



CONSEIL GÉNÉRAL - VUADENS

Séance d'information

Présentation du Mandats d'étude parallèles (MEP)

Pré de la Cure

23.09.2021

Bref historique

- En 2009, un premier Plan d'aménagement de détail (PAD) mis à l'enquête
 - Mauvaise intégration
 - Oppositions
- Révision du **Plan d'aménagement local** (PAL, en cours d'approbation)
- **Projet d'agglomération MOBUL** de troisième génération (PA3)
 - Site stratégique urbain
- Nouvel outil d'aménagement : les **Mandats d'étude parallèles** (MEP)
- Le 29 novembre 2017, le Conseil général vote à l'unanimité un crédit de CHF 3'701'100.00 pour l'achat des terrains du Pré-de-la-Cure et la réalisation des MEP.



MEP – Mandats d'étude parallèles

- De quoi s'agit-il ?
- Pourquoi réaliser un MEP ?
- Quels en sont les avantages ?



MEP – Mandats d'étude parallèles

Les «mandats d'étude parallèles» :

- font travailler plusieurs équipes en parallèle sur un même projet
- sont similaires aux concours d'idées en architecture
- sont organisés selon une procédure SIA codifiée
- sont particulièrement efficaces avant de lancer une planification
- permettent d'obtenir une image concrète du quartier projeté

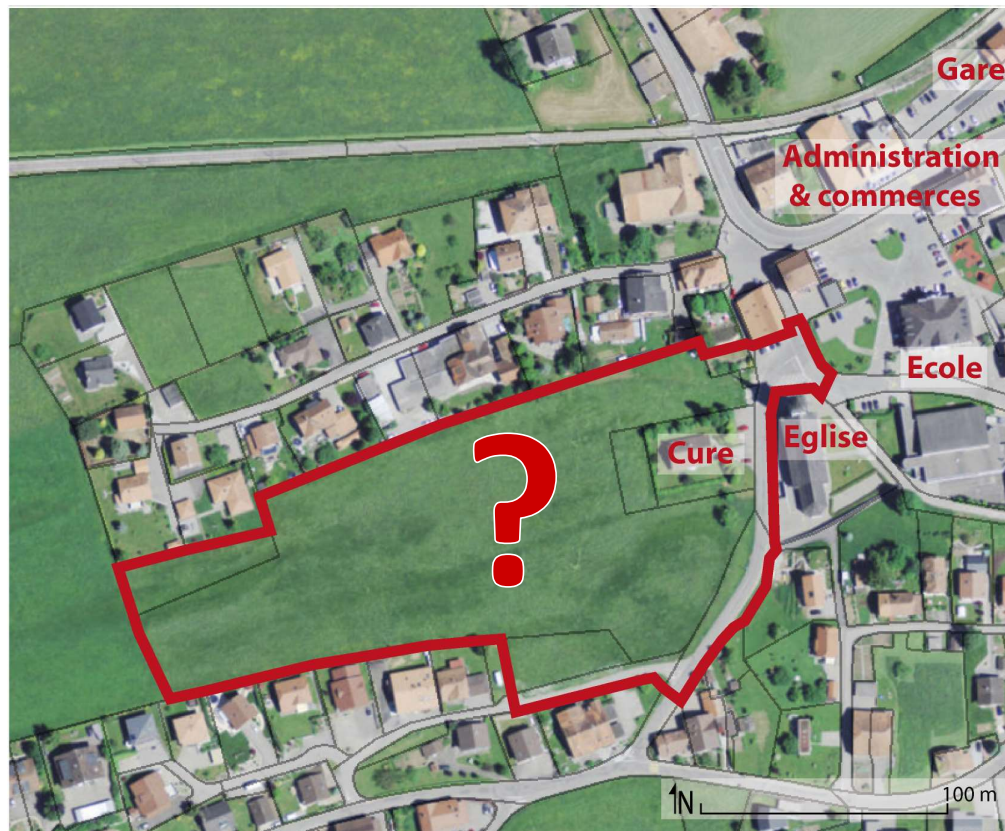


MEP – Mandats d'étude parallèles

Comment répondre aux densités du projet d'agglomération tout en respectant l'esprit du quartier ?

Comment s'intégrer entre les bâtiments existants ?

