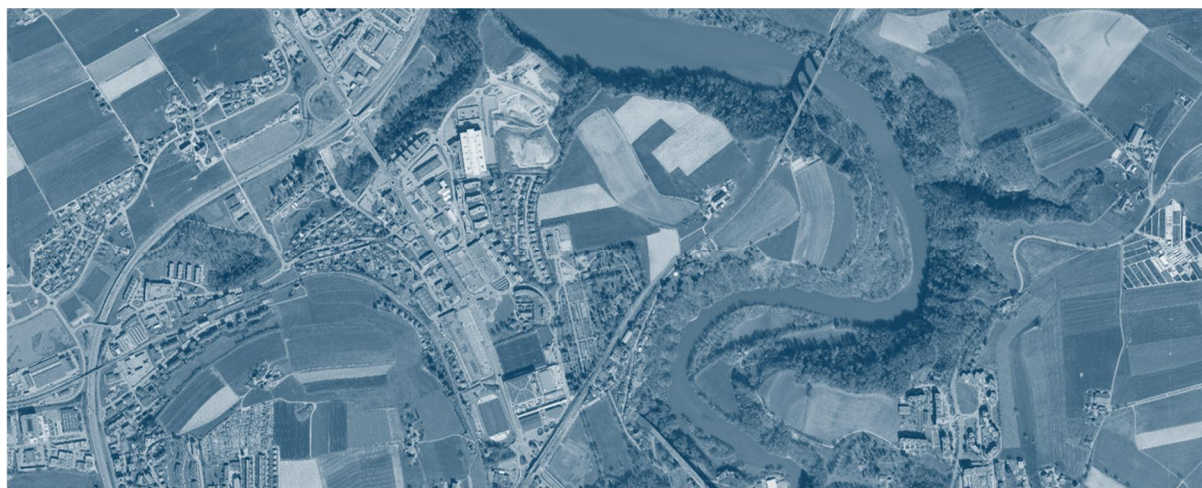


Commune de Granges-Paccot
Adaptation du plan d'aménagement local aux conditions d'approbation du 13 janvier 2021

Rapport des modifications

Dossier d'approbation



Fribourg, le 13 mai 2022

2035_GP_adcond_rap47OAT_enq.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg
Téléphone 026 347 10 90
info@archam.ch, www.archam.ch

Mandant
Commune de Granges-Paccot
Route de Chantemerle 60
1763 Granges-Paccot

Mandataire
Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg
info@archam.ch

Personne de contact
Stéphanie Skartsounis
026 347 10 90
s.skartsounis@archam.ch

Table des matières

1	Introduction.....	5
1.1	Contexte	5
1.2	Composition du dossier	5
1.3	Planifications supérieures.....	5
2	Requalification du Plateau d'Agy.....	6
2.1	Problématique.....	6
2.2	Démarche	6
2.2.1	Priorisation des axes de transformation.....	6
2.2.2	Le boulevard urbain et la rue urbaine	7
2.2.3	Les ilots urbains.....	8
2.2.4	Choix des instruments.....	10
2.4	Complément du PDCom.....	11
2.4.1	Fiche directrice de développement urbain du Plateau d'Agy.....	11
2.5	Modifications du PAZ et du RCU.....	11
2.5.1	Alignements et alignements obligatoire, art. 10 RCU	11
2.5.2	Boulevard urbain, art. 11 RCU.....	12
2.5.3	Zone de développement urbain (ZDU), art. 26 RCU	13
2.7	Synthèse des principes et des dispositions	19
3	Autres adaptations du PAL.....	20
3.1	Abrogation du PAD Chamblieux-Parc	20
3.2	Energie de chauffage	21
3.3	Boisements hors forêt.....	21
3.4	Autres modifications apportées au RCU.....	21
Annexe 1	Modifications apportées au RCU.....	23
Annexe 2	Pourcentage d'activités définis par les DuPA.....	25
Annexe 3	Tableau comparatif des règles du PAL et du PAD Chamblieux-Parc.....	27

1 Introduction

1.1 Contexte

La révision du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Granges-Paccot a été adoptée avec conditions le 6 juillet 2016 par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME). Le dossier adapté aux conditions d'approbation a fait l'objet d'une 2^e décision d'approbation le 13 janvier 2021. Toutefois, les éléments suivants n'ont pas été approuvés. Ils concernent le boulevard urbain (route de Morat) et la zone de développement urbain (ZDU) sur le Plateau d'Agy, à savoir :

- l'article 9 alinéa 1 RCU
- l'article 11 RCU
- l'article 26 chiffre 2, 6 et 9 RCU
- l'article 42 chiffre 2 RCU
- la représentation de périmètre d'évolution au PAZ

La Commune a également décidé d'abroger le plan d'aménagement de détail (PAD) Chamblieux. De ce fait, certaines règles particulières ont été ajoutées à l'art. 30 – zone centre. Quelques autres modifications ont aussi été effectuées pour mettre en cohérence certaines dispositions ou les simplifier. Concernant l'énergie, l'art. 22 a été complété pour l'alimentation des voitures électriques.

Seules ces modifications font l'objet du présent dossier d'adaptation (voir annexe 1). Elles sont mises à l'enquête publique pendant 30 jours, conformément à l'article 83 de la loi sur l'aménagement du territoire et constructions (LATeC).

Enfin, la révision du PAL a été menée par le bureau Artefact urbanisme sàrl. Le dossier a ensuite été repris en janvier 2021 par le bureau Archam et Partenaires SA pour établir le présent dossier d'adaptation.

1.2 Composition du dossier

Le dossier d'adaptation est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- le règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- le plan directeur communal (PDCom) ;
- la fiche directrice de développement urbain du Plateau d'Agy ;
- le présent rapport des modifications.

1.3 Planifications supérieures

Le Plateau d'Agy bénéficie actuellement d'une forte accessibilité par un accès direct à l'autoroute A12 et au réseau ferroviaire (halte Fribourg/Poya). Le site possède un potentiel de mutation, il est ainsi destiné à être requalifié et densifié en quartier mixte à fort caractère urbain. De ce fait, les projets d'agglomération PA2 et PA3 ainsi que le PA4 ont défini le Plateau d'Agy comme site stratégique d'agglomération.

Le plateau d'Agy fait aussi l'objet de la fiche de projet P0709 - *Densification et requalification du Plateau d'Agy* - du plan directeur cantonal.

2 Requalification du Plateau d'Agy

2.1 Problématique

Le Plateau d'Agy a fait l'objet d'un concours de mandats d'étude parallèle (MEP) lancé par la Commune en 2014. Les défis que les candidats devaient relever consistaient à :

- repousser les limites de la ville jusqu'aux portes de Fribourg ;
- développer une urbanisation à fort caractère urbain avec des espaces publics ;
- améliorer l'attractivité des réseaux de transports publics et de mobilité douce.

Le projet lauréat du MEP¹ par le bureau Privileggio-Secchi a ensuite été approfondi par le biais de directives urbanistiques pour le secteur "Plateau d'Agy" (DuPA¹) en 2016. Ces directives ont été jointes à la révision du PAL et devaient servir de "boîte à outils" lors de l'élaboration des PAD prévus pour chaque secteur de la zone de développement urbain (ZDU). Or, ces directives ne sont pas considérées comme un outil de planification adéquat car elles ne disposent pas d'une base légale. Dans la décision de juillet 2016, la ZDU a été approuvée bien que la réglementation de la zone ait été jugée lacunaire. Aucun nouveau projet ne pouvait être admis jusqu'à l'approbation des règles complémentaires définies dans le dossier d'adaptation d'août 2018. Toutefois, la décision d'approbation de janvier 2021 a de nouveau remis en cause certaines dispositions relatives à la planification de la ZDU qui n'ont ainsi pas été approuvées :

1. art. 26, chiffre 2 RCU : la répartition des surfaces de planchers (SP) par périmètre et par affectation est jugée très difficile à appliquer. Il y a trop de marge d'interprétation et un problème de temporalité, ce qui rend impossible pour les autorités, la vérification du respect des SP maximales en fonction des différentes affectations. En fait, cette solution choisie pour régler les principes issus du MEP n'est pas considérée comme opportune.
2. art. 26, chiffre 6 RCU : les hauteurs de 60 mètres doivent être justifiées.
3. Plans d'aménagement de détail (PAD) : objectifs spécifiques à définir.
4. Les périmètres d'évolution doivent être supprimés dans les secteurs où un PAD est prévu.
5. art. 11 RCU : les dispositions sont insuffisantes pour régler de manière cohérente et coordonnée le développement urbain sur cet axe. Nécessité d'une vision d'ensemble.

Par conséquent, il est apparu évident qu'il fallait avoir une nouvelle approche pour concilier le concept urbanistique élaboré dans le MEP puis les DuPA et les règles d'aménagement du territoire.

2.2 Démarche

2.2.1 Priorisation des axes de transformation

La requalification du Plateau d'Agy est un processus de transformation qui va prendre de nombreuses années. La planification à l'horizon 2035 initiera les premières transformations. Il est donc nécessaire de cibler les éléments les plus probants pour lancer cette mise en œuvre. Dès lors et afin de transposer au mieux les résultats du projet lauréat du MEP, la démarche consiste à analyser le concept proposé à la bonne échelle.

¹ Le dossier DuPA est disponible sur le site www.granges-paccot.ch

C'est ainsi que sur les 5 axes de transformation urbaine, il est convenu de concentrer les efforts uniquement sur les axes dont le potentiel de réalisation est le plus plausible à moyen terme et qui garantiront la requalification du Plateau d'Agy, à savoir :

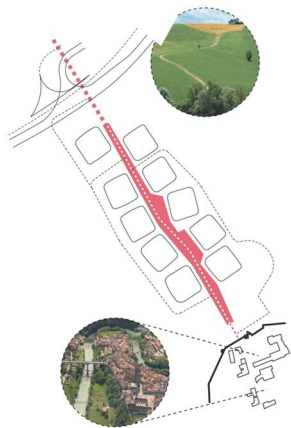
Le boulevard urbain

Élément structurant majeur à traiter plutôt comme un boulevard monofonctionnel avec :

- des bâtiments proches de la rue
- un encadrement végétalisé
- des espaces de mobilité douce

01:: Le seuil de la ville.

