

Commune de Vuadens
Révision générale du plan d'aménagement local

Transposition des mesures de l'étude de densification et de requalification
dans le plan d'aménagement local

Dossier d'approbation



Fribourg, le 17 juin 2022

1110_Vuadens_ModPAL_ED_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 Vuadens
Place de la Gare 20, CP 12
1628 Vuadens

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	Procédure.....	5
2	Vision du développement urbain de Vuadens.....	6
2.1	Stratégie d'urbanisation du projet d'agglomération.....	6
2.2	Mise en œuvre de la stratégie d'urbanisation dans la révision du PAL.....	7
2.2.1	Secteur urbains et centraux :.....	7
2.2.2	Sites stratégiques urbain et d'activités.....	8
3	Etude de densification et de requalification.....	9
3.1	Perspectives d'évolution de la zone à bâtir.....	9
3.1.1	Evaluation qualitative de la zone à bâtir par quartier.....	10
3.1.2	Attitudes de développement interne.....	10
3.1.3	Potentiel de mutation.....	11
3.2	Adéquation entre perspectives d'évolution et règles du PAL.....	11
3.2.1	Règles de densification.....	12
3.2.2	Règles d'intégration, de préservation et de requalification du tissu bâti/non bâti.....	13
4	Transposition des mesures issues de l'étude.....	14
4.1	Plan directeur communal.....	14
4.1.1	Mesures de densification et de requalification.....	14
4.1.2	Mesures de mobilité douce.....	16
4.2	Plan d'affectation des zones et règlement communal d'urbanisme.....	17
4.2.1	Plan d'affectation des zones adopté en 2018 (extrait 1, secteur Maupas).....	18
4.2.2	Modifications (extrait 1, secteur Maupas).....	19
4.2.3	Plan d'affectation des zones pour approbation (extrait 1, secteur Maupas).....	21
4.2.4	Plan d'affectation des zones adopté en 2018 (extrait 2, centre du village).....	23
4.2.5	Modifications (extrait 2, centre du village).....	25
4.2.6	Plan d'affectation des zones pour approbation (extrait 2, centre du village).....	27
4.2.7	Règlement communal d'urbanisme pour approbation (extrait).....	29

1 Introduction

1.1 Contexte

Conformément au thème 103 du plan directeur cantonal (PDcant), l'extension de la zone à bâtir est subordonnée à la définition de mesures en faveur de la densification et de la requalification. Si les communes envisagent d'étendre leur zone à bâtir, elles ont l'obligation de réaliser une étude évaluant le potentiel de densification et de requalification qui doit porter sur l'ensemble des zones à bâtir (ci-après, étude de densification), y compris les zones d'intérêt général et les zones d'activités. Les mesures issues de cette étude doivent être transposées dans le PAL avant que toute extension de zones à bâtir puisse être examinée.

Dans le cas présent, cette étude a été élaborée dans le cadre de trois extensions de la zone à bâtir de Vuadens, à savoir :

- Modification n° 1 : Extension de la zone d'activités 1 au "Planchy" (art. 806 RF)
- Modification n° 2 : Nouvel EMS de la Sionge au "Russon" (art. 816 partiel RF)
- Modification n° 3 : Mise aux normes des terrains de football aux "Colombettes" (art. 379 partiel RF)

L'étude fait ainsi des recommandations d'adaptation du PAL pour mettre en œuvre la densification et requalification de la zone à bâtir. Le présent rapport démontre de quelle manière les instruments du PAL les ont prises en compte. D'abord, il récapitule toutes les mesures d'urbanisation déjà mises en œuvre dans la révision du PAL. Ensuite, il identifie les mesures complémentaires à apporter au PAL en fonction des perspectives d'évolution de la zone à bâtir développée dans l'étude de densification. Enfin, il définit des objectifs de développement des secteurs dans le plan directeur communal (PDCom) et de nouvelles règles dans le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement d'urbanisme (RCU).

Enfin, seules ces modifications font l'objet du présent dossier d'adaptation.

1.2 Procédure

Le PAL de Vuadens a été mis à l'enquête publique en mai 2018 et adopté le 13 novembre 2018 par la commune de Vuadens. Il est en cours d'approbation. La Commune, en accord avec la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), a décidé de suspendre la procédure d'approbation afin d'intégrer les trois modifications précitées dans la révision actuelle et éviter ainsi des blocages liés à la stabilité des plans. Ces trois modifications ont donc été mises à l'enquête publique le 14 janvier 2022, sans opposition. Entre-temps, la DIME a exigé que les mesures issues de l'étude de densification et de requalification soient aussi intégrées dans le PAL avant son approbation.

A cette fin, le présent dossier de modification est traité de manière séparée. Après consultation et contrôle, le Conseil communal a donné son accord pour la mise à l'enquête publique dossier pendant 30 jours, conformément à l'article 83 LATeC.

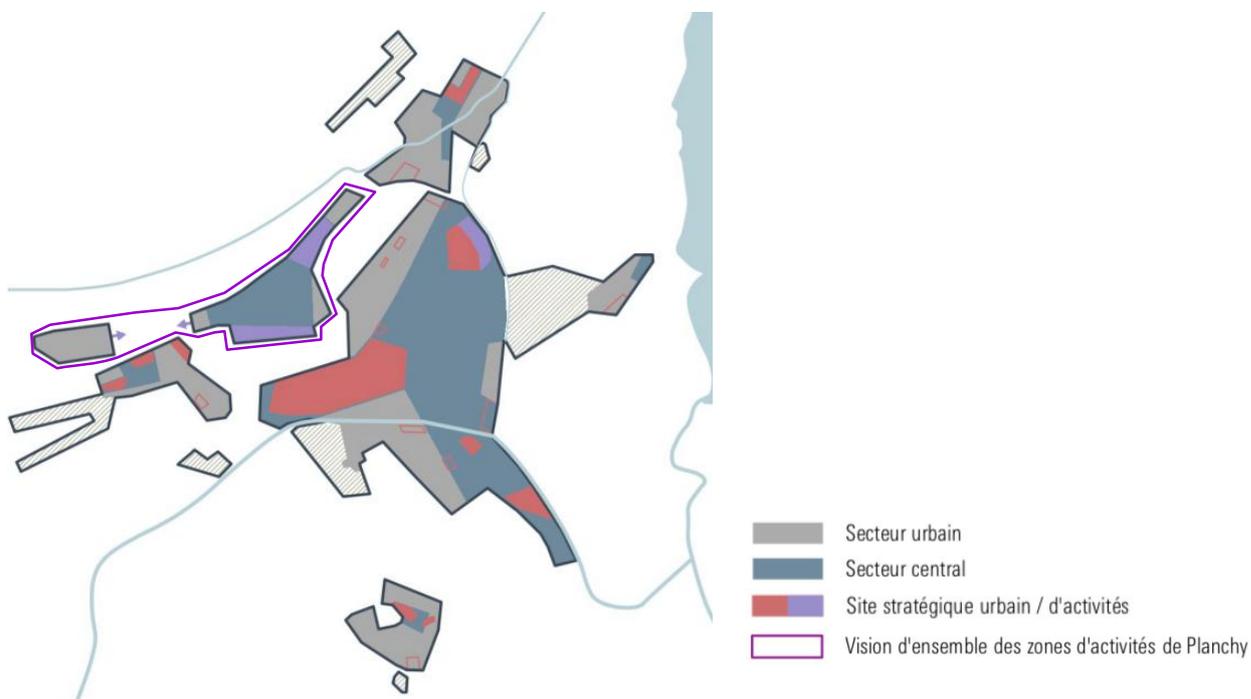
Enfin, il sera ajouté comme "dossier complémentaire" au dossier de révision générale du PAL pour la procédure d'approbation, l'objectif étant de ne pas modifier le dossier en cours.