Comment favoriser un maximum d'espaces verts ?



Comment améliorer le passage devant l'église ?

Quels services prévoir dans le quartier ?

Comment prévoir une réalisation par étapes ?



MEP – Mandats d'étude parallèles

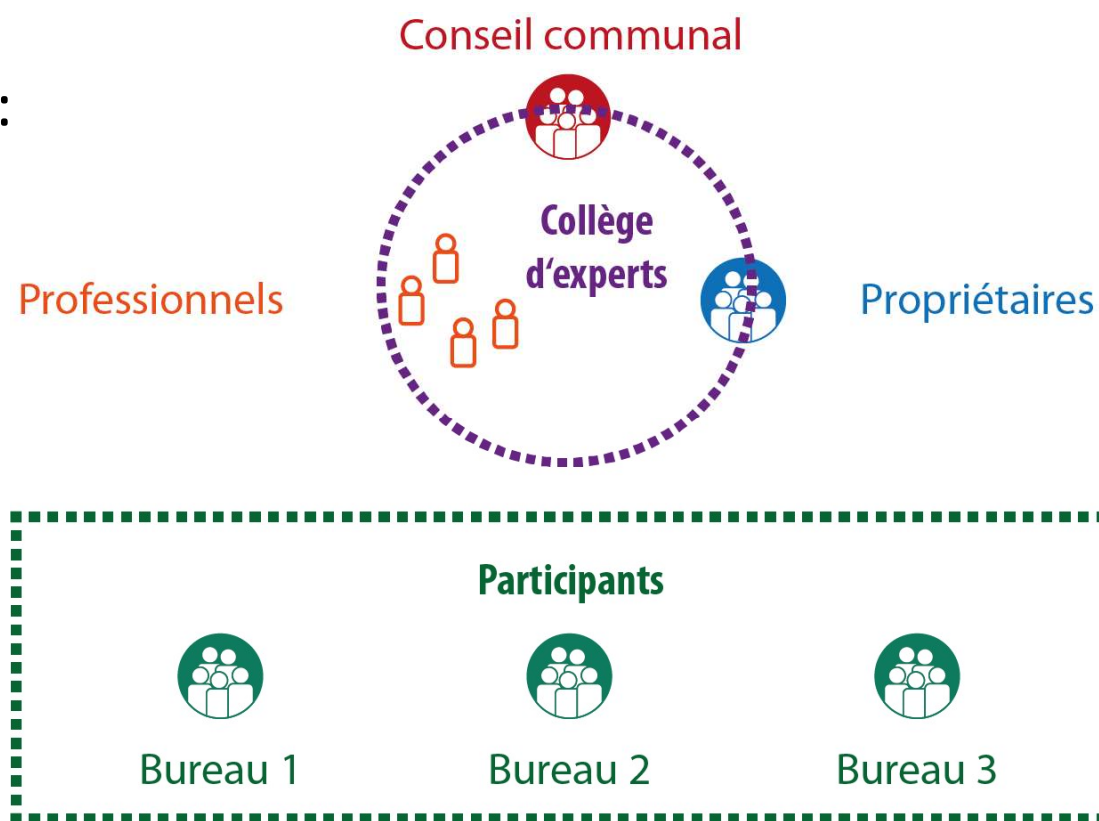
Les mandats d'étude parallèles permettent de :

- poser des objectifs clairs
- récolter un maximum d'idées
- comparer des variantes très différentes
- réorienter les équipes vers les solutions les mieux adaptées
- obtenir plusieurs scénarios conformes aux objectifs



MEP – Mandats d'étude parallèles

Acteurs des MEP :



MEP – Mandats d'étude parallèles

Déroulement :