Un espace dynamique qui englobe la rue...une réinterprétation contemporaine du grand boulevard

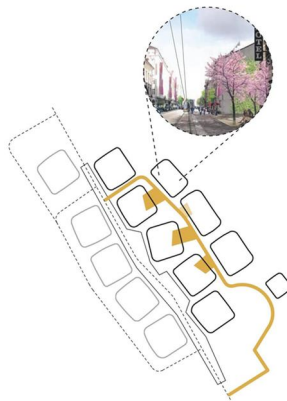


La rue urbaine

Élément structurant secondaire essentiel pour le développement d'une vie locale.

02:: Une rue urbaine.

Un espace fédérateur de la vie du quartier

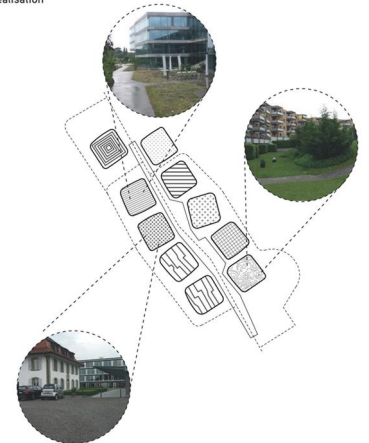


Les îlots urbains

Système cohérent qui permet une requalification par étape, mais doit être accompagné d'éléments structurants (boulevard, rue urbaine)

04:: Onze « Micro-mondes ».

Les secteurs de transformation avec leur spécificité, contexte et autonomie de réalisation

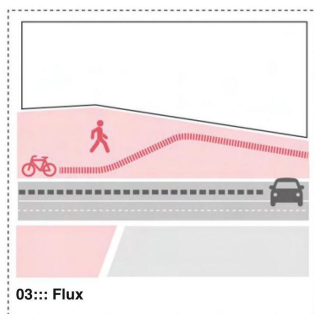


source : Projet lauréat MEP (Privileggio-Secchi)

2.2.2 Le boulevard urbain et la rue urbaine

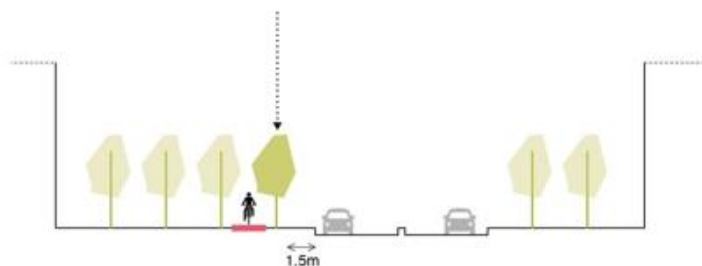
La route de Morat et la route d'Agy sont des axes structurants existants. Leur transformation en boulevard et rue urbaine demande de réaménager ces espaces routiers en espace rue intermodale et permettant de créer des lieux de rencontre.

Route de Morat : à compléter avec des aménagements paysagers et de mobilité douce.



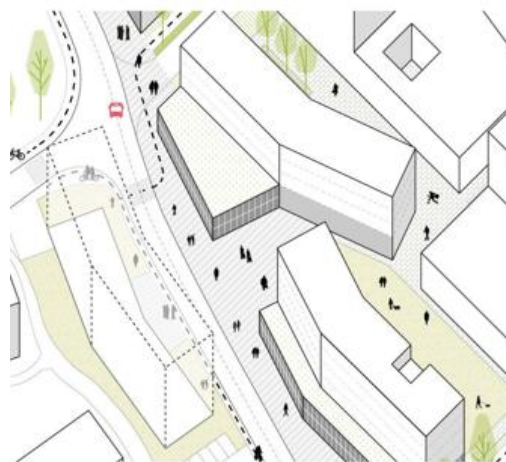
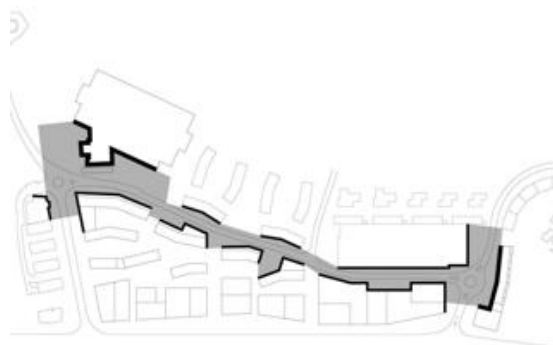
03:: Flux

- piste cyclable: 3m
- au moins une rangée d'arbres vers la rue
- au moins une rangée d'arbres vers la façade



source : Projet lauréat MEP (Privileggio-Secchi)

Route d'Agy : à requalifier en espace rue à usage mixte



source : DuPA (Privileggio-Secchi)

2.2.3 Les îlots urbains

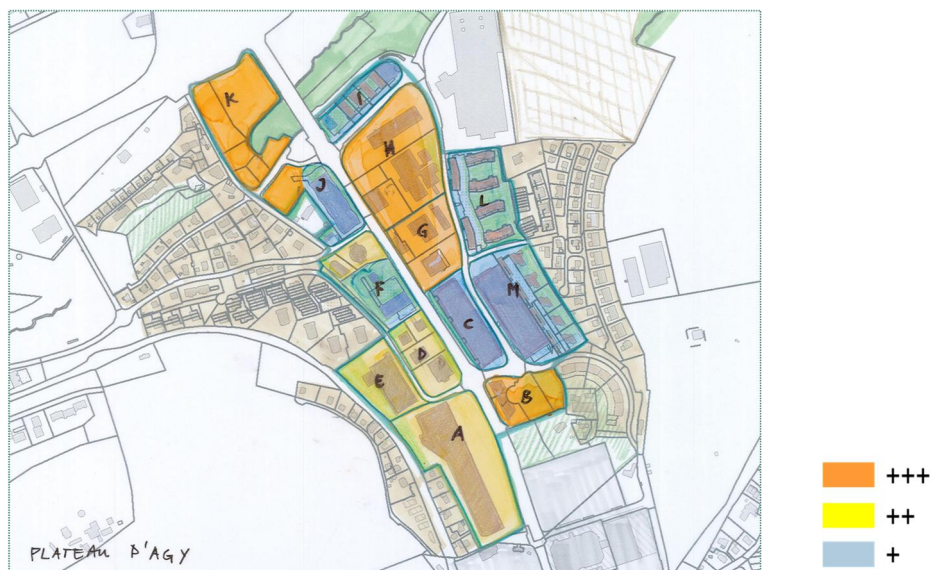
Une analyse a été menée pour identifier les îlots urbains :

- dont la faisabilité est probable d'ici à l'horizon 2035-2040 ;
- qui jouent un rôle majeur dans la requalification du Plateau d'Agy.

Ce sont principalement les îlots A, B, G, H et K qui ont le meilleur degré de faisabilité et un effet significatif sur la requalification du Plateau d'Agy. Ces secteurs seront traités avec des règles particulières, - PAD et prescriptions particulières -, pour initier et renforcer la reconversion du Plateau d'Agy.

Secteur	Degré de faisabilité	Degré d'impact
A	++ La parcelle appartient à la commune de Fribourg (1/2) et à l'Etat de Fribourg (1/2). Elle fait l'objet d'un droit de superficie (DDP).	+++ Le secteur (superficie 2.8 ha) se situe à l'entrée sud du Plateau d'Agy et sera connecté à terme à la nouvelle halte ferroviaire et au développement du quartier Torry Est. Au vu de sa situation stratégique et de son occupation actuelle (mall commercial et stationnement), son potentiel de mutation est grand.
B	+++ Le secteur est occupé par une station d'essence (DDP jusqu'en 2030).	+++ Le secteur se situe dans un endroit stratégique et doit marquer l'entrée du nouveau quartier urbain.
C	+ Centre commercial construit à la fin des années 90	+ Peu de possibilité de mutation
D	++ Quartier construit datant des années 80	+ Le secteur accueille déjà des commerces, bureaux et logements appartenant à différents propriétaires. Le potentiel de mutation est donc plutôt faible.
E	++ Centre de tennis datant des années 80	+ Le secteur se situe à l'arrière de la route de Morat et sa superficie est réduite. Aucun nouveau projet n'est prévu.

F	+ / ++ Le manoir de Montenach est protégé (catégorie 2) Les parcelles nord-est sont occupées par des bâtiments construits dans les années 80.	+ / ++ La protection du manoir et de ses abords limite le potentiel d'intervention sur le secteur.
G	+++ Bâtiments industriels, hangars et places de stationnement. Site développé dans les années 80.	+++ Secteur central avec un grand potentiel de densification et de requalification.
H	+++ idem secteur H	+++ idem secteur H
I	+ Quartier récemment construit	+ Le secteur occupé de manière dense par des immeubles et un hôtel. Potentiel de mutation très limité.
J	+ Bâtiment du groupe E construit récemment.	++ L'aire de stationnement peut accueillir un nouveau bâtiment.
K	+++ Aucune construction	+++ Le secteur offre une opportunité pour améliorer les portes de l'agglomération de Fribourg
L	+ Quartier récemment construit	+ Le secteur occupé par des immeubles d'habitation. Potentiel de mutation très limité.
M	+ Quartier récemment construit	+ Le secteur occupé par un centre commercial et des immeubles d'habitation. Potentiel de mutation très limité.



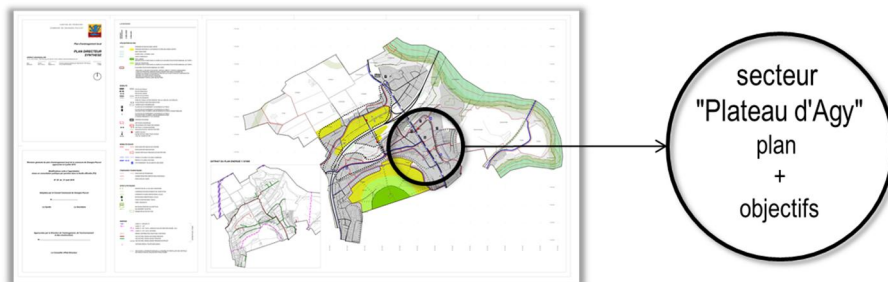
Degré de faisabilité et effet significatif sur la reconversion du Plateau d'Agy

2.2.4 Choix des instruments

Afin de mettre en œuvre ces 3 axes et maintenir les éléments majeurs du concept urbanistique développé dans les DuPA, la Commune a décidé de :

compléter le PDCom

- élaborer une fiche directrice de développement urbain du Plateau d'Agy sur la base des DuPA ; Cette fiche permet de définir les principes pour aménager le boulevard urbain et la rue urbaine ; Les règles sont liantes pour la commune et non pour les propriétaires. Néanmoins, elle peut les faire respecter indirectement au travers de PAD.



modifier le PAZ et le RCU






- adapter les points problématiques (indices, affectations, hauteur, etc.) ;
- définir le développement des îlots urbains au moyen de règles telles que : alignements, PAD et prescriptions particulières.