2 Vision du développement urbain de Vuadens

2.1 Stratégie d'urbanisation du projet d'agglomération

Le concept d'urbanisation de la commune de Vuadens a été développé dans le cadre du projet d'agglomération (PA3, PA4). Il vise à structurer et hiérarchiser l'urbanisation en s'appuyant sur plusieurs principes, en particulier :

- les secteurs urbains et centraux : Les secteurs urbains et centraux sont développés et densifiés, notamment parce qu'ils sont bien desservis en infrastructures de mobilité douce et de transport public. La densification s'accompagne d'un soin élevé apporté à la qualité des espaces publics et des espaces extérieurs privés.
- les sites stratégiques urbains et d'activités : A l'intérieur du secteur urbain, et en particulier du secteur central, des sites stratégiques favorisent le développement vers l'intérieur. Ils font l'objet d'une attention particulière notamment compte tenu de leurs potentiels d'accueil en habitants et emplois.
- le pôle d'activités de Planchy : ce pôle est un vaste quartier destiné aux entreprises, principalement génératrices de nuisances pour l'habitat. Il recèle à ce titre plusieurs sites stratégiques d'activités. Le quartier doit devenir dense, fonctionnel, facile d'accès pour les mobilités douces. Les espaces extérieurs sont à la fois des espaces adéquats pour les travailleurs (tant pour leur fonction que pour leur délasserment) et une vitrine pour les entreprises et la région.



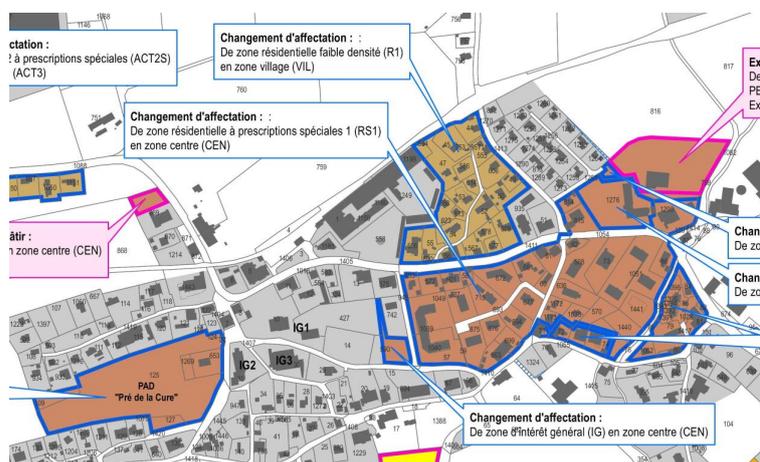
Concept d'urbanisation (source : plan directeur d'agglomération Mobul)

2.2 Mise en œuvre de la stratégie d'urbanisation dans la révision du PAL

Ce chapitre démontre qu'une grande partie de la vision de densification et de requalification du projet d'agglomération a déjà été mise en œuvre dans la révision du PAL avant l'étude de densification. D'ailleurs, la conception directrice¹ élaborée dans le cadre de la révision reprend déjà en grande partie la stratégie du PA4 qui a été mise en œuvre de la manière suivante :

2.2.1 Secteur urbains et centraux :

Les secteurs centraux ont été réaffectés de zone résidentielle à zone centre ou zone village pour favoriser la mixité des fonctions dans le centre du village. La zone résidentielle a ainsi diminué de 20 %² au profit de zones mixtes. Les indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) de toutes les zones (excepté zone résidentielle faible densité) ont été augmentés en moyenne de 35 % pour permettre de développer l'urbanisation vers l'intérieur. Un indice de surface verte (Iver) a remplacé l'indice d'occupation du sol (IOS) de certaines zones pour garantir une planification prenant en compte les espaces verts. En matière de requalification de la route principale, le projet Valtraloc est en cours de réalisation sur toute la traversée de la localité.



Recherche de mixité par la réaffectation en zone centre et zone village (plan des modifications, 12 avril 2018)

PAL 2006	IBUS	Hauteur tot.	IOS
Zone centre	0.93	12.0 m	0.35 max.
Zone résidentielle à prescriptions spéciales 1 et 2	0.80	12.5 m	0.35 max
Zone mixte	0.67	10.50	0.35 max
Zone résidentielle faible densité	0.60	8.5 m	0.35 max

Révision PAL 2018 (en cours d'approbation)	IBUS	Hauteur tot.	IOS	Iver
Zone centre	1.17	12.5 m	0.50	
Zone village	1.04	10.5 m	-	0.30
Zone résidentielle moyenne densité	1.04	12.5 m	0.40	
Zone résidentielle faible densité	0.84	8.5 m	-	0.30

¹ Voir chapitre 5.3 et annexe 1 du rapport 47 OAT de la révision du PAL (12 avril 2018)

² Voir chapitre 9.1 du rapport 47 OAT de la révision du PAL (12 avril 2018)

2.2.2 Sites stratégiques urbain et d'activités

Le territoire communal abrite plusieurs secteurs stratégiques qui doivent respecter les critères suivants :

- Dans les villages, une densité minimale de 150 habitants-emplois par hectare est visée.
- Le projet urbain doit favoriser la mixité fonctionnelle.
- Le développement des sites doit passer par un processus d'études à même d'assurer une grande qualité urbaine, tels que concours, MEP, etc.