Objectifs

Cadre fixé par le Conseil communal

Avant-projet

Variantes proposées par les bureaux

Réorientation

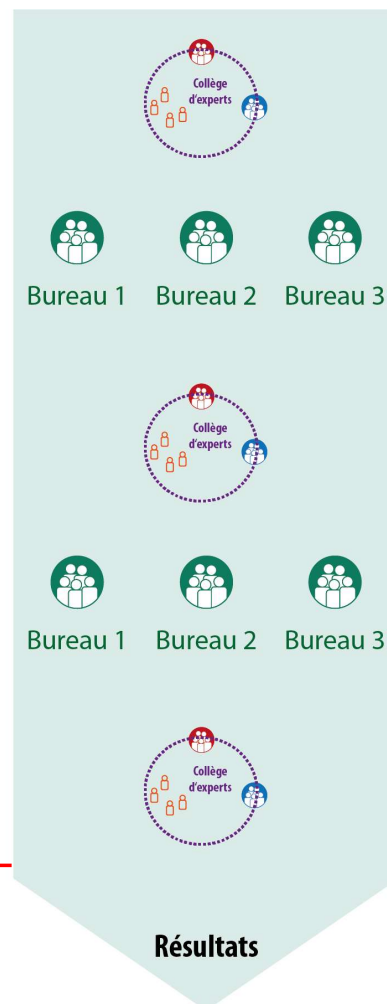
Choix des propositions à développer

Projet

Approfondissement par les bureaux

Rapport final

Recommandations du Collège d'experts



Collège d'experts

- Présidence
Mme Woods Cristina
- Vice-présidence
M. Telfser Patrick
- Membres
M. Tercier Daniel
M. Verest Léonard
M. Renaud Alain
- Suppléant
M. Trottier Luc
- Membres consultatifs
M. Thomas Jean-Luc
M. Déforel François



Bureaux invités à participer au MEP

- Deillon Delley, Architecte sa à Bulle
- Archigraphe, sàrl Atelier d'architecture
- Moret Concept, Architecture à Charmey



Cahier des charges

- Principes généraux
- Urbanisme
- Mobilité
- Environnement



Principes généraux

- obligation de réaliser un **plan d'aménagement de détail (PAD)**
- créer un quartier stratégique urbain
- prévoir une densité conforme au projet d'agglomération
- assurer la transition avec le bâti existant et minimiser les impacts sur les quartiers voisins
- prévoir des implantations assurant une qualité de vie



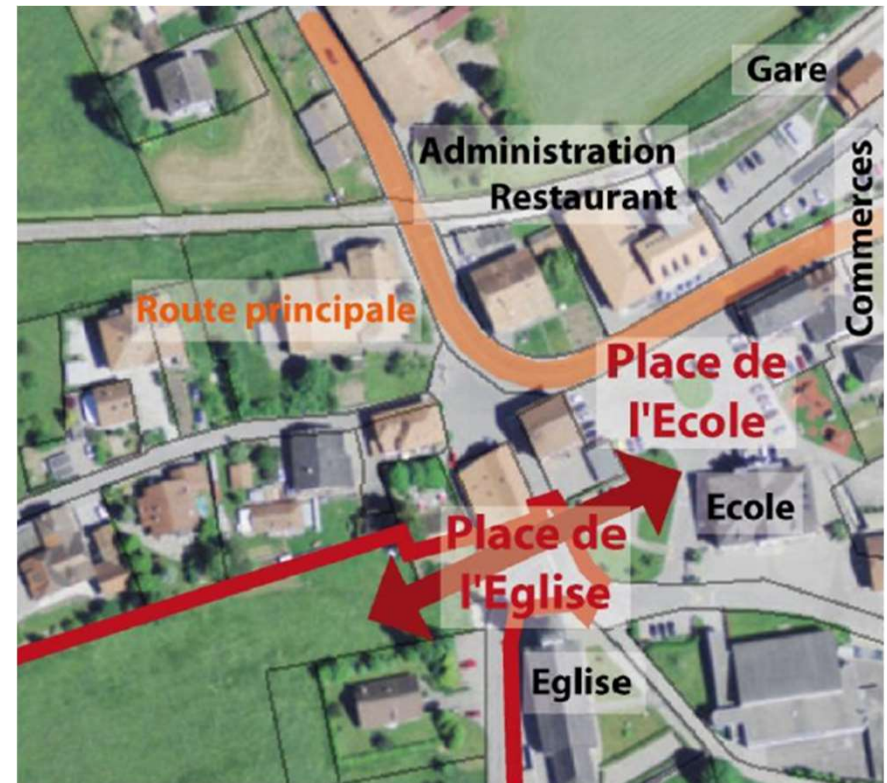
Principes généraux

- rattacher le nouveau quartier à la place de l'Eglise
- créer un réseau de mobilité douce, attractif et sûr
- définir des accès routiers garantissant la sécurité
- gérer le stationnement
- développer un concept paysagère