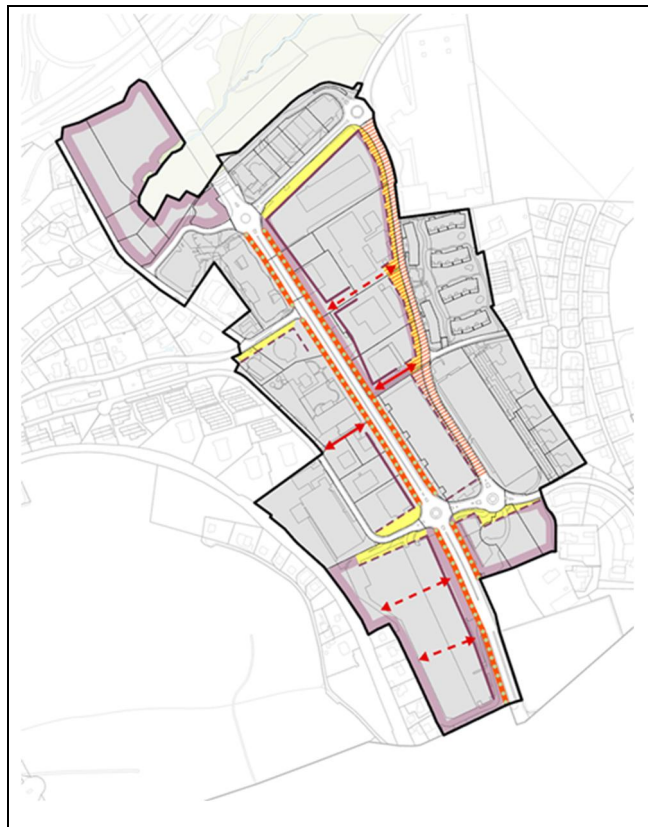
2.4 Complément du PDCom

2.4.1 Fiche directrice de développement urbain du Plateau d'Agy

Voir Fiche directrice de développement urbain du Plateau d'Agy

La fiche directrice complète le plan directeur communal. Elle définit les principes d'aménagement sous forme d'objectifs généraux qui se déclinent ensuite en objectifs spécifiques.

-  Route de Morat : à compléter avec aménagements paysagers et de mobilité douce
-  Route d'Agy : à requalifier en espace rue à usage mixte
-  Interface rez-de-chaussée et rue : à aménager en espace public
-  Axe de mobilité transversal à préserver/valoriser ou à créer
- 



2.5 Modifications du PAZ et du RCU

Voir Annexe 1 : Modifications apportées au RCU

Le présent chapitre justifie les règles du PAZ et les articles du RCU nécessaires à la reconversion en quartier urbain du Plateau d'Agy.

2.5.1 Alignements et alignements obligatoire, art. 10 RCU

Voir Plan des alignements et des alignements obligatoires

Les termes ont été modifiés afin de correspondre à l'art. 134 LATeC. Les alignements et les alignements obligatoires permettent de fixer les distances minimales entre les constructions, les routes, les limites de fonds, etc. Ils priment sur toutes les autres prescriptions de distance. Dans le cas présent, les alignements obligatoires permettent de créer un front bâti urbain sur la route de Morat et garantir un espace pour la mobilité douce. Les autres alignements définissent une certaine largeur de rue pour des aménagements urbains.

Ces alignements permettent aussi de définir une distance plus petite entre les bâtiments afin de favoriser le développement vers l'intérieur. En effet, s'il n'y a pas d'alignement, ce sont les règles des art. 26 chiffre 4 et 5 qui s'appliquent en limite de fond voisin.

Les alignements (limites de construction ou périmètre d'évolution dans la version 2018) sont maintenus en bordure de route ou de parcelle et supprimer à l'intérieur des secteurs soumis à PAD.

Les alignements obligatoires (alignements dans la version 2018) sont maintenus, l'alignement obligatoire du secteur C suit le bâtiment afin d'éviter tout problème en cas de surélévation du bâtiment.



Modification des alignements et des alignements obligatoires (suppression en jaune, ajout en rouge)

2.5.2 Boulevard urbain, art. 11 RCU

Les dispositions relatives au boulevard urbain sont supprimées. Les principes d'aménagements sont définis dans la fiche directrice de développement urbain du Plateau d'Agy (voir chapitre 2.4.1).

2.5.3 Zone de développement urbain (ZDU), art. 26 RCU

Caractère, art. 26 chiffre 1

L'article a été adapté. Il fait uniquement référence à des activités qui caractérisent un centre urbain, car l'ancienne formulation pouvait exclure certaines activités secondaires.

Même si en majorité ce sont des activités tertiaires de type services et commerces qui devraient s'implanter, des activités du secteur secondaire, comme des activités artisanales générant peu de nuisances et nécessitant des surfaces limitées peuvent aussi être compatibles avec un centre urbain. En effet, la plupart des activités tertiaires sont possibles dans un centre urbain, notamment les activités de service spécialisées (santé, conseils, activités récréatives, etc.) et les activités de services de proximité (café-restaurant, alimentation, services à la personne, etc.). En revanche, la limite est plus tenue entre secteur secondaire et tertiaire pour certaines activités, car un artisan peut à la fois fabriquer/produire, réparer et vendre. Les activités qui pourraient s'implanter sont par exemple : bijouterie-joaillerie, horlogerie, fabrication d'instruments de musique, ébénisterie, photographie sérigraphie, atelier de couture, etc.

Indices et affectations, art. 26 chiffre 2 RCU

Afin de simplifier son application, l'IBUS principal de 1.50 et l'IBUS complémentaire de 0.25 attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement ont été réunis en un seul IBUS de 1.75.

Pour les questions de stationnement, l'art. 42 RCU définit déjà des règles assez contraignantes concernant le nombre de cases admissibles à l'extérieur. Ces règles sont précisées dans les secteurs avec périmètres à prescriptions particulières (voir art. 26 chiffre 10 RCU).

La zone de développement urbain est une zone centre qui ne nécessite pas de définir des pourcentages. De ce fait, le pourcentage d'activités et de surfaces de vente est supprimé dans la ZDU puisqu'il est compliqué de vérifier à cette échelle, les surfaces de plancher dédiées à chaque affectation. En revanche, un pourcentage est fixé pour les secteurs soumis à PAD, au moyen de prescriptions particulières (voir art. 26 chiffre 10 RCU). Ces différents pourcentages sont repris des DuPA. Cette adaptation permet ainsi de simplifier les contrôles de surfaces dédiées aux différentes affectations et de garantir une mixité dans les secteurs les plus importants pour la requalification du Plateau d'Agy.

Hauteur totale, art. 26 chiffre 3

Cet article a été simplifié. Il n'indique que la hauteur totale valable pour toute la zone. Les hauteurs différentes sont déplacées dans les périmètres à prescriptions particulières (voir art. 26 chiffre 10 RCU).

Plan d'aménagement de détail, art. 9 et art. 26 chiffre 9

Voir Plan d'affectation des zones

Comme le démontre le chapitre 2.2.3, les secteurs identifiés comme ayant le meilleur potentiel de requalification sont les secteurs A, B, G, H et K. Ils sont donc soumis à PAD obligatoire afin d'assurer leur développement de manière optimale.

L'art. 9 édicte les objectifs pour tous les PAD de la zone à bâtir. Ces objectifs doivent donc bien entendu être pris en compte dans l'élaboration des PAD.

L'art. 26 chiffre 9 formule des objectifs qui s'appliquent à tous les PAD du Plateau d'Agy et des objectifs spécifiques à chaque secteur.

Objectifs définis pour tous les PAD :

- Cibler une densité minimale de 175 habitants et emplois par hectare

Cet objectif de densité résulte du PA4. Il devra être justifié pour chaque PAD. Le calcul théorique de la capacité d'accueil ci-dessous permet de vérifier que cet objectif peut être atteint avec l'indice de 1.75. De plus, il démontre qu'il y a une marge de manœuvre de négociation entre la Commune et les propriétaires pour les surfaces destinées à l'espace public nécessaire au réaménagement du boulevard urbain et de la rue urbaine. Dans le calcul, cette surface est estimée à 15% de la surface totale mais elle pourrait être plus élevée.

Calcul théorique de la capacité d'accueil

En partant du principe que la surface de terrain déterminante (STd) correspond à 85% de la surface totale des secteurs (15% de la surface utilisée pour des espaces publics), la surface de plancher pour chaque secteur est la suivante :

Secteur	Surface (m ²)	STd (85%) (m ²)	Indice	SP (m ²)
A	28'724	24'415	1.75	42'727
B	9'242	7'856	1.75	13'747
G	12'576	10'690	1.75	18'707
H	27'302	23'207	1.75	40'612
K	20'643	17'547	1.75	30'707
Total	98'487			
	9.85 ha			

Pour obtenir des habitants-emplois (HE), les SP sont converties en surface utile principale (SUP) destinées aux activités et aux logements, soit $SP - 25\% = SUP$. La SUP est divisée ensuite par 50^2 m^2 . Les secteurs d'une surface de 9.85 ha ont une capacité d'accueil théorique d'environ 2'200 HE, soit 223 HE/ha.

Secteur	SP (m ²)	SUP (75%) (m ²)	HE
A	42'727	32'045	641
B	13'747	10'310	206
G	18'707	14'030	281
H	40'612	30'459	609
K	30'707	23'030	460
Total	146'500	109'874	2'197

² Surface moyenne de logement par habitant ou surface moyenne d'activités par emploi

- Disposer toutes les places de stationnement pour les véhicules motorisés en souterrain

Cet objectif restreint les dispositions définies à l'art. 42. Le secteur d'Agy est déjà très bien desservi par la gare de la Poya (RER Fribourg-Berne) et la ligne de bus 1 depuis le centre (cadence 10 minutes). A terme, il sera également raccordé au RER Fribourg-Neuchâtel avec une nouvelle gare.