La Commune s'emploie depuis plusieurs années à développer les sites stratégiques :

- Site stratégique Russon : Le secteur sera occupé par le nouvel EMS régional de la Sionge. La modification du PAL a été mise à l'enquête publique en janvier 2022 pour affecter le secteur en zone d'intérêt général et définir une réglementation ad hoc. Un concours d'architecture (projet Tetris 2 lauréat, avril 2022) permet d'optimiser et d'urbaniser avec qualité le secteur.
- Site stratégique Pré de la Cure : Il a fait l'objet d'une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP, 2019). Un plan d'aménagement de détail est en cours de réalisation par la Commune. La densité s'élève à environ 360 habitants-emplois.
- Site stratégique Village centre : Une modification du PAL a été approuvée en février 2016 pour réaliser le pôle mixte "Les Artisans". Le secteur est dense (125 habitants-emplois) et construit.
- Pôle d'activités de Planchy : Une vision d'ensemble pour le pôle d'activités de Planchy est en cours d'élaboration (mesure U3 du PA4). Elle permettra de clarifier les intentions paysagères, urbanistiques et de mobilité dans le but de mettre en œuvre un pôle de grande qualité.

3 Etude de densification et de requalification

Voir étude de densification et de requalification

3.1 Perspectives d'évolution de la zone à bâtir

L'étude de densification est établie à l'échelle communale et permet d'identifier les potentiels de densification et de requalification et de définir la stratégie de développement vers l'intérieur. Elle a pour objectif de répondre aux questions suivantes :

- *Quelles sont les possibilités de densification vers l'intérieur ? Comment les secteurs devraient-ils encore évoluer ? Quelle est la vision de développement au-delà de 2035 ?*
- *Y a-t-il un potentiel de mutation des secteurs sous-utilisés jusqu'en 2035 ? Y a-t-il une probabilité que ces terrains soient mobilisés ?*

Dans cette perspective, l'étude a été élaborée autour de trois axes de travail :

- L'évaluation qualitative de la zone à bâtir par quartier
- Les attitudes de développement interne
- Le potentiel de mutation

Au terme de l'exercice, chaque quartier a été qualifié par une attitude de développement interne et un potentiel de mutation.



Perspectives d'évolution de la zone à bâtir (extrait de la carte de l'annexe 3, étude de densification et requalification)

3.1.1 Evaluation qualitative de la zone à bâtir par quartier

Pour l'évaluation qualitative, les différents secteurs à analyser ont été identifiés en fonction de leur caractère et de leur localisation et correspondent aux zones d'affectations. Ils sont les suivants :

1a – 1b	Centre du village - Le Russon	10a – 10b	Village d'En-Haut
2	Cœur historique	11a – 11b	La Moilleta
3	Laiterie	12	Pré de la Cure
4	Pôle mixte "Les Artisans"	13	Kà - Route principale
5a - 5b – 5c	Le Margy - Saint-Vincent	14a – 14b	Le Maupas
6	Ecole - Condémine	15	Le Rialet - La Place
7a – 7b	Condémine - Colombettes	16a – 16b	ZACT Kà / Planchy
8	Combes	17	ZACT Le Dally
9	Le Dally		

3.1.2 Attitudes de développement interne

Les attitudes de développement interne sont une stratégie d'urbanisation à moyen - long terme. Elles permettent de définir les éléments à inscrire dans les instruments du PAL. Elles sont les suivantes :

Attitude : Préserver / valoriser le tissu historique

L'objectif est de valoriser les bâtiments existants en opérant uniquement de légères adaptations. Les espaces verts, les jardins doivent être maintenus et valorisés, afin de limiter la minéralisation des surfaces.

Mesure :

En principe, maintenir les indices actuels, voire ajouter un indice de surface verte.

Attitude : Requalifier / valoriser l'espace public

L'objectif est de rendre à la population du village les espaces de vie communs.

Mesure :

Le réaménagement peut se faire par étapes en fonction des projets communaux ou du Valtraloc.

Attitude : Optimiser / renouveler

L'objectif est de développer de façon mesurée le tissu existant en maintenant la substance générale du secteur (bâti-ments et jardins). Les espaces verts, les jardins doivent être maintenus et valorisés, afin de limiter la minéralisation des surfaces.

Mesure :

Une adaptation des indices si nécessaire, voire ajouter un indice de surface verte.

Attitude : Densifier / continuer le développement

L'objectif est de réaménager et densifier le tissu existant afin d'améliorer la qualité du quartier qui souvent n'a pas de caractère urbain particulier.

Mesure :

Une augmentation des indices est nécessaire. Elle devrait être en principe accompagnée d'une vision d'ensemble, notamment une planification de détail ou une autre procédure de planification (MEP, concours).

Attitude : Restructurer / réorienter l'urbanisation

L'objectif est de réorienter l'urbanisation et de transformer le site et les structures existantes. Il s'agit d'un travail de longue haleine (remaniement parcellaire, politique foncière active)

Mesure :

Un changement d'affectation doit être évalué et l'augmentation des indices est nécessaire. Cette restructuration doit être accompagnée d'une vision d'ensemble, notamment une planification de détail ou une autre procédure de planification (MEP, concours).

3.1.3 Potentiel de mutation

Il concerne les terrains partiellement construits et les terrains construits sous-utilisés. La mobilisation de cette réserve est lourde et complexe, de ce fait il est admis que seul un tiers sera exploité dans les 15 prochaines années. En effet, lancer un processus de transformation d'un quartier demande de l'anticipation et des démarches préliminaires (communication auprès des propriétaires, politique foncière active, élaboration d'une vision globale, etc.). Il dépend aussi de paramètres incertains comme par exemple, la volonté des propriétaires et des entrepreneurs, le dynamisme économique et du marché immobilier, la conjoncture, etc.

La Commune va entreprendre des démarches allant dans ce sens, après avoir réalisé les projets majeurs qui vont l'occuper ces prochaines années (voir chapitre 2.2.2). De ce fait et pour toutes les raisons déjà évoquées, les travaux de mobilisation et l'augmentation de la densité générale de la zone à bâtir se concrétisera dans un processus lent qui se prolongera bien au-delà de 2035. D'autre part, une mutation en profondeur des zones d'activités sera nécessaire pour pouvoir générer les emplois attendus.

Le plan directeur communal doit donc aussi définir des objectifs à moyen-long terme.

3.2 Adéquation entre perspectives d'évolution et règles du PAL

Comme évoqué dans le chapitre précédent, le travail a permis de définir une stratégie d'évolution et des mesures pour chaque secteur de la zone à bâtir. Il s'agit maintenant de vérifier si les objectifs d'évolution pour chaque secteur peuvent être atteints au moyen des règles déterminées dans le PAL. Ces dernières prennent déjà en compte la stratégie d'urbanisation du PA4 et prévoient aussi une augmentation de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), des indices de surface verte (Iver) et des périmètres de protection du site construit (Ppsc).