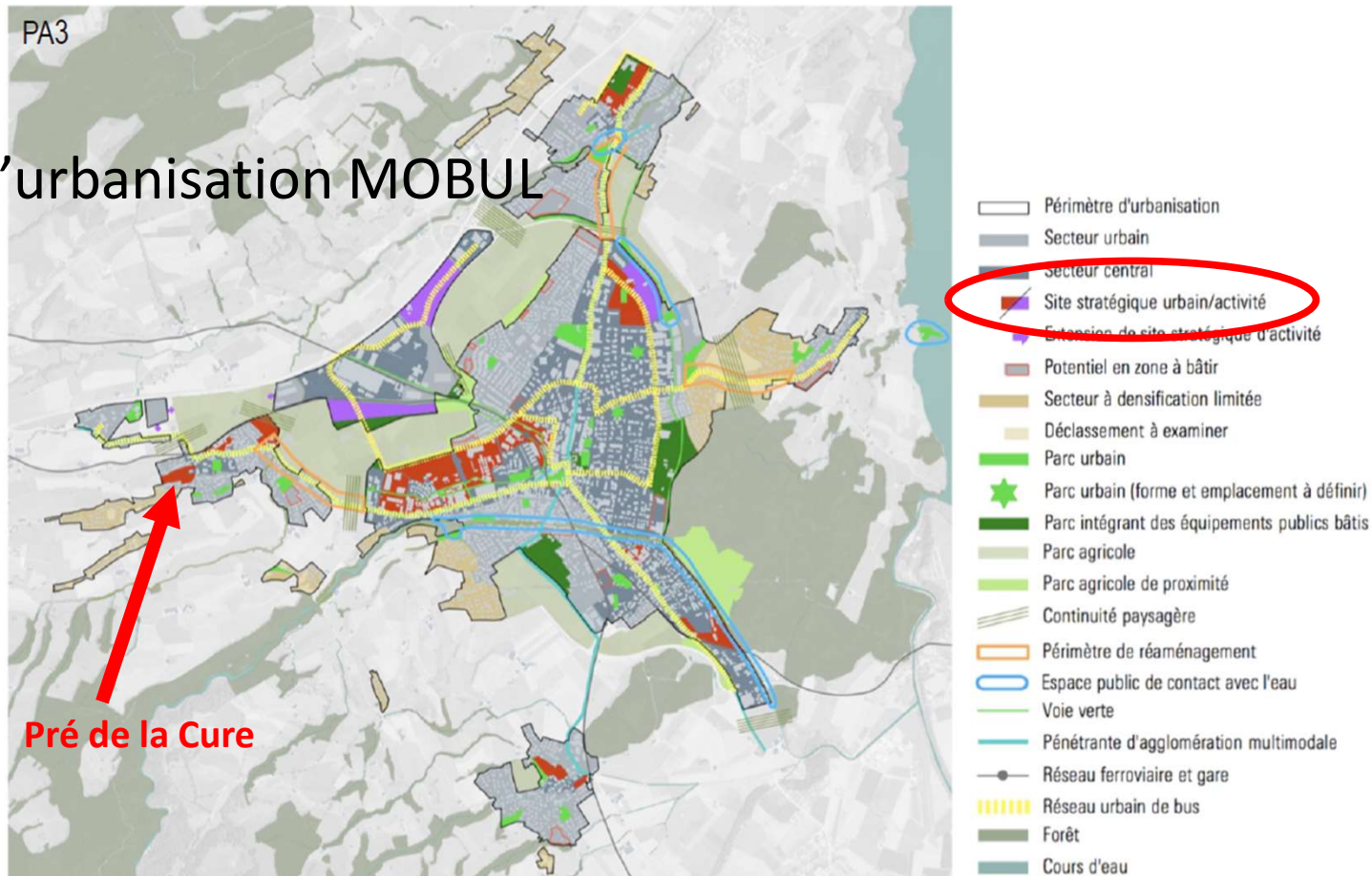
Urbanisme

- Renforcer le centre de la localité
- Espace public
- Affectation et règles de construction