Par conséquent et pour atteindre la qualité urbaine attendue, la Commune souhaite favoriser l'aménagement de jardins et de places et reléguer le stationnement des véhicules à moteur dans les sous-sols.

- Tenir compte des nuisances sonores existantes dans la répartition des affectations et des futurs immeubles

Cet objectif n'est pas modifié.

Objectifs spécifiques à chaque PAD :

La problématique et des enjeux ont été identifiés pour chaque secteur. Cette première approche a mis en évidence que les secteurs G et H sont concernés par la même problématique et les mêmes enjeux. Dès lors, ils feront l'objet d'une seule PAD. Une fois l'exercice fait, des objectifs spécifiques ont été formulés pour chaque PAD.

Secteur A	PAD Agy Ruban Ouest
Problématique	Le secteur est le dernier maillon pour renforcer la continuité du ruban bâti ouest du Plateau d'Agy. Cependant, le centre commercial avec son aire de stationnement en premier plan interrompt cet effet et donne un caractère très fonctionnel et périphérique à l'ensemble.
Enjeu	Renforcer le caractère urbain du Plateau d'Agy en planifiant un quartier mixte avec un front bâti directement en lien avec la route de Morat
Objectifs du PAD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une pièce urbaine en jouant avec les hauteurs des bâtiments et en préservant des échappées visuelles depuis la route de Morat afin d'éviter l'effet de barre. ▪ Créer un large espace sous forme de parc arborisé entre les nouvelles constructions et le quartier villas en prévoyant des surfaces de pleine terre généreuse. ▪ Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier.
Secteur B	PAD Agy Porte Sud
Problématique	Le secteur est déterminant pour donner une image urbaine à l'entrée du Plateau d'Agy. Alors que l'occupation actuelle renforce le caractère routier de la route de Morat et ne garantit pas une transition de qualité avec le site bâti protégé à l'arrière.
Enjeu	Donner un caractère remarquable au secteur dans le but de marquer la "Porte Sud" du Plateau d'Agy

Objectifs du PAD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer le secteur par un bâtiment emblématique tout en tenant compte du site bâti protégé du "Château". ▪ Préserver un large espace ouvert permettant une échappée visuelle sur le "Château" sous forme de parc en prévoyant des surfaces de pleine terre généreuse. ▪ Aménager l'interface entre les rez-de-chaussée et la route d'Agy en espace public de qualité qui doit favoriser la mobilité douce.
------------------	--

Secteur G-H	PAD Agy Ruban Est
-------------	-------------------

Problématique	Le secteur est totalement sous-exploité alors qu'il bénéficie d'une localisation optimale et une desserte en transport public directe. Il s'agit de la pièce maîtresse pour la reconversion du Plateau d'Agy.
---------------	---

Enjeu	Restructurer l'ensemble du secteur et créer une pièce urbaine ayant pour vocation de favoriser une nouvelle centralité du Plateau d'Agy
-------	---

Objectifs du PAD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concevoir le quartier en prévoyant des lieux de rencontre attractifs en lien avec les centres commerciaux, le Forum et les quartiers d'habitations afin d'harmoniser globalement son développement (porosité entre les lieux de vie). ▪ Implanter un front bâti à caractère urbain en lien avec la route de Morat. ▪ Aménager l'interface entre les rez-de-chaussée et la route d'Agy en espace public de qualité qui doit favoriser la mobilité douce et l'utilisation des aménagements urbains. ▪ Prévoir de surfaces vertes de plein terre généreuse pour y aménager des volumes verts (plantation de grands arbres) au centre du secteur. ▪ Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier.
------------------	--

Secteur	PAD Agy Porte Nord (K)
---------	------------------------

Problématique	Le secteur est stratégique puisqu'il marque l'entrée de l'agglomération et le début de la vallée du Lavapesson.
---------------	---

Enjeu	Développer un quartier mixte qui valorise le caractère du site et délimite l'entrée nord du Plateau d'Agy.
-------	--

Objectifs du PAD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer le secteur par un bâtiment emblématique tout en tenant compte du site paysager formé par le Lavapesson. ▪ Créer des milieux naturels diversifiés en lien avec le cours d'eau. ▪ Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier.
------------------	--

Prescriptions particulières, art. 26 chiffre 10 RCU

Voir Plan d'affectation des zones
annexe 2 : Pourcentage des affectations par secteur selon les DuPA

L'alinéa 1 approuvé n'est pas modifié.

Une nouvelle disposition règle la question des trois stations d'essence (secteur B, G et H) qui contribuent à l'image de suburbanisation médiocre du secteur. Il est donc nécessaire qu'elles puissent disparaître à terme au profit d'une urbanisation de qualité.

Les alinéas 2 et 3 approuvés ne sont pas modifiés.

Des périmètres à prescriptions particulières (PPP) sont ajoutés pour les secteurs A, B, C, G-H et K, en fonction des objectifs des PAD et des principes des DuPA. Ils fixent les dispositions suivantes :

Répartition des affectations

- Parts minimales de surface utile principale (SUP) destinées aux activités et aux logements. Cela permet de fixer le degré de mixité à l'intérieur des PAD. Ces parts ont été reprises des DuPA (voir annexe 2). Il s'agit d'un pourcentage minimal d'activités ou logements, qui sont calculé à partir de la SUP totale du PPP.
- Une surface de vente (SV) maximum est comprise dans les SUP dédiées aux activités. Cette SV correspond uniquement aux surfaces destinées à l'exposition des produits pour la clientèle ; le stockage des produits et les surfaces d'accès, etc. sont comptés en sus.

Indice de surface verte (Iver)

- Un indice de surface verte (Iver) entre 0.20 et 0.40 est ajouté en fonction des secteurs. Cet indice assure un minimum de surfaces naturelles ou végétalisées perméables. Celles-ci devraient être plantées d'arbres non taillés afin d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie, notamment réguler la température. Ces aspects seront définis précisément dans les PAD.

IBUS dans les périmètres B et C

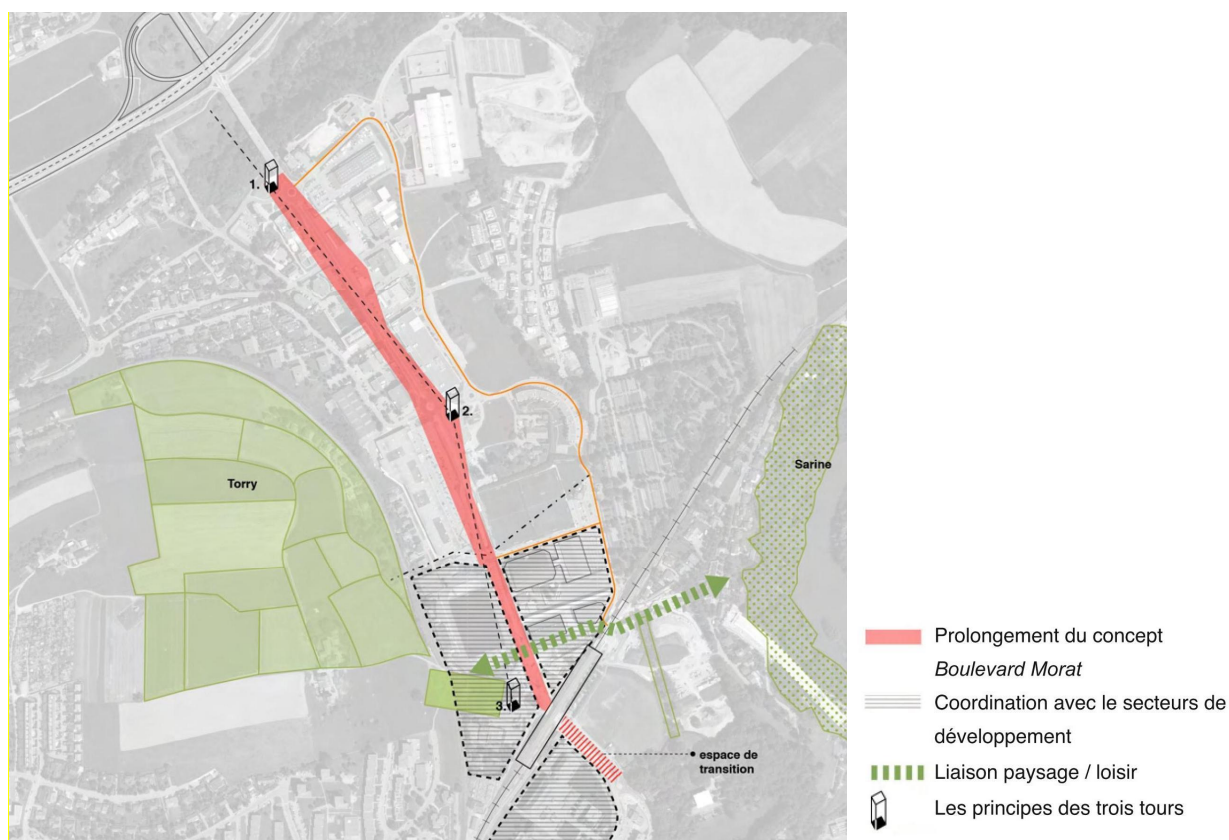
- Comme déjà expliqué dans les chapitres précédents, le périmètre B permet d'articuler le futur quartier urbain d'Agy avec le secteur St-Léonard et ses installations sportives dominées par le volume imposant de la patinoire. Ce point d'articulation symbolisant l'entrée du quartier est matérialisé urbanistiquement par une tour d'env. 20 étages. Cela permet d'autre part, de maintenir le dégagement sur le parc du château d'Agy. De ce fait, il est nécessaire d'augmenté l'IBUS à 2.8 pour réaliser ce projet urbain déterminant.
- Pour le périmètre C, il s'agit d'assurer la conformité des constructions à la suite de l'abrogation du PAD Agy-Est. Dans le PAL approuvé en 2016, un IBUS de 2.3 était défini hors surfaces de parkings souterrains. Comme le tableau de répartition des SP de l'art. 26 alinéa 2 n'est pas approuvé, c'est donc l'ancien IBUS de 2.3 approuvé qui reste en vigueur. A noter qu'une convention entre les propriétaires des parcelles 535 et 571 RF est en cours afin de trouver un accord concernant la part de surfaces de plancher attribuée à chacun d'eux.