Attitude	Secteur	Occupation	Affectation PAL 2018	Règles 2006	Règles 2018	Densification
Préserver	2	construit	Zone centre	IBUS 0.93	IBUS 1.17 Ppsc	+ 30 HE/ha
	7b	partiel. construit	Zone centre	IBUS 0.80	IBUS 1.17 Ppsc (partiel)	+ 45 HE/ha
Requalifier	1a	-	Intérêt général	-	-	-
Optimiser	4	construit	Zone mixte	IM 6 m ³ /m ²	Idem	-
	5a	construit	Zone village	IBUS 0.60 HT 8.5 m	IBUS 1.04 - Iver 0.30 HT 10.5 m	+ 50 HE/ha
	5b	construit	RFD	IBUS 0.60	IBUS 0.84 - Iver 0.30	+ 30 HE/ha
	5c	construit	ACT3	IM 4 m ³ /m ²	Idem	-
	7a	construit	Zone centre	IBUS 0.80	IBUS 1.17	+ 45 HE/ha

Attitude	Secteur	Occupation	Affectation PAL 2018	Règles 2006	Règles 2018	Densification
Optimiser	8	partiel. construit	Zone centre RFD	IBUS 0.80 IBUS 0.60	IBUS 1.17 IBUS 0.84 - Iver 0.30	+ 45 HE/ha + 30 HE/ha
	9	construit	RMD - RFD	IBUS 0.80 IBUS 0.60	IBUS 1.04 IBUS 0.84 - Iver 0.30	+ 30 HE/ha + 30 HE/ha
	10b	construit	RFD	IBUS 0.60	IBUS 0.84 - Iver 0.30	+ 30 HE/ha
	11b	construit	Zone centre	IBUS 0.93	IBUS 1.17	+ 30 HE/ha
	13	construit	Zone village	IBUS 0.67	IBUS 1.04 - Iver 0.30	+ 45 HE/ha
	15	construit	RFD	IBUS 0.60	IBUS 0.60 - Iver 0.30	TP : hors deserte C
	16a	construit	ACT1, ACT2	IM 6 m ³ /m ²	Idem	-
Densifier	3	partiel. construit	Zone centre	IBUS 0.93	IBUS 1.17	+ 30 HE/ha
	6	construit	Zone centre	IBUS 0.80	IBUS 1.17	+ 45 HE/ha
	10a	partiel. construit	RFD	IBUS 0.60	IBUS 0.84 - Iver 0.3	+ 30 HE/ha
	11a	partiel. construit	RFD	IBUS 0.60	IBUS 0.84 - Iver 0.3	+ 30 HE/ha
	16b	partiel. construit	ACT1	IM 6 m ³ /m ²	Idem	-
	17	partiel. construit	ACT3	IM 6 m ³ /m ²	Idem	-
Restructurer	14a	construit	Zone village	IBUS 0.67	IBUS 1.04 - Iver 0.3	+ 45 HE/ha
	14b	construit	ACT3	IM 4 m ³ /m ²	Idem	-

Tableau comparatif des dispositions du RCU 2006 et RCU 2018 (les zones d'activités, ACT1-2-3, sont indiquées en mauve)

3.2.1 Règles de densification

Dans les zones destinées à l'habitation, les IBUS permettent d'augmenter de manière significative le nombre d'habitants-emplois (HE) en particulier dans la zone centre et le secteur Maupas. En effet, les secteurs affectés en zones centre, zone village, zone mixte et zones résidentielles moyenne (RMD) et faible densité (RFD) permettent d'accueillir théoriquement environ 1'260 habitants-emplois³.

D'ailleurs, l'analyse des différents quartiers démontre qu'une augmentation des IBUS plus importante que celle prévue dans le PAL ne permettrait pas de respecter le caractère du village. En effet, Vuadens est un village historiquement agricole qui s'est développé par un phénomène de périurbanisation. Les quartiers sont composés essentiellement de fermes ou de maisons individuelles à 2 étages avec quelques immeubles locatifs de 3-4 étages au centre du village. Les IBUS sont donc suffisants, mais ils doivent être mieux utilisés.

³ Chapitre 4.1, étude de densification. Ce résultat prend en compte environ un quart des terrains construits sous-exploités.

Pour les zones destinées aux activités, le diagnostic démontre qu'elles sont sous-exploitées et possèdent une densité bien en dessous de l'objectif cantonal de 143 HE/ha⁴. Cela peut s'expliquer par la nature des entreprises (secteur secondaire) implantées, à savoir : des entreprises de construction qui demandent de grandes surfaces de dépôts, des hangars (location de box), et du stationnement (entreprise Liebherr Machines sise à Bulle).

De ce fait, les indices de masses (IM) sont suffisants, ils doivent surtout être mieux exploités. En effet, les zones d'activités pourraient accueillir 675 emplois supplémentaires.

Toutefois, on constate que ce potentiel de nouveaux emplois reste très théorique puisque cela demanderait d'utiliser toutes les réserves d'entreprises et aussi qu'une partie d'entre elles soient remplacées par des activités moins consommatrices en terrains ou générant plus d'emplois. Pour la mobilisation de ces terrains, la Commune est tributaire de la volonté des entreprises et de facteurs externes expliqués plus haut (chapitre 3.1.3). Elle peut surtout intervenir dans une vision d'ensemble d'optimisation et d'amélioration de la qualité urbanistique et paysagère, dans le cas présent, avec la vision d'ensemble du secteur Planchy.

Enfin, la capacité d'accueil théorique de 1'935 habitants-emplois supplémentaires de la zone à bâtir permettra de répondre aux projections de croissance du plan directeur cantonal, soit 1'585 habitants-emplois supplémentaires.

3.2.2 Règles d'intégration, de préservation et de requalification du tissu bâti/non bâti

Secteurs à préserver : Il convient d'adapter et compléter les règles de protection pour mieux conserver les espaces intermédiaires qui apportent une transition qualitative entre le cœur ancien du village et les quartiers plus récents.

Secteurs à densifier : le principe de créer un milieu bâti compact et de ménager des aires de verdure et la plantation d'arbres demande de prévoir des règles complémentaires pour maintenir ces ouvertures. En effet, ces règles doivent assurer l'existence d'espaces verts et permettre une intégration de qualité des nouvelles constructions dans les quartiers existants.

Secteurs à restructurer : le secteur du Maupas doit d'abord faire l'objet d'un travail de réflexion et de planification avant de proposer des règles ad hoc. Les dispositions actuelles appliquent déjà les principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) puisqu'elles permettent d'augmenter les droits à bâtir tout en maintenant des espaces ouverts végétalisés. Elles sont donc uniquement complétées par des principes d'intégration. La zone d'activités 3 est traitée de manière plus nuancée car elle est totalement occupée par des entreprises en activité.