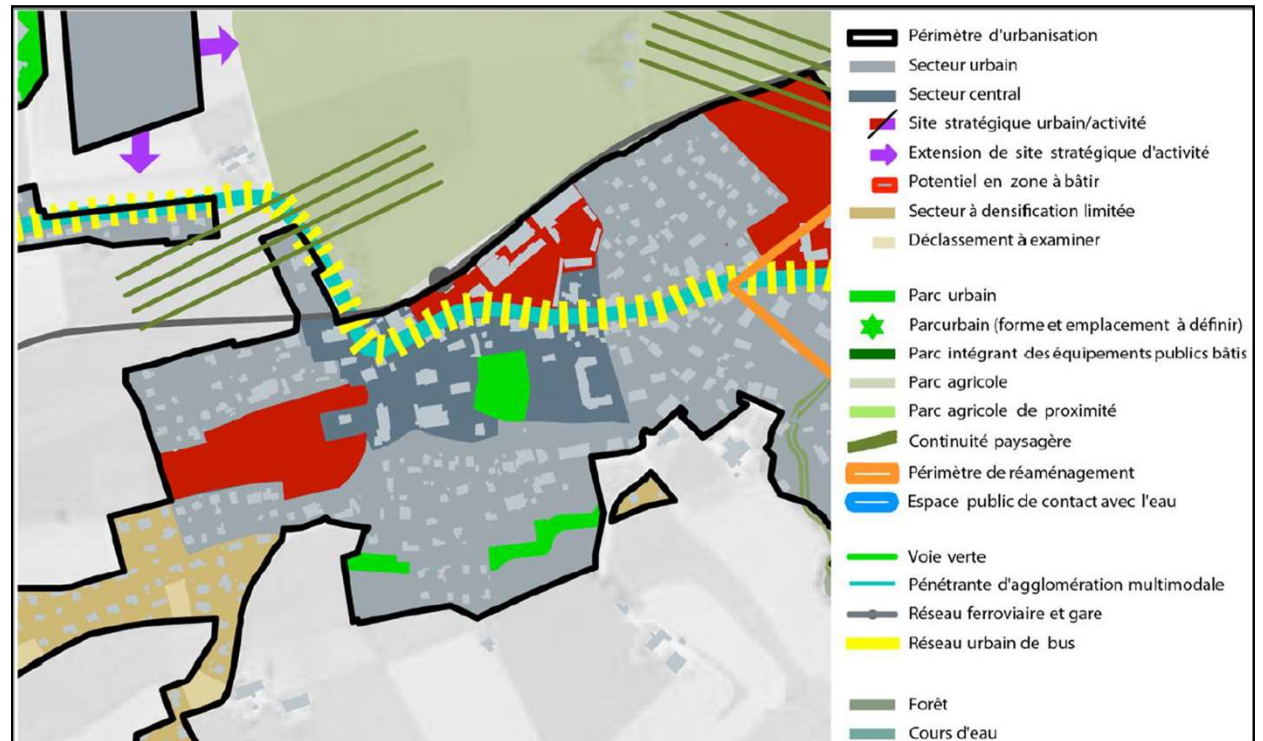


- Fiche d'urbanisation MOBUL



Urbanisme

- Densification
- 150 habitants /ha
- 2,46 ha x 150 habitants/ha
- 369 habitants



Mobilité

- Des connexions avec les réseaux de transport publics
- Concept global de mobilité, étude de circulation
- Stationnement, accès parking
- Cheminement piétons



Environnement

- Raccordement au **chauffage à distance** (CAD)
- Indice **verdure** (Iver) 0.40
- Circulation des véhicules