Indice d'occupation du sol (IOS)

- Pour le secteur B, l'IOS n'est pas applicable, car il est remplacé par un lver de 0.20.
- Pour le secteur C, l'IOS n'est pas applicable, car l'emprise du bâtiment a été défini dans le cadre du PAD Agy-Est.

Augmentation de la hauteur totale dans les périmètres B et K

- La hauteur totale de 60 mètres dans les périmètres B et K est justifiée par l'intérêt urbanistique de marquer l'entrée et la sortie du Plateau d'Agy dans un concept plus global des "trois tours" élaborer dans le cadre des DuPA afin de relier ce dernier avec le quartier St-Léonard et la future halte ferroviaire. Même si la 3^e tour n'est pas réalisée, le concept reste totalement cohérent pour délimiter le futur quartier urbain. Le potentiel et les enjeux pour ces deux secteurs sont exposés au chapitres 2.2.3 et 2.5.3 (PAD).
- La hauteur de 24 mètres pour le secteur C correspond à celle définie dans le PAD Agy-Est. Elle est approuvée.

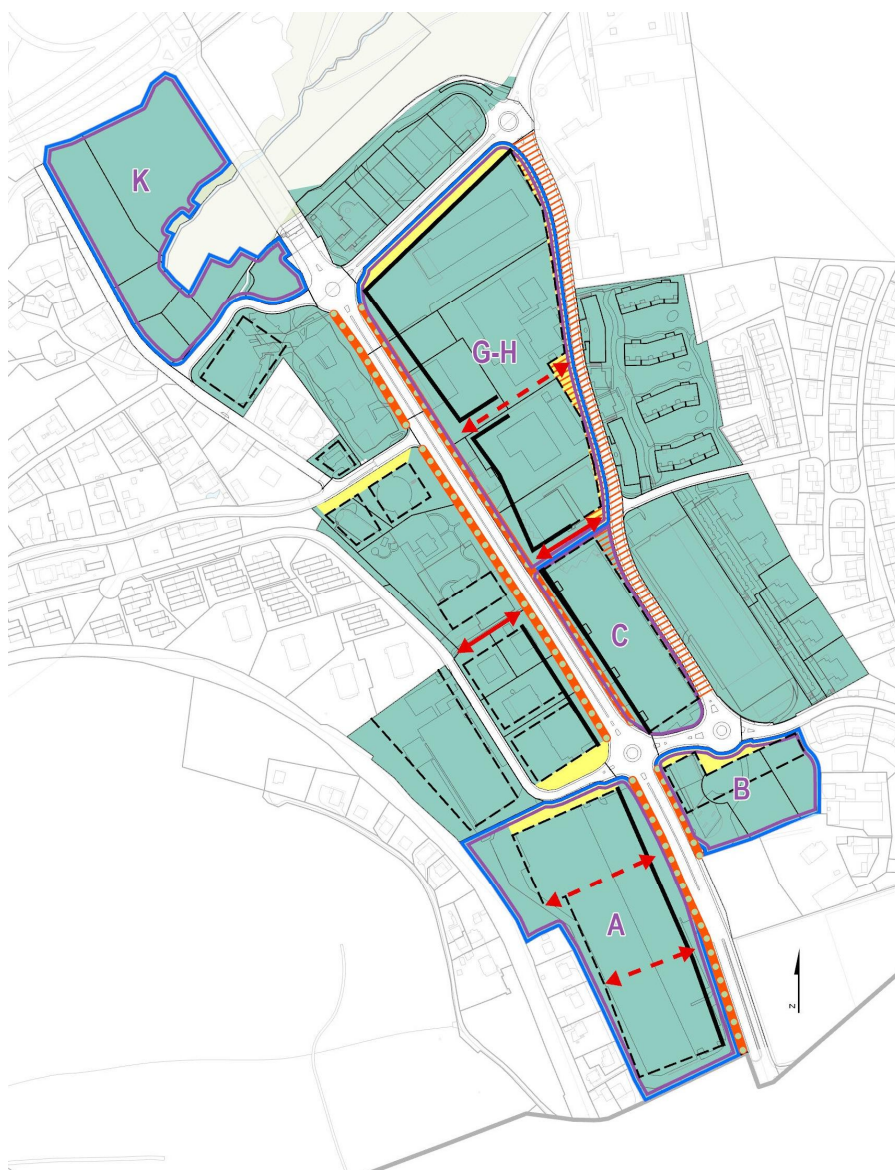


Coordination de l'urbanisation entre le Plateau d'Agy et le secteur St-Léonard (source : DuPA Privileggio-Secchi)

2.7 Synthèse des principes et des dispositions

L'association des principes du PDCOM et des dispositions du RCU et du PAZ permettent de simplifier l'application des règles et de maintenir les aspects principaux de requalification du Plateau d'Agy comme l'illustre la figure ci-dessous :

- Principes liants d'aménagement de la charpente structurante dans la fiche directrice du Plateau d'Agy ;
- Règles générales simplifiées et faciles d'application à l'art. 26 ;
- Règles spécifiques à l'intérieur de périmètres à prescriptions particulières (en violet) ;
- Secteurs présentant le plus grand potentiel de mutation et l'effet le plus significatif de requalification soumis à PAD obligatoire (en bleu) ;
- Alignements et alignements obligatoires pour assurer les fronts bâtis et les espaces nécessaires à la mobilité douce et aux aménagement urbains.



Synthèse des directives du PDCOM et des règles du RCU et PAZ.

3 Autres adaptations du PAL

3.1 Abrogation du PAD Chamblieux-Parc

Voir Annexe 1 : modifications apportées aux RCU

Annexe 3 : tableau comparatif des règles du PAL et du PAD Chamblieux-Parc

Une analyse a été établie afin de déterminer s'il fallait adapter ou abroger le PAD, tout en prenant en compte le fait que des projets de rénovation et de transformation pourraient avoir lieu sur les biens-fonds 155 et 174 RF. Quant à l'article 629 RF, il est entièrement construit avec quatre immeubles en PPE et des espaces extérieurs communautaires. On peut donc supposer que son potentiel de mutation est quasiment nul pour ces 15 prochaines années.



Périmètre du PAD Chamblieux-Parc (source : guichet cartographique FR)

L'examen a ainsi démontré que le PAD peut être abrogé, car les dispositions du PAL remplissent une bonne partie des exigences du PAD. Il en ressort les aspects suivants pour les articles 155 et 174 RF :

- Affectation : la zone centre est une zone mixte qui ne définit pas de part entre activités et logements. Le PAD autorise uniquement les activités et des logements en lien avec l'activité dans l'étage de toiture. Sans règle plus précise, les bâtiments peuvent être reconvertis en immeubles d'habitation.
- Hauteur totale :
Dans la zone centre, la hauteur totale est limitée à 10.00 m. Elle est donc plus basse que celles fixées dans le PAD. Les hauteurs des bâtiments existants (5 niveaux) bénéficieront de la situation acquise, ce qui limite les nouvelles interventions. Le PAD rend obligatoire les toitures plates.

- Distance aux limites :
Le RCU permet d'implanter les bâtiments à une distance de 4.00 m min. - 5.00 m si la hauteur est de 10.00 m -, alors que le PAD fixe une distance de 7.50 m pour ces parcelles. Cette réduction de la distance peut être une source d'opposition du voisinage.
- Arborisation :
Des arbres protégés sont fixés au PAZ. Les autres arbres supprimés sur ces articles ne doivent pas obligatoirement être compensés, alors que le PAD prévoyait lesquels maintenir ou compenser.

Par conséquent, des périmètres à prescriptions particulières 12a et 12b sont ajoutés à l'art. 30 du RCU pour garantir certaines prescriptions du PAD, notamment l'affectation, la distance de construction, la hauteur totale et l'arborisation.

3.2 Energie

Pour favoriser l'utilisation d'énergie décarbonée, deux éléments ont été adaptés à l'art. 22 :

- A l'alinéa 1, le terme "conventionnelle" est remplacé par "renouvelable".
- L'alinéa 2 est ajouté pour encourager la transition vers les véhicules électriques. Il demande le pré-équipement des places de parc pour la mise en place de bornes de recharge.

Deux secteurs d'études pour un raccordement au chauffage à distance sont ajoutés de manière indicative au PAZ.

3.3 Boisements hors forêt

Ce dossier d'adaptation permet de corriger l'oubli graphique concernant les haies. Il est néanmoins utile de signaler les points suivants :

- Les boisements hors-forêt en zone à bâtir tels qu'approuvés en 2016 sont à nouveau indiqués sur les plans.
- Les boisements hors-forêt hors zone à bâtir sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat), voir art. 20 RCU. Les boisements représentés sur les plans ne sont pas exhaustifs.

3.4 Autres modifications apportées au RCU

Art. 17 al.3 Le service des forêts et nature (SFN) a signalé le problème à la Commune lors d'un projet de construction. En effet, il y a une contradiction entre les règles de distance de cet article et l'annexe 4. L'art. est donc corrigé et renvoie directement à l'annexe.

Art. 10, art. 16 Les conditions formelles ont été prises en compte.
art. 20, art. 45

Art. 42, chiffre 2 L'article de la version 2016 est repris. Les questions de stationnement sont précisées dans les objectifs des PAD à l'art. 26 chiffre 9.

Art. 53 Ajout de l'abrogation du PAD "Chamblioux-Parc".