⁴ 70 m² de surface de zone à bâtir/HE

4 Transposition des mesures issues de l'étude

4.1 Plan directeur communal

Le plan directeur communal définit les principes de réaménagement en fonction des objectifs d'évolution des différents secteurs. Il propose aussi des compléments en matière de mobilité douce.

4.1.1 Mesures de densification et de requalification

Le PDCom reprend les priorités de développement issues de l'étude de densification, à savoir :

1a – 1b	Centre du village - Le Russon	Secteur à requalifier priorité 1
3	Laiterie	Secteur à densifier priorité 2
11a	La Moilleta	Secteur à densifier priorité 2
16b	ZACT Kà / Planchy	Secteur à densifier priorité 2
17	ZACT Le Dally	Secteur à densifier priorité 2
6	Ecole - Condémine	Secteur à densifier priorité 3
10a	Village d'En-Haut	Secteur à densifier priorité 3
14a	Le Maupas	Secteur à restructurer priorité 3
14b	ZACT Le Maupas	Secteur à restructurer priorité 3

Objectifs généraux et spécifiques

La mise en œuvre des perspectives d'évolution de la zone à bâtir est concrétisée au moyen d'objectifs généraux et objectifs spécifiques qui doivent servir de base pour la mobilisation et le réaménagement des secteurs identifiés, ainsi qu'à la formulation de dispositions dans le PAZ et RCU.

Secteur à requalifier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la qualité des espaces publics en limitant l'impact de la voiture (accès, stationnement) ▪ Concevoir des aménagements qui contribuent à la qualité de vie et à la détente en privilégiant la végétation (arbres, surfaces végétalisées, etc.) ▪ Assurer une bonne cohérence et lisibilité d'ensemble des aménagements (circulation, revêtement, matériaux, arborisation) ▪ Favoriser les essences indigènes et les espaces de pleine terre
Tâches pour la Commune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablir une conception d'ensemble de l'espace entre la gare et l'école ▪ Planifier les étapes de réalisation en fonction des futurs projets urbains

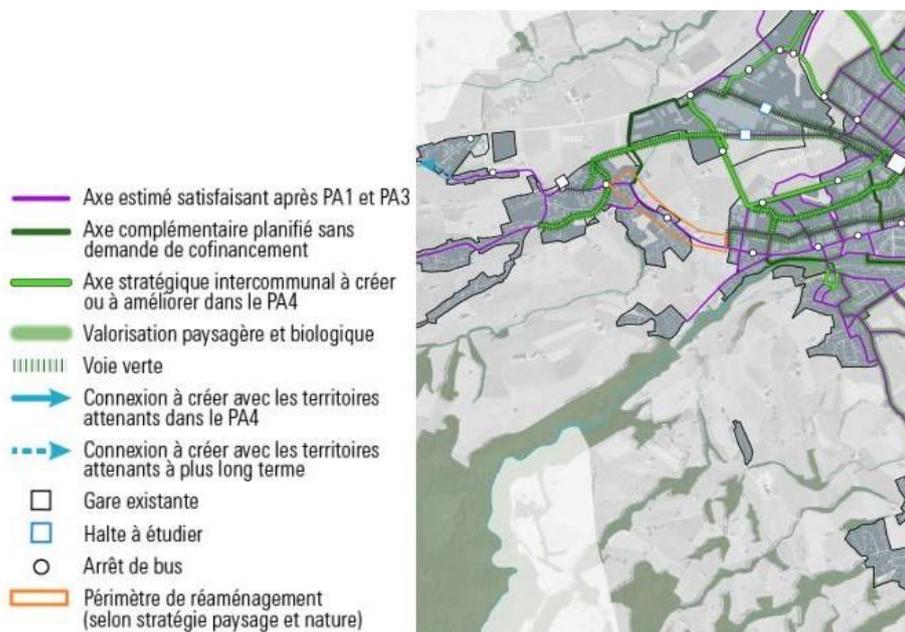
Secteur à densifier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la qualité du quartier en réaménageant et densifiant le tissu existant ▪ Remplacer, renouveler, étendre et densifier l'habitat existant tout en maintenant des surfaces ouvertes de qualité ▪ Utiliser de manière optimale les surfaces encore libre de construction ▪ Structurer le quartier avec une trame paysagère composée d'arbres et d'espaces végétalisés ▪ Favoriser les essences indigènes et les espaces de pleine terre ▪ Minimiser l'impact de la voiture (route, stationnement, etc.)
Secteur 3 Secteur 6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viser une densité minimale de 100 habitants-emplois par hectare ▪ Etablir un concept d'intégration architecturale et paysagère des nouveaux projets dans le quartier
Secteur 10a Secteur 11a	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viser une densité minimale de 55 habitants-emplois par hectare ▪ Etablir un concept d'intégration architecturale et paysagère des nouveaux projets dans le quartier
Tâches pour la Commune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contacter les propriétaires pour connaître leurs intentions de construction ▪ Pratiquer une politique foncière active pour les terrains clés dans les secteurs ▪ Veiller à la bonne cohérence et lisibilité d'ensemble des projets qui seront réalisés dans la zone à bâtir (harmonie entre volume, aménagements) ▪ Etablir si nécessaire une vision d'ensemble (planification de détail ou autre procédure de planification (MEP, concours))
Secteur à restructurer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restructurer l'urbanisation et transformer le site tout en maintenant des surfaces ouvertes de qualité ▪ Utiliser de manière optimale les surfaces encore libre de construction ▪ Structurer le quartier avec une trame paysagère composée d'arbres et d'espaces végétalisés et soigner la transition entre la zone d'activités et la zone d'habitation ▪ Favoriser les essences indigènes et les espaces de pleine terre ▪ Minimiser l'impact de la voiture (route, stationnement en surface)
Secteur 14a Secteur 14b	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viser une densité minimale de 80 habitants-emplois par hectare ▪ Etablir un concept d'intégration architecturale et paysagère des nouveaux projets dans le quartier
Tâches pour la Commune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contacter les propriétaires pour connaître leurs intentions de construction ▪ Pratiquer une politique foncière active pour les terrains clés dans les secteurs ▪ Veiller à la bonne cohérence et lisibilité d'ensemble des projets qui seront réalisés dans la zone à bâtir (harmonie entre volume, aménagements) ▪ Etablir une vision d'ensemble (masterplan ou autre procédure de planification (MEP, concours))

4.1.2 Mesures de mobilité douce

Les mesures de mobilité douce permettent d'améliorer la connexion entre les quartiers et la qualité urbaine du quartier. Le plan directeur communal définit des compléments en matière de mobilité douce :

Axe de mobilité douce intercommunal

La voie verte entre Vuadens et Bulle fait partie du réseau stratégique intercommunal de mobilité douce à créer ou améliorer dans le PA4. La connexion entre Vuadens et Bulle est améliorée par la mise en place d'une branche de la voie verte reliant directement la gare et le cœur de Vuadens à la zone industrielle de Planchy et à la gare de Bulle. Il s'agit de la fiche de mesure MD.A1.1 qui bénéficie de contributions fédérales forfaitaires. La mesure est donc partiellement financée dans ce cadre-là.