Résultat du MEP

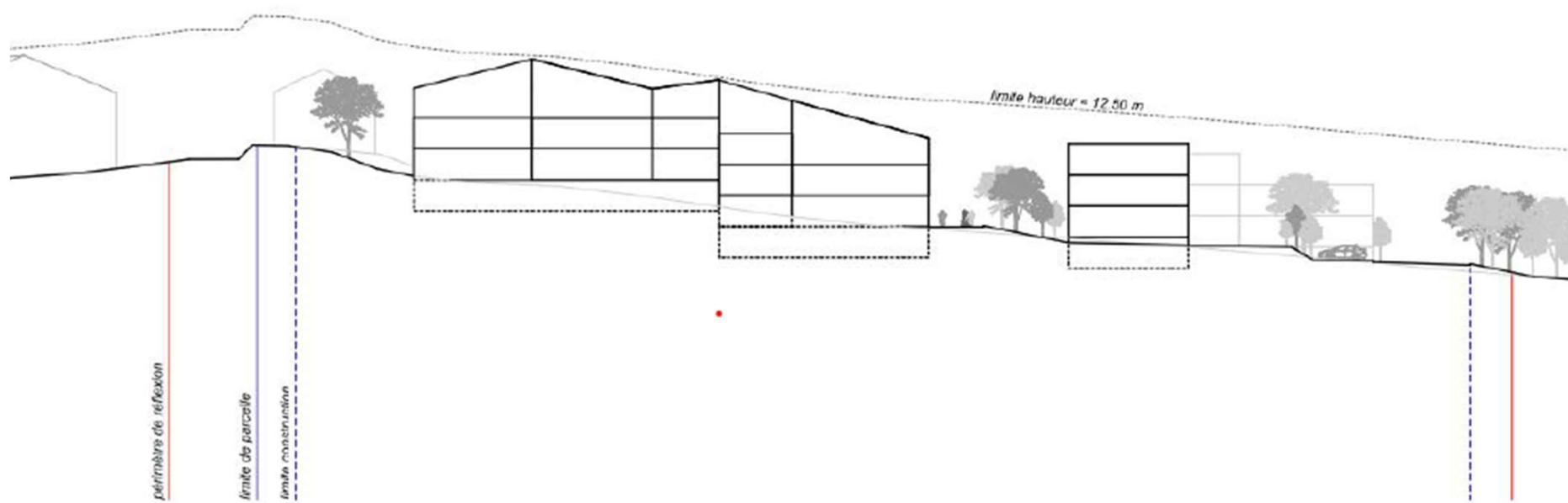
- Bureau lauréat
- Objectives atteintes

		Surface de terrain déterminante <i>(y compris la cure) m²</i>	Surface bâtie déterminante <i>m²</i>	IOS	Surface verte déterminante <i>m²</i>	IVer	Surfaces de plancher <i>(calculées selon la norme SIA 416)</i> <i>m²</i>	IBUS	Surface brute de plancher utile <i>m²</i>	Surface brute de plancher utile par habitant et emploi <i>(moyenne périmètre) m²</i>	Logements <i>(pièces)</i>			Habitants + emplois <i>hab (370: cible MOBUL)</i>	Densité humaine <i>hab/ha (moyenne périmètre)</i>
											<3	3-4.5	5 et +		
Archigraph	Total	24'656	8'746	0.35	10'316	0.42	25'941	1.05	17'256	50	40	72	24	346	140
	Minimum	24'656	-	-	-	0.40	-	1.0	18'492	50	-	-	-	370	150
	Maximum	24'656	-	-	-	-	-	1.3	-	50	-	-	-	-	-
Deillon	Total	24'655	5'566	0.23	14'709	0.60	26'194	1.06	20'953	57	54	96	2	370	150
	Minimum	24'656	-	-	-	0.4	-	1.0	18'492	50	-	-	-	370	150
	Maximum	24'656	-	-	-	-	-	1.3	-	50	-	-	-	-	-
Moret	Total	24'656	5'545	0.22	13'867	0.56	19'497	0.79	11'487	31	10	42	25	230 371	93 150
	Minimum	24'656	-	-	-	0.4	-	1.0	18'492	50	-	-	-	370	150
	Maximum	24'656	-	-	-	-	-	1.3	-	50	-	-	-	-	-



Résultat du MEP

- Gabarit du bâti





Suite...

- Expertises immobilières => réalisation du PAD par la Commune
- Sollicitation d'un crédit auprès du Conseil général
- Réalisation du PAD avec un bureau d'urbanisme : Archam et Partenaires

-
- ✓ Maîtrise de l'aménagement
 - ✓ Lève l'incertitude des procédures
 - ✓ Valorise le terrain
 - ✓ Transparence du processus (public)

- Coût, mais obligatoire et compensé par la valeur du terrain
- Réalisation, car cela prend plus de temps



Questions