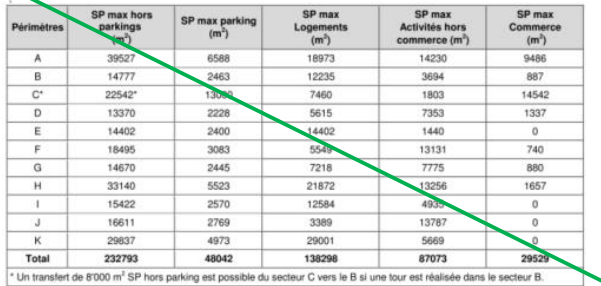
Annexe 1 Modifications apportées au RCU

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
Art. 3	Nature juridique	Nature juridique	
	Le présent règlement, le PAZ et le plan des alignements et des limites de constructions du Plateau d'Agy lient les autorités et les particuliers.	Le présent règlement, le PAZ et le plan des alignements et des alignements obligatoires lient les autorités et les particuliers.	Modification formelle
Art. 9	Plans d'aménagement de détail obligatoires (PAD)	Plans d'aménagement de détail obligatoires (PAD)	
	<p>Le PAZ désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les périmètres à prescriptions particulières qui sont soumis à l'obligation d'établir un PAD préalablement à toute autorisation de construire.</p> <p>Les PAD ont notamment pour but :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies, ▪ de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs, ▪ de prendre en compte la notion de développement durable dans la conception du quartier en cherchant notamment à minimiser ses impacts sur la qualité de l'air, le bruit, et en privilégiant l'usage des énergies renouvelables. ▪ de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager ▪ de compléter le réseau des déplacements cyclistes et piétons par un réseau complémentaire convivial, direct et sécurisé et d'assurer des connexions optimales avec les futurs immeubles ainsi qu'avec les arrêts de transports en commun. <p>Des objectifs complémentaires, en fonction des situations particulières de ces PAD, sont fixés dans les prescriptions des zones d'affectation concernées du présent règlement.</p>	<p>Le PAZ désigne les plans d'aménagement de détail (PAD) obligatoires.</p> <p>Les PAD ont notamment comme objectifs généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies ; ▪ de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs ; ▪ de prendre en compte la notion de développement durable dans la conception du quartier en cherchant notamment à minimiser ses impacts sur la qualité de l'air, le bruit, et en privilégiant l'usage des énergies renouvelables ; ▪ de planifier un réseau d'espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs, concept paysager ; ▪ de compléter le réseau des déplacements cyclistes et piétons par un réseau complémentaire convivial, direct et sécurisé et d'assurer des connexions optimales avec les futurs immeubles ainsi qu'avec les arrêts de transports en commun. <p>Des objectifs spécifiques, en fonction des situations particulières de ces PAD, sont fixés dans les prescriptions des zones d'affectation concernées du présent règlement.</p>	<p>Modification formelle. Le PAZ définit des PAD.</p> <p>Les objectifs spécifiques sont définis pour chaque PAD à l'art. 26</p>

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
Art. 10	Alignements obligatoires et limites de constructions	Alignements et alignements obligatoires	
	<p>1. Pour certaines parties du territoire communal, le PAZ mentionne des alignements obligatoires et des limites de constructions qui définissent des périmètres d'évolution des constructions.</p> <p>2. Une tolérance d'une profondeur de 2,00 m. à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions, est admise par rapport aux alignements obligatoires pour l'implantation des façades des bâtiments.</p> <p>3. Au minimum deux tiers de la surface de la façade d'un bâtiment implanté le long d'un alignement obligatoire doit respecter les dispositions du point 2 ci-dessus.</p> <p>4. Des saillies et des retraits au sens des art. 3.4 et 3.5 AIHC d'une profondeur ou d'une largeur maximale de 2,00 m. sont admis par rapport aux parties de façades déterminées au point 3 ci-dessus.</p> <p>5. Des saillies d'une profondeur maximale de 2,00 m sont admises à l'extérieur des limites de constructions des périmètres d'évolution.</p>	<p>1. Pour certaines parties du territoire communal, le PAZ mentionne des alignements et des alignements obligatoires.</p> <p>2. Une tolérance d'une profondeur de 2,00 m. à l'intérieur des parcelles est admise par rapport aux alignements obligatoires pour l'implantation des façades des bâtiments.</p> <p>3. Des saillies et des retraits au sens des art. 3.4 et 3.5 AIHC d'une profondeur et d'une largeur maximale de 2,00 m sont admis par rapport aux façades des bâtiments.</p>	<p><i>Condition formelle</i></p> <p><i>Les périmètre d'évolution sont supprimés. Les dispositions sont simplifiées et reformulées pour être compréhensibles et facilement applicables.</i></p>
Art. 11	Périmètre du boulevard	-	
	Le PAZ mentionne un tronçon de la route de Morat dont l'espace compris entre la route et les alignements, ou les limites de constructions mentionnées au PAZ, doit faire l'objet d'un aménagement lors de l'élaboration des PAD ou des demandes de permis de construire. Afin d'assurer une coordination d'ensemble, une demande préalable au permis de construire est obligatoire.	-	<p><i>Article supprimé</i></p> <p><i>Les principes sont définis dans la "fiche directrice de développement urbain du Plateau d'Agy".</i></p>

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
Art. 16	Périmètre de protection des rives du lac de Schiffenen	Périmètre de protection des rives du lac de Schiffenen	
2. Interdiction	<p>Dans cette zone sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute construction et aménagement de quelque nature que ce soit ; ▪ Toute modification du terrain sous une forme ou sous une autre ; ▪ Tout dépôt de matériaux. 	<p>Dans cette zone sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute construction et aménagement de quelque nature que ce soit, sauf ceux imposés par leur destination ; ▪ Toute modification du terrain sous une forme ou sous une autre ; ▪ Tout dépôt de matériaux. 	<i>Condition formelle</i>
Art. 17	Distances aux routes, à la forêt	Distances aux routes, à la forêt	
1. Distance aux routes	Conformément à la loi sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme.	Conformément à la loi sur les routes (LR), les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Ces distances peuvent être réglées au moyen d'alignement et d'alignements obligatoires dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail.	<i>Reformulation</i> <i>L'art. 134 LATeC stipule que les distances peuvent être fixées au moyen d'alignements et alignements obligatoires.</i>
2. Distance à la forêt	Pas de modification		
3. Distance aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et aux cordons boisés	La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés, ou à des cordons boisés le long des cours d'eau est fixée à 15 mètres en zone agricole et à 10 mètres en zone à bâtir, à moins que le PAZ ou un PAD ne fixe d'autres distances.	La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt est définie par le tableau en annexe 4 du présent règlement. Conformément à l'art. 22 de la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat), la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.	<i>L'art. approuvé contredit les distances fixées à l'annexe 4. Il a ainsi été adapté pour supprimer cette incohérence.</i>

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
Art. 20	Boisement hors-forêt	Boisement hors-forêt	
	<p>Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés), qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager, sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).</p> <p>En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés.</p> <p>Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation doit inclure une mesure de compensation et est soumise aux dispositions de l'art. 5 du présent règlement.</p> <p>Les mesures de compensation doivent être prises dans les zones libres du PAZ.</p>	<p>Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés), qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager, sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).</p> <p>En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés.</p> <p>Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation doit inclure une mesure de compensation et est soumise aux dispositions de l'art. 5 du présent règlement.</p>	<p><i>Alinéa supprimé. Dans la mesure du possible, il faut compenser directement sur la même parcelle.</i></p>
Art. 22	Réseau de chauffage à distance	Energie	
	<p>Le PAZ mentionne les secteurs dans lesquels la possibilité d'installer un système de chauffage à distance doit être étudiée. Son installation peut être exigée par le Conseil communal dans les cas où le coût de l'énergie utile, fondé sur un calcul de rentabilité prenant en compte les coûts externes de l'énergie, n'est pas supérieur pour l'usager à celui d'une énergie conventionnelle.</p>	<p>1. Le PAZ mentionne les secteurs dans lesquels la possibilité d'installer un système de chauffage à distance doit être étudiée. Son installation peut être exigée par le Conseil communal dans les cas où le coût de l'énergie utile, fondé sur un calcul de rentabilité prenant en compte les coûts externes de l'énergie, n'est pas supérieur pour l'usager à celui d'une autre énergie renouvelable.</p> <p>2. Les bâtiments à construire doivent pré-équiper au moins 80% de leurs places de parc prescrites à l'art. 42 afin de permettre la mise en place ultérieure de bornes de recharge électrique. Le pré-équipement est conçu et réalisé de manière que l'équipement ultérieur réponde aux dispositions du cahier technique SIA 2060.</p>	<p><i>Ajout d'un article afin de répondre à l'augmentation des véhicules électriques.</i></p>