Synthèse de la stratégie mobilité douce (source : PA4 Mobul)

Espace rue à améliorer

La route des Colombettes traverse en grande partie les secteurs à préserver et à densifier. Il est donc important qu'elle puisse être aménagée en espace rue d'autant plus qu'elle constitue l'axe MD stratégique du PA4. Un concept d'aménagement de la route doit être élaboré en tenant compte des objectifs suivants :

- réduire les vitesses de circulation (zone 30)
- limiter la division fonctionnelle et visuelle des espaces de circulation, notamment par le partage des espaces de circulation des automobiles et des vélos, voire, ponctuellement, aussi de la circulation piétonne
- prévoir des aménagements paysagers de qualité
- assurer une bonne cohérence et lisibilité d'ensemble des aménagements (circulation, revêtements, matériaux, arborisation)

La route de la Moilleta est étroite et se prête actuellement à un usage mixte. En cas d'élargissement, il s'agit de préserver les qualités de mixité entre les différents modes de déplacement. Il convient donc de :

- réduire les vitesses de circulation (zone 30, voir zone 20)
- assurer une bonne cohérence et lisibilité d'ensemble des aménagements (circulation, revêtements, matériaux, arborisation)

4.2 Plan d'affectation des zones et règlement communal d'urbanisme

Les objectifs formulés dans le plan directeur communal sont formalisés dans les instruments d'affectation du PAL.

Le plan d'affectation des zones (PAZ) est modifié de la manière suivante :

Secteur 7b	<ul style="list-style-type: none">Le périmètre de protection du site construit est étendu afin de préserver la qualité du site
Secteur 3 Secteur 6 Secteur 10a Secteur 11a Secteur 14a et 14b	<ul style="list-style-type: none">Définition de périmètres à prescriptions particulières (PPP) A, B, C et D. Ils comprennent avant tout les terrains présentant des réserves constructibles ou ceux ayant un caractère centrale.

Le règlement communal d'urbanisme est modifié de la manière suivante :

Secteur 2 Secteur 7b	<ul style="list-style-type: none">Ajout d'un indice de surface verte (I_{ver}) de 0.40 afin de garantir une part élevée d'espaces verts
Secteur 3 Secteur 6 Secteur 10a Secteur 11a Secteur 14a et 14b	<ul style="list-style-type: none">Définition de dispositions selon les différents périmètres à prescriptions particulièresAjout d'un indice de surface verte (I_{ver}) de 0.30 afin de garantir une part d'espaces verts dans certains périmètresDemande d'une vision d'intégration en cas de nouvelle construction (excepté les annexes et les petites constructions) et les agrandissement d'une certaine ampleur.

4.2.1 Plan d'affectation des zones adopté en 2018 (extrait 1, secteur Maupas)



Légende

Zones d'affectation

- Zone village (VIL)
- Zone d'activités 2 (ACT2)
- Zone d'activités 3 (ACT3)
- Zone d'intérêt général (IG)
- Zone équestre (EQU)

Secteurs superposés

- Espace réservé aux eaux, avec sa largeur gauche/droite au cours d'eau (en m.)
- Secteur de danger naturel moyen
- Secteur de danger naturel faible

Périmètres superposés

- Périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti
- Périmètre archéologique

Eléments protégés superposés

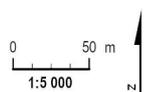
- Objet IVS protégé; catégorie 2
- Immeuble protégé; catégorie 2

Eléments protégés superposés

- Distance de construction à l'espace réservé aux eaux
- Site pollué
- Arbre
- Haie / bosquet
- Verger

Informations indicatives

- Cours d'eau à ciel ouvert : ligne de référence approximative
- Cours d'eau sous tuyau (tracé exact)
- Cours d'eau sous tuyau (tracé incertain)
- Cours d'eau : projet de nouveau tracé
- Ligne électrique à haute tension (60 kV, Groupe-e)



4.2.3 Plan d'affectation des zones pour approbation (extrait 1, secteur Maupas)



Légende

Zones d'affectation

- Zone village (VIL)
- Zone d'activités 2 (ACT2)
- Zone d'activités 3 (ACT3)
- Zone d'intérêt général (IG)
- Zone équestre (EQU)

Secteurs superposés

- Espace réservé aux eaux, avec sa largeur gauche/droite au cours d'eau (en m.)
- Secteur de danger naturel moyen
- Secteur de danger naturel faible

Périmètres superposés

- Périmètre à prescriptions particulières
- Périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti
- Périmètre archéologique

Eléments protégés superposés

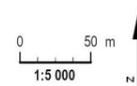
- Objet IVS protégé; catégorie 2
- Immeuble protégé; catégorie 2

Eléments protégés superposés

- Distance de construction à l'espace réservé aux eaux
- Site pollué
- Arbre
- Haie / bosquet
- Verger

Informations indicatives

- Cours d'eau à ciel ouvert : ligne de référence approximative
- Cours d'eau sous tuyau (tracé exact)
- Cours d'eau sous tuyau (tracé incertain)
- Cours d'eau : projet de nouveau tracé
- Ligne électrique à haute tension (60 kV, Groupe-e)



Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle

n° _____ du _____

Adopté par le Conseil communal de Vuadens,

le _____

La Secrétaire

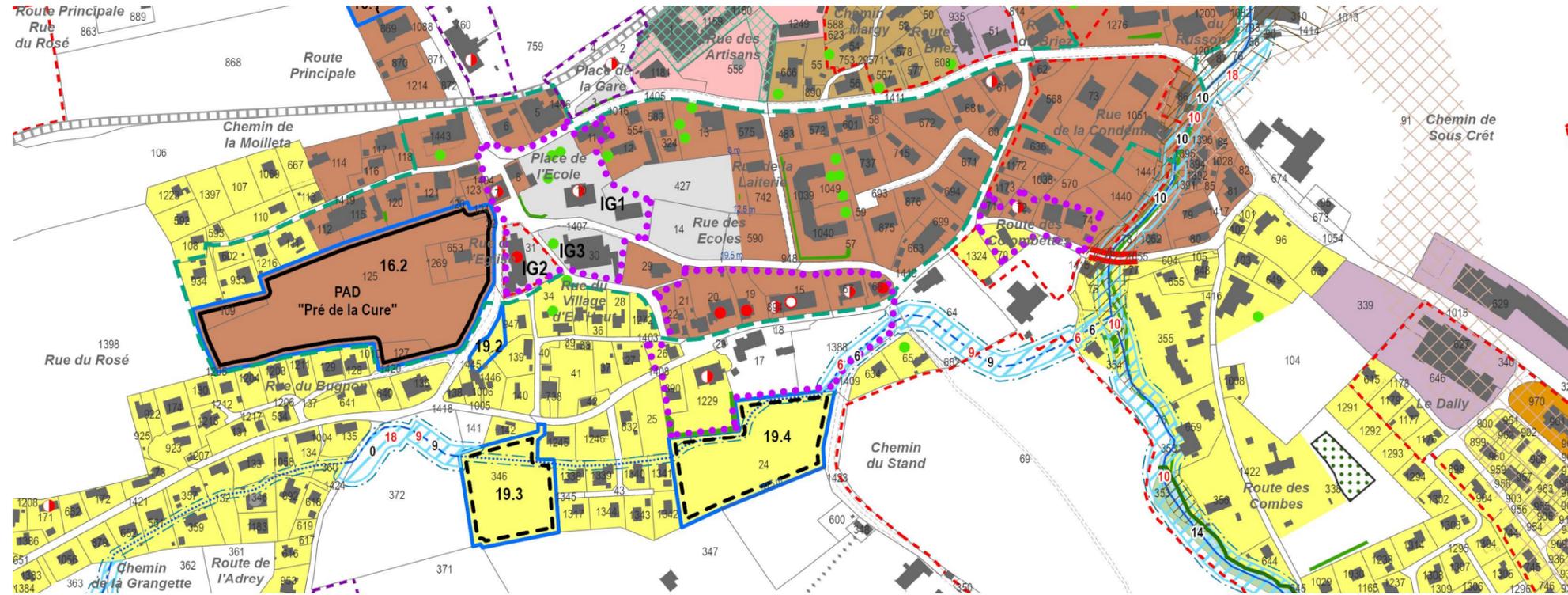
Le Syndic

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement,

le _____

Le Conseiller d'Etat, Directeur

4.2.4 Plan d'affectation des zones adopté en 2018 (extrait 2, centre du village)



Légende

Zones d'affectation

- Zone centre (CEN)
- Zone résidentielle faible densité (RFD)
- Zone résidentielle moyenne densité (RMD)
- Zone mixte (MIX)
- Zone d'activités 3 (ACT3)
- Zone d'intérêt général (IG)
- Zone agricole (AGR)
- Aire forestière (FOR) - information indicative

Secteurs superposés

- Espace réservé aux eaux, avec sa largeur gauche/droite au cours d'eau (en m.)
- Secteur de danger naturel indicatif

Éléments protégés superposés

- Objet IVS protégé, catégorie 2
- Immeuble protégé, catégorie 1
- Immeuble protégé, catégorie 2
- Immeuble protégé, catégorie 3

Périmètres superposés

- Périmètre à prescriptions particulières
- Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire
- Permis pour l'équipement de détail (PED) obligatoire
- Périmètre de protection du site construit
- Périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti
- Périmètre archéologique
- Périmètre d'énergie de réseau

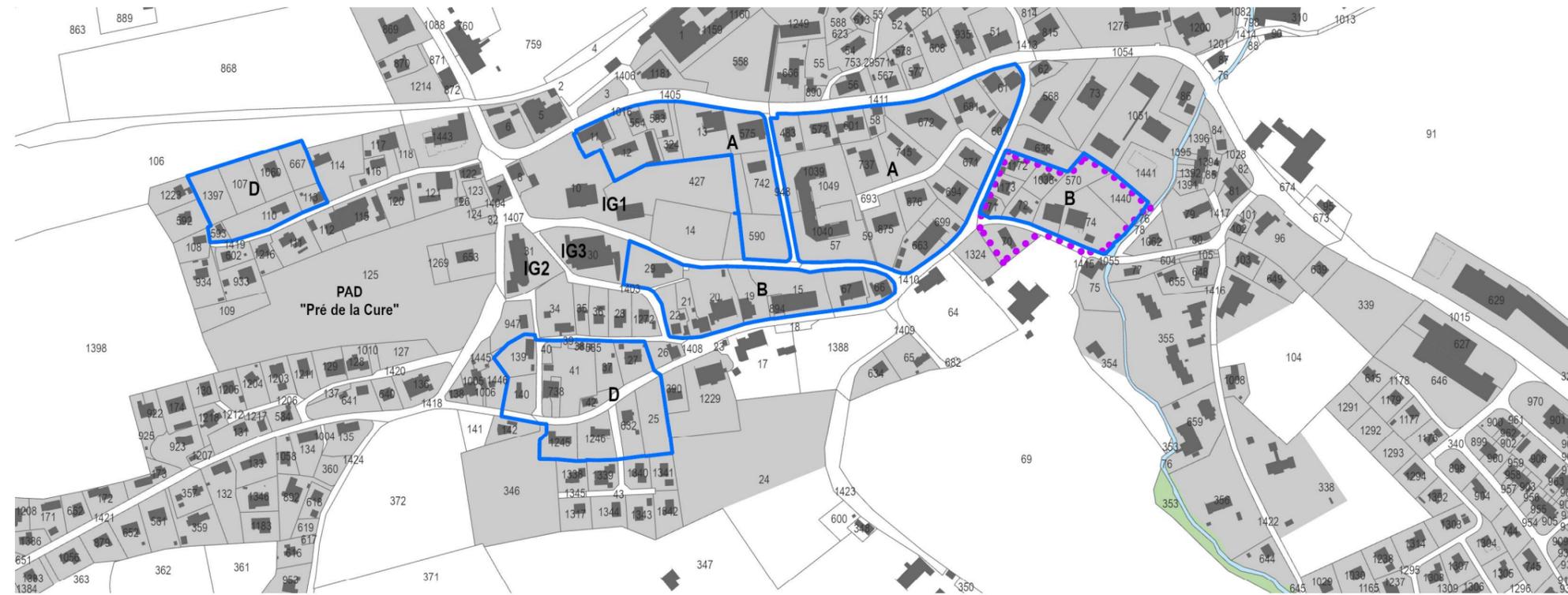
Autres éléments superposés

- Constatation de la nature forestière
- Distance de construction à l'espace réservé aux eaux
- Site pollué
- Arbre
- Haie / bosquet
- Verger

Informations indicatives

- Cours d'eau à ciel ouvert : ligne de référence approximative
- Cours d'eau sous tuyau (tracé exact)