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques																																																																														
Art 26	Zone de développement urbain (ZDU)	Zone de développement urbain (ZDU)																																																																															
1 Caractère	<p>Cette zone est destinée à la densification du territoire urbanisé de l'agglomération.</p> <p>Elle est destinée aux activités qui caractérisent un centre urbain parmi lesquelles, l'habitation collective ainsi que les activités de services et commerciales.</p> <p>Les prescriptions particulières du présent article définissent les périmètres à prescriptions particulières, mentionnés au PAZ, dans lesquels les grands générateurs de trafic sont admis.</p>	<p>Cette zone est destinée à la densification du territoire urbanisé de l'agglomération.</p> <p>Elle est destinée à l'habitation collective (art. 57 ReLAtEc) et aux activités qui caractérisent un centre urbain.</p>	<p><i>Reformulation afin de ne pas exclure certaines activités artisanales peu gênantes et compatibles avec un centre urbain.</i></p>																																																																														
2 IBUS	<p>IBUS principal : 1.50</p> <p>Les activités de service ne doivent pas dépasser 55 % de la surface de plancher de la zone. Les surfaces de vente ne doivent pas dépasser 15% de la surface de plancher de la zone. En cas d'usage du droit à bâtir donné par le présent article, les surfaces commerciales existantes pourront être conservées. Elles ne pourront toutefois pas être augmentées.</p> <p>Un IBUS complémentaire de 0.25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de report d'indice au sens de l'art. 131 LAtEc. Le PAZ définit des périmètres à l'intérieur desquels les droits à bâtir sont répartis selon le tableau page suivante.</p>	<p>IBUS : 1.75</p>	<p><i>Refonte entre IBUS principal et IBUS complémentaire</i></p> <p><i>Les IBUS différents sont définis dans les PPP à l'art. 26 chiffre 10.</i></p> <p><i>L'art. 42 définit des règles de stationnement. Les PAD à l'art. 26 chiffre 9 les précisent.</i></p>																																																																														
	 <table border="1" data-bbox="376 1066 974 1353"> <thead> <tr> <th>Périmètres</th> <th>SP max hors parkings (m²)</th> <th>SP max parking (m²)</th> <th>SP max Logements (m²)</th> <th>SP max Activités hors commerce (m²)</th> <th>SP max Commerce (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A</td><td>39527</td><td>6588</td><td>18973</td><td>14230</td><td>9486</td></tr> <tr><td>B</td><td>14777</td><td>2463</td><td>12235</td><td>3694</td><td>887</td></tr> <tr><td>C*</td><td>22542*</td><td>13084</td><td>7460</td><td>1803</td><td>14542</td></tr> <tr><td>D</td><td>13370</td><td>2228</td><td>5615</td><td>7353</td><td>1337</td></tr> <tr><td>E</td><td>14402</td><td>2400</td><td>14402</td><td>1440</td><td>0</td></tr> <tr><td>F</td><td>18495</td><td>3083</td><td>5545</td><td>13131</td><td>740</td></tr> <tr><td>G</td><td>14670</td><td>2445</td><td>7218</td><td>7775</td><td>880</td></tr> <tr><td>H</td><td>33140</td><td>5523</td><td>21872</td><td>13256</td><td>1657</td></tr> <tr><td>I</td><td>15422</td><td>2570</td><td>12584</td><td>4935</td><td>0</td></tr> <tr><td>J</td><td>16611</td><td>2769</td><td>3389</td><td>13787</td><td>0</td></tr> <tr><td>K</td><td>29837</td><td>4973</td><td>29001</td><td>5669</td><td>0</td></tr> <tr><td>Total</td><td>232793</td><td>48042</td><td>138298</td><td>87073</td><td>29529</td></tr> </tbody> </table> <p><small>* Un transfert de 8000 m² SP hors parking est possible du secteur C vers le B si une tour est réalisée dans le secteur B.</small></p>	Périmètres	SP max hors parkings (m ²)	SP max parking (m ²)	SP max Logements (m ²)	SP max Activités hors commerce (m ²)	SP max Commerce (m ²)	A	39527	6588	18973	14230	9486	B	14777	2463	12235	3694	887	C*	22542*	13084	7460	1803	14542	D	13370	2228	5615	7353	1337	E	14402	2400	14402	1440	0	F	18495	3083	5545	13131	740	G	14670	2445	7218	7775	880	H	33140	5523	21872	13256	1657	I	15422	2570	12584	4935	0	J	16611	2769	3389	13787	0	K	29837	4973	29001	5669	0	Total	232793	48042	138298	87073	29529		<p><i>La répartition entre activités et habitations est réglée dans les PAD à l'art. 26 chiffre 9. et les PPP à l'art. 26 chiffre 10.</i></p>
Périmètres	SP max hors parkings (m ²)	SP max parking (m ²)	SP max Logements (m ²)	SP max Activités hors commerce (m ²)	SP max Commerce (m ²)																																																																												
A	39527	6588	18973	14230	9486																																																																												
B	14777	2463	12235	3694	887																																																																												
C*	22542*	13084	7460	1803	14542																																																																												
D	13370	2228	5615	7353	1337																																																																												
E	14402	2400	14402	1440	0																																																																												
F	18495	3083	5545	13131	740																																																																												
G	14670	2445	7218	7775	880																																																																												
H	33140	5523	21872	13256	1657																																																																												
I	15422	2570	12584	4935	0																																																																												
J	16611	2769	3389	13787	0																																																																												
K	29837	4973	29001	5669	0																																																																												
Total	232793	48042	138298	87073	29529																																																																												
3 IOS	0.60	0.60																																																																															

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques				
4 Distance aux limites	min. h / 2 mais au min 4.00 m. Cette distance ne s'applique pas lorsque les limites de constructions sont prescrites par des alignements ou des limites de constructions.	min. h / 2 mais au min 4.00 m. Cette distance ne s'applique pas lorsque les limites de constructions sont prescrites par des alignements ou des alignements obligatoires.	Modification formelle				
5 Distance augmentée	Applicable au sens de l'art. 132 LATEC et 83 ReLATEC Cette distance ne s'applique pas lorsque les limites de constructions sont prescrites par des alignements ou des limites de constructions.	Applicable au sens de l'art. 132 LATEC et 83 ReLATEC. Cette distance ne s'applique pas lorsque les limites de constructions sont prescrites par des alignements ou des alignements obligatoires.	Modification formelle				
6 Hauteur totale	h. max. 20.00 m. Dans le périmètre C : h max = 24 m Dans les périmètres B et K, une tour d'une hauteur maximale de 60.00 m est admise.	h. max. 20.00 m.	Les hauteurs particulières sont déplacées dans les PPP à l'art. 26 chiffre 10.				
7 Ordre de construction	Non contigu	L'ordre des constructions est non contigu si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre d'un PAD.					
8 Degré de sensibilité	III	III					
9 PAD obligatoires	Les périmètres à prescriptions particulières A, B, D, G, H et K sont soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire qui, en plus du respect des objectifs fixés à l'art. 9 du présent RCU devront notamment traiter des questions suivantes : <table border="1" data-bbox="383 1125 815 1321"> <thead> <tr> <th data-bbox="383 1125 600 1161">Objectifs particuliers</th> <th data-bbox="600 1125 815 1161">Périmètres concernés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="383 1161 600 1321">Tenir compte des nuisances sonores existantes dans la répartition des affectations des futurs immeubles.</td> <td data-bbox="600 1161 815 1321">A, B, D, G, H et K</td> </tr> </tbody> </table>	Objectifs particuliers	Périmètres concernés	Tenir compte des nuisances sonores existantes dans la répartition des affectations des futurs immeubles.	A, B, D, G, H et K	Les secteurs A, B, G-H et K sont soumis à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD) qui, en plus du respect des objectifs fixés à l'art. 9 du présent RCU, ont les objectifs généraux et spécifiques suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cibler une densité minimale de 175 habitants et emplois par hectare. ▪ Tenir compte de la problématique du bruit dans la répartition des affectations et des futurs immeubles. ▪ Disposer toutes les places de stationnement pour les véhicules motorisés en souterrain. 	Formulation d'objectifs par PAD
Objectifs particuliers	Périmètres concernés						
Tenir compte des nuisances sonores existantes dans la répartition des affectations des futurs immeubles.	A, B, D, G, H et K						

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
9 PAD obligatoires (suite)		<p>PAD Agy Ruban Ouest (A)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une pièce urbaine en jouant avec les hauteurs des bâtiments et en préservant des échappées visuelles depuis la route de Morat afin d'éviter l'effet de barre. ▪ Créer un large espace sous forme de parc arborisé entre les nouvelles constructions et le quartier de villas en prévoyant des surfaces de pleine terre généreuses. ▪ Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier. <p>PAD Agy Porte Sud (B)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer le secteur par un bâtiment emblématique tout en tenant compte du site bâti protégé du "Château". ▪ Préserver un large espace ouvert permettant une échappée visuelle sur le "Château" sous forme de parc en prévoyant des surfaces de pleine terre généreuses. ▪ Aménager l'interface entre les rez-de-chaussée et la route d'Agy en espace public de qualité qui doit favoriser la mobilité douce. <p>PAD Agy Ruban Est (G-H)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Concevoir le quartier en prévoyant des lieux de rencontre attractifs en lien avec les centres commerciaux, le Forum et les quartiers d'habitations afin d'harmoniser globalement son développement (porosité entre les lieux de vie). ▪ Planter un front bâti à caractère urbain en lien avec la route de Morat. ▪ Aménager l'interface entre les rez-de-chaussée et la route d'Agy en espace public de qualité qui doit favoriser la mobilité douce et l'utilisation des aménagements urbains. ▪ Prévoir des surfaces vertes de pleine terre généreuses pour y aménager des volumes verts (plantation de grands arbres) au centre du secteur. ▪ Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier. 	

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
9 PAD obligatoires (suite)		<p>PAD Agy Porte Nord (K)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marquer le secteur par un bâtiment emblématique tout en tenant compte du site paysager formé par le Lavapesson. ▪ Créer des milieux naturels diversifiés en lien avec le cours d'eau. ▪ Minimiser les impacts de la voiture par une accessibilité limitée au quartier. 	
10 prescriptions particulière	<p>1. Avant l'approbation du PAD, la délivrance de permis de construire est admissible pour des bâtiments non conformes à la zone et aux objectifs du PAD si le projet concerne uniquement des transformations dans le volume existant.</p> <p>2. Dans les périmètres à prescriptions particulières A, C et 8 mentionnés au PAZ, les centres commerciaux et les grands générateurs de trafic, au sens du Plan directeur cantonal, qui existent déjà sont admis ; ils ne peuvent pas être agrandis, ni accueillir de nouvelles affectations générant une augmentation du trafic individuel.</p> <p>3 Dans les périmètres à prescriptions particulières 9, seules les habitations collectives (art. 57 ReLATeC) et les activités sans nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises. L'altitude maximale des bâtiments ne dépassera pas la cote de 610.00 m. sur mer.</p>	<p>1. Avant l'approbation du PAD, la délivrance de permis de construire est admissible pour des bâtiments non conformes à la zone et aux objectifs du PAD si le projet concerne uniquement des transformations dans le volume existant.</p> <p>2. Les stations d'essence existantes sont admises. Toutefois, en cas de cessation de l'activité, respectivement à l'échéance des droits de superficie (DDP) accordés, elles doivent être remplacées par des constructions et des affectations conformes à la zone.</p> <p>3. Dans les périmètres à prescriptions particulières A, C et 8 mentionnés au PAZ, les centres commerciaux et les grands générateurs de trafic, au sens du Plan directeur cantonal, qui existent déjà sont admis ; ils ne peuvent pas être agrandis, ni accueillir de nouvelles affectations générant une augmentation du trafic individuel.</p> <p>4. Dans les périmètres à prescriptions particulières 9, seules les habitations collectives (art. 57 ReLATeC) et les activités sans nuisances et compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises. L'altitude maximale des bâtiments ne dépassera pas la cote de 610.00 m sur mer.</p> <p>Périmètre à prescriptions particulières A</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le périmètre, la part minimale de surface utile principale (SUP) destinée aux activités est de 35 % et la part minimale de SUP destinée aux logements est de 40 %. ▪ La surface de vente est de 6'500 m² maximum. ▪ L'indice de surface verte (I_{ver}) est fixé à 0.20. 	<p><i>Ajout d'une disposition afin de limiter ce type d'activités contraire à celles d'un centre-ville.</i></p>

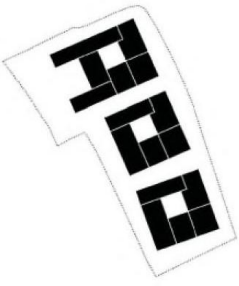
Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
10 prescriptions particulière (suite)		<p>Périmètre à prescriptions particulière B</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le périmètre, la part minimale de surface utile principale (SUP) destinée aux activités est de 25 % et la part minimale de SUP destinée aux logements est de 50 %. ▪ La surface de vente est de 800 m² maximum. ▪ L'IBUS est fixé à 2.8. ▪ L'IOS n'est pas applicable. ▪ L'indice de surface verte (I_{ver}) est fixé à 0.40. ▪ Une seule tour d'une hauteur totale de 60.00 m maximum. est admise <p>Périmètre à prescriptions particulières C</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'IBUS est fixé à 2.30 (hors surfaces des parkings souterrains existants). ▪ L'IOS n'est pas applicable. ▪ La hauteur maximale est de 24.00 m maximum <p>Périmètre à prescriptions particulières G-H</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le périmètre, la part minimale de surface utile principale (SUP) destinée aux activités est de 40 % et la part minimale de SUP destinée aux logements est de 40 %. ▪ La surface de vente est de 2'000 m² maximum. ▪ L'indice de surface verte (I_{ver}) est fixé à 0.20. <p>Périmètre à prescriptions particulières K</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le périmètre, la part minimale de surface utile principale (SUP) destinée aux activités est de 20 % et la part minimale de SUP destinée aux logements est de 60 %. Aucune surface de vente n'est admise. ▪ L'indice de surface verte (I_{ver}) est fixé à 0.40. ▪ Une seule tour d'une hauteur totale de 60.00 m maximum est admise 	<p><i>Reprise de l'indice approuvé en 2016.</i></p> <p><i>Hauteur totale approuvée de l'art. 26 chiffre 6</i></p>

Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
Art. 30	Zone de centre (ZC)	Zone de centre (ZC)	
8. Prescriptions particulières		<p>Périmètre à prescriptions particulières 12a</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seules les activités sont admises. Les logement en rapport avec l'activité doivent être localisés uniquement dans l'étage de toiture. ▪ La hauteur totale est la hauteur actuelle du bâtiment existant. ▪ Les toitures sont plates. ▪ La distance à la limite d'un fonds voisin : min. hauteur totale / 2, mais au min 7.50 m. ▪ En cas de nouvelles constructions, un concept paysager doit être élaboré. <p>Périmètre à prescriptions particulières 12b</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur totale est la hauteur actuelle du bâtiment existant. ▪ Les toitures sont plates. ▪ La distance à la limite d'un fonds voisin : min. hauteur total / 2, mais au min 7.50 m. 	Ajout de prescriptions particulières en lien avec l'abrogation du PAD Chamblieux-Parc
Art. 42	Stationnement des véhicules	Stationnement des véhicules	
	<p>2. Pour la réalisation coordonnée et simultanée de plusieurs habitations individuelles, individuelles groupées ou collectives, de même que pour les bâtiments destinés à des bureaux, nécessitant la réalisation de plus de huit places de stationnement, seules les places visiteurs sont admises à l'extérieur des parkings communs.</p> <p>Les parkings communs doivent être souterrains. Lorsque la configuration particulière du terrain ne permet pas de respecter cette condition sans générer des frais disproportionnés, le parking commun peut être partiellement souterrain au sens de l'art. 75 ReLATeC.</p>	<p>2. Pour les habitations individuelles groupées ou pour les habitations collectives, de même que pour les bâtiments destinés à des bureaux, seules les places visiteurs sont admises à l'extérieur des volumes. Les autres places de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur des volumes en souterrain.</p>	<p>Reprise de l'article approuvé en 2016</p> <p>Les autres alinéas ne sont pas modifiés.</p>

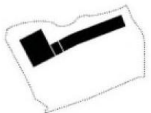
Art. / Alinéa	Dispositions PAL 2018 (en partie non approuvées)	Nouvelles dispositions	Remarques
Art. 45	Toitures plates	Toitures plates	
	Les toitures plates qui ne sont accessibles que pour des raisons techniques, doivent être végétalisées pour autant que ce soit compatible avec la pose d'éléments techniques tels que des panneaux solaires. Cette disposition ne concerne pas les petites constructions au sens de l'art. 2.2 de l'AIHC.	Les toitures plates qui ne sont accessibles que pour des raisons techniques, doivent être végétalisées pour autant que ce soit compatible avec la pose d'éléments techniques tels que des panneaux solaires. Cette disposition ne concerne pas les petites constructions ni les annexes au sens de l'art. 2.2 de l'AIHC.	<i>Condition formelle</i> <i>Même règles pour les petites constructions et les annexes.</i>
Art. 53	Abrogation	Abrogation	
	<p>Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, sont abrogés le PAZ et le RCU de Granges-Paccot approuvés le 13 juillet 1993, ainsi que toutes leurs modifications ultérieures.</p> <p>Les plans d'aménagement de détail suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ "Petit Torry", approuvé par le Conseil d'Etat le 19 octobre 1976 (.....) ▪ "Plexus, approuvé le 12 septembre 2012 <p>ainsi que toutes leurs modifications ultérieures sont également abrogés dès l'entrée en vigueur du présent règlement.</p>	<p>Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, sont abrogés le PAZ et le RCU de Granges-Paccot approuvés le 13 juillet 1993, ainsi que toutes leurs modifications ultérieures.</p> <p>Les plans d'aménagement de détail suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ "Petit Torry", approuvé par le Conseil d'Etat le 19 octobre 1976 (.....) ▪ "Plexus, approuvé le 12 septembre 2012 ▪ Chamblioux-Parc, approuvé le 28 mars 2007 <p>ainsi que toutes leurs modifications ultérieures sont également abrogés dès l'entrée en vigueur du présent règlement.</p>	<i>Ajout de prescriptions particulières en lien avec l'abrogation du PAD Chamblioux-Parc</i>

Annexe 2 Pourcentage d'activités définis par les DuPA

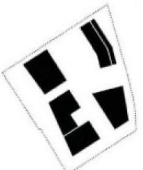
Secteur A

.01	INDICES		AFFECTATIONS		PARKING	
	STd [m2]	26351		SP [m2]	% [m2]	
	IBUS	1,75				
	IOS max	0,6	ACTIVITÉS	12465	36%	1500
	SP max [m2]	46114				
			COMMERCE	8138	24%	2725
	SP projet [m2]	40988				
			LOGEMENTS	13735	40%	2425
	SdC projet [m2]	12551				
	IOS projet	0,48		TOT.		TOT.
				34338		6650
			SP projet [m2]		40988	


Secteur B

.02 (avec art. 535)	INDICES		AFFECTATIONS		PARKING	
	STd [m2]	9856		SP [m2]	% [m2]	
	IBUS	1,75; 2,55				
	IOS max	0,6	ACTIVITÉS	3605	25%	425
	SP max [m2]	18673				
			COMMERCE	892	6%	225
	SP projet [m2]	16979				
			LOGEMENTS	10057	69%	1775
	SdC projet [m2]	1932				
	IOS projet	0,20		TOT.		TOT.
				14554		2425
			SP projet [m2]		16979	

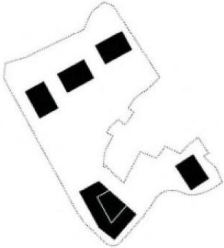
Secteur G

.07	INDICES		AFFECTATIONS		PARKING	
	STd [m2]	9780		SP [m2]	% [m2]	
	IBUS	1,75				
	IOS max	0,6	ACTIVITÉS	6927	53%	1100
	SP max [m2]	17115				
			COMMERCE	811	6%	225
	SP projet [m2]	15273				
			LOGEMENTS	5285	41%	925
	SdC projet [m2]	4014				
	IOS projet	0,41		TOT.		TOT.
				13023		2250
			SP projet [m2]		15273	

Secteur H

.08	INDICES		AFFECTATIONS		PARKING	
	STd [m2]	22093		SP [m2]	%	[m2]
	IBUS	1,75				
	IOS max	0,6	ACTIVITÉS	11745	40%	1875
	SP max [m2]	38663				
	SP projet [m2]	34950	COMMERCE	1741	6%	575
			LOGEMENTS	16164	55%	2850
	SdC projet [m2]	9658				
	IOS projet	0,44		TOT.		TOT.
				29650		5300
				SP projet [m2]	34950	

Secteur K

.11	INDICES		AFFECTATIONS		PARKING	
	STd [m2]	19891		SP [m2]	%	[m2]
	IBUS	1,75				
	IOS max	0,6	ACTIVITÉS	5190	19%	825
	SP max [m2]	34809				
	SP projet [m2]	31441	COMMERCE	0	0%	0
			LOGEMENTS	21626	81%	3800
	SdC projet [m2]	4094				
	IOS projet	0,21		TOT.		TOT.
				26816		4625
				SP projet [m2]	31441	

Annexe 3 Tableau comparatif des règles du PAL et du PAD Chamblieux-Parc

Tableau comparatif des règles du PAL et du PAD Chamblieux-Parc

	PAD Chamblieux-Parc	PAL (RCU et PAZ)
	Secteur X = art 174 RF Secteur Y = art. 155 RF	
Affectation	Activités de bureau + logements en rapport avec l'activité en attique	✓ Zone de centre caractère mixte (activités et habitations)
IBUS	1.00 <ul style="list-style-type: none"> ▪ répartition des IBUS par secteur, simplification pour la répartition des indices 	✓ 1.00 + 0.25 stationnement exclusivement <ul style="list-style-type: none"> ▪ calcul IBUS par parcelle, report d'indices entre parcelles possible (art. 131 LARTEC) sauf pour indice 0.25 du stationnement souterrain
IOS	-	✓ 0.40
Hauteur totale	Hauteur max. : hauteur actuelle du bâtiment existant, 5 niveaux max.	✗ Hauteur totale (HT) = 10.00 m <ul style="list-style-type: none"> ▪ situation acquise pour les bâtiments existants
Distance aux limites	7.50 m min. <ul style="list-style-type: none"> ▪ limite à la parcelle définie par les périmètres d'évolution 	✗ HT / 2, mais 4.00 m min.
Toiture	Toiture plate obligatoire	✗ -
Places stationnement	Secteur X : 100 places max. Secteur Y : 50 places max.	✓ <ul style="list-style-type: none"> ▪ situation acquise pour les bâtiments existants ▪ normes VSS + art. 42 RCU, en cas de nouvelles constructions
Arborisation	Arbres à protéger, maintenir, supprimer, compenser définis sur le plan	✗ Arbres protégés au PAZ