4.2.5 Modifications (extrait 2, centre du village)



Légende

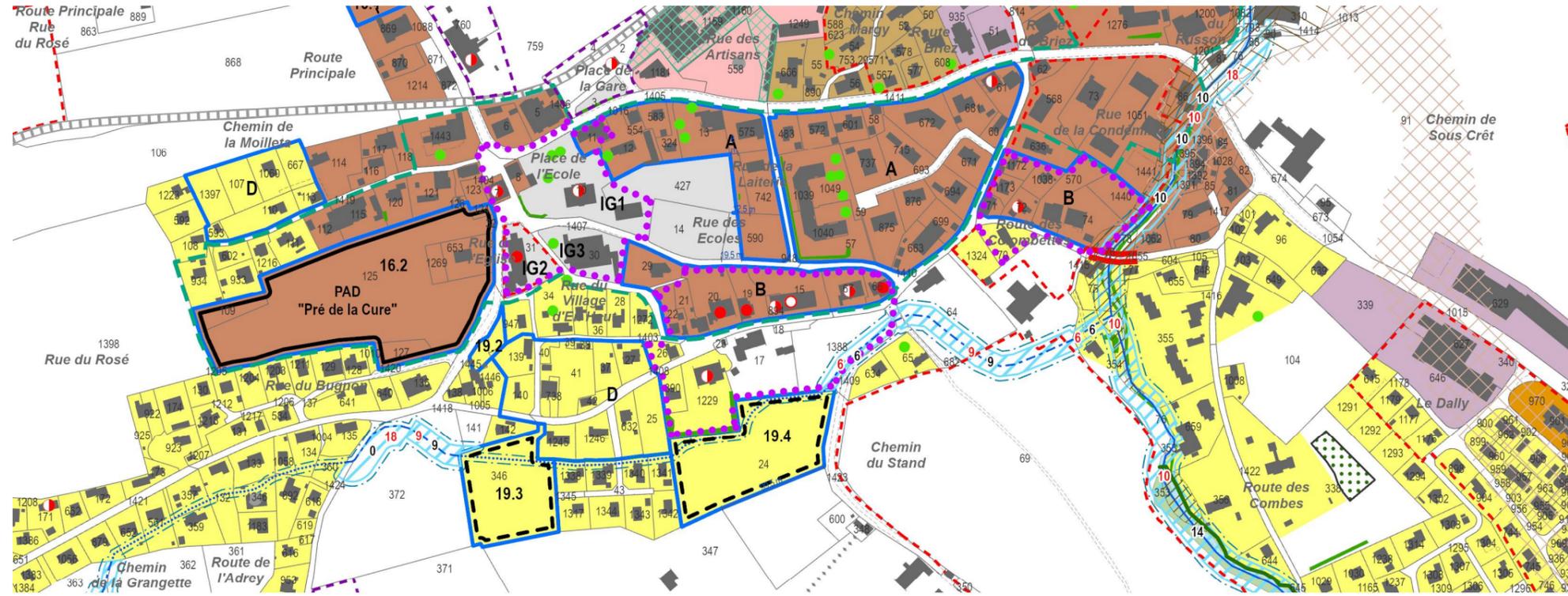
Modifications

-  Ajout de périmètres à prescriptions particulières
-  Ajustement de périmètre de protection du site construit

Informations indicatives

-  Zone à bâtir
-  Parcellaire
-  Bâtiment
-  Couvert
-  Bâtiment projeté
-  Bâtiment non cadastré
-  Cours d'eau
-  Aire forestière (FOR) - information indicative

4.2.6 Plan d'affectation des zones pour approbation (extrait 2, centre du village)



Légende

Zones d'affectation

- Zone centre (CEN)
- Zone village (VIL)
- Zone résidentielle moyenne densité (RMD)
- Zone résidentielle faible densité (RFD)
- Zone mixte (MIX)
- Zone d'activités 3 (ACT3)
- Zone d'intérêt général (IG)
- Zone agricole (AGR)
- Aire forestière (FOR) - information indicative

Secteurs superposés

- 6 6 Espace réservé aux eaux, avec sa largeur gauche/droite au cours d'eau (en m.)
- Secteur de danger naturel indicatif

Éléments protégés superposés

- Objet IVS protégé, catégorie 2
- Immeuble protégé, catégorie 1
- Immeuble protégé, catégorie 2
- Immeuble protégé, catégorie 3

Périmètres superposés

- Périmètre à prescriptions particulières
- Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire
- Permis pour l'équipement de détail (PED) obligatoire
- Périmètre de protection du site construit
- Périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti
- Périmètre archéologique
- Périmètre d'énergie de réseau

Autres éléments superposés

- Constatation de la nature forestière
- Distance de construction à l'espace réservé aux eaux
- Site pollué
- Arbre
- Haie / bosquet
- Verger

Informations indicatives

- Cours d'eau à ciel ouvert : ligne de référence approximative
- Cours d'eau sous tuyau (tracé exact)

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle

n° _____ du _____

Adopté par le Conseil communal de Vuadens,

le _____

La Secrétaire

Le Syndic

Approuvé par la Direction du développement territorial,
 des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement,

le _____

Le Conseiller d'Etat, Directeur

4.2.7 Règlement communal d'urbanisme pour approbation (extrait)

Ajout de prescriptions (en rouge)

Art. 16 Zone centre (CEN)

(...)

⁷ Prescriptions particulières

(...)

Périmètre A

L'indice de surface verte minimum est fixé à 0.30.

Pour toute nouvelle construction ou agrandissement de plus de 20 % de la surface de plancher (SP), établir un concept d'intégration architecturale et paysagère du projet dans le quartier.

Périmètre B

L'indice de surface verte minimum est fixé à 0.40.

(...)

Art. 17 Zone village (VIL)

(...)

⁷ Prescriptions particulières

Périmètre C

Soigner la transition avec la zone d'activités en prévoyant des aménagements paysagers de qualité.

Pour toute nouvelle construction ou agrandissement de plus de 20 % de la surface de plancher (SP), établir un concept d'intégration architecturale et paysagère du projet dans le quartier.

Art. 19 Zone résidentielle faible densité (RMD)

(...)

⁷ Prescriptions particulières

(...)

Périmètre D

Pour toute nouvelle construction ou agrandissement de plus de 20 % de la surface de plancher (SP), établir un concept d'intégration architecturale et paysagère du projet dans le quartier.

(...)

Art. 23 Zone d'activités 3 (ACT3)

(...)

⁷ Prescriptions particulières

Périmètre C

Soigner la transition avec la zone d'habitation avec des aménagements paysagers de qualité

Pour toute nouvelle construction ou agrandissement d'un volume d'au moins 4'000 m³, établir un concept d'intégration architecturale et paysagère du projet dans le quartier.

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle

n° du

Adopté par le Conseil communal de Vuadens,

le

La Secrétaire

Le Syndic

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement,

le

Le Conseiller d'Etat, Directeur