



urbaplan

# Séance d'information

## Révision générale du PAL

25 MAI 2016

# Plan de la présentation

- Procédure
- Cadre légal
- Etat des lieux
- Objectifs de la révision
- Dossier de révision



# Procédure

Examen  
préalable

Enquête  
publique

**Avril – février  
2014**

Etablissement du dossier  
d'examen préalable

**Février – octobre  
2015**

Examen préalable  
par le canton

**Printemps 2016**

Adaptation du dossier

**Juin 2016**

Mise à l'enquête publique 30j  
Dossier d'approbation /  
Examen final

**Janvier 2010** LATeC / ReLATeC

**Janvier 2013**

Guide pour l'aménagement local

**1. Janvier 2014** LPNat

**1. Mai 2014** LAT / OAT, moratoire

**2019** Révision PDCant

# Cadre légal – Pourquoi une révision générale ?

## Âge du PAL

Selon la loi, un PAL doit être révisé tous les 15 ans (dernière approbation du 3 juillet 2002)

## Développement territorial

Opportunité de redéfinir la stratégie de développement du territoire communal

## Législation cantonale

Les communes ont 5 ans pour adapter leur PAL à la nouvelle législation cantonale (LATEC et ReLATEC), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010

## Inventaires cantonaux

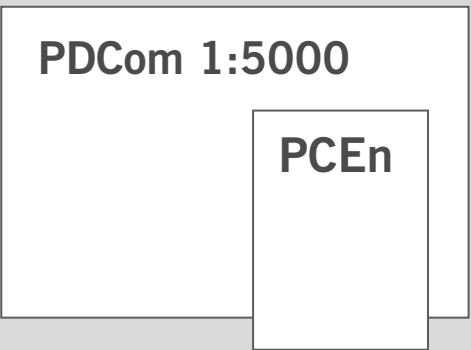
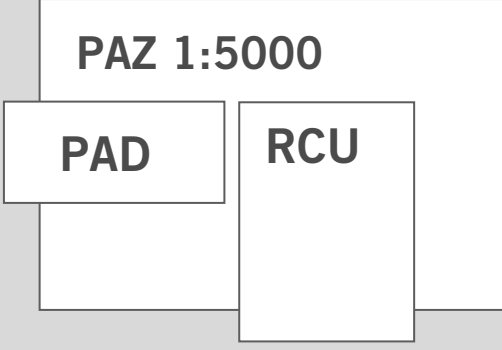
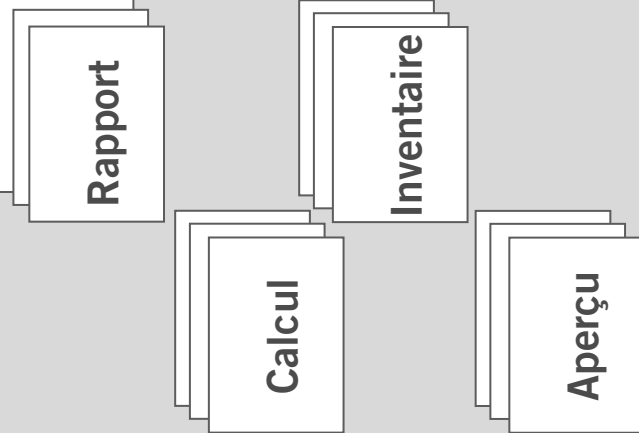
Une mise à jour des inventaires cantonaux doit être faite

# Cadre légal – PAL en vigueur

## Le PAL en vigueur se compose des éléments suivants:

- Plans directeurs communaux :
  - utilisation du sol
  - circulations
  - paysage
- Plan d'affectation des zones (PAZ)
- Règlement communal d'urbanisme (RCU)
- Dimensionnement de la zone à bâtir
- Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)

# Cadre légal – contenu du PAL révisé

<b>Dossier directeur</b> Pas opposable aux tiers Lie les autorités	<b>Dossier d'affectation</b> Opposable aux tiers Lie les propriétaires	<b>Documents annexes</b> Indicatif
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Utilisation du sol</li> <li>➤ Mobilité</li> <li>➤ Paysage et sites</li> <li>➤ Énergie</li> <li>➤ Équipement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Plan d'affectation des zones (PAZ)</li> <li>➤ Règlement communal d'urbanisme (RCU)</li> <li>➤ Plan d'aménagement de détail (PAD)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rapport et ses annexes</li> <li>➤ Inventaire biotopes</li> <li>➤ Calcul de dimensionnement</li> <li>➤ Aperçu de l'état de l'équipement</li> </ul>
Fixe les grandes lignes du développement futur de la commune.	Attribue les droits à bâtir et règle les modalités d'utilisation.	
		

# Cadre légal – Thèmes selon le PDCant

## Urbanisation et équipement

Zones d'activités

Activités équestres

Sites construits protégés

Immeubles à protéger

Energie

## Transports

Transports publics

Transports individuels motorisés

Réseau cyclable

Chemins pour piétons

## Espace rural et naturel

Surfaces agricoles et d'assolement

Espace forestier

Boisements hors forêt

Biotopes

Cours d'eau

## Environnement

Protection de l'air

Lutte contre le bruit

Eaux souterraines

Sites pollués

# Etat des lieux – Démographie, population

## Evolution de la population entre 2000 et 2015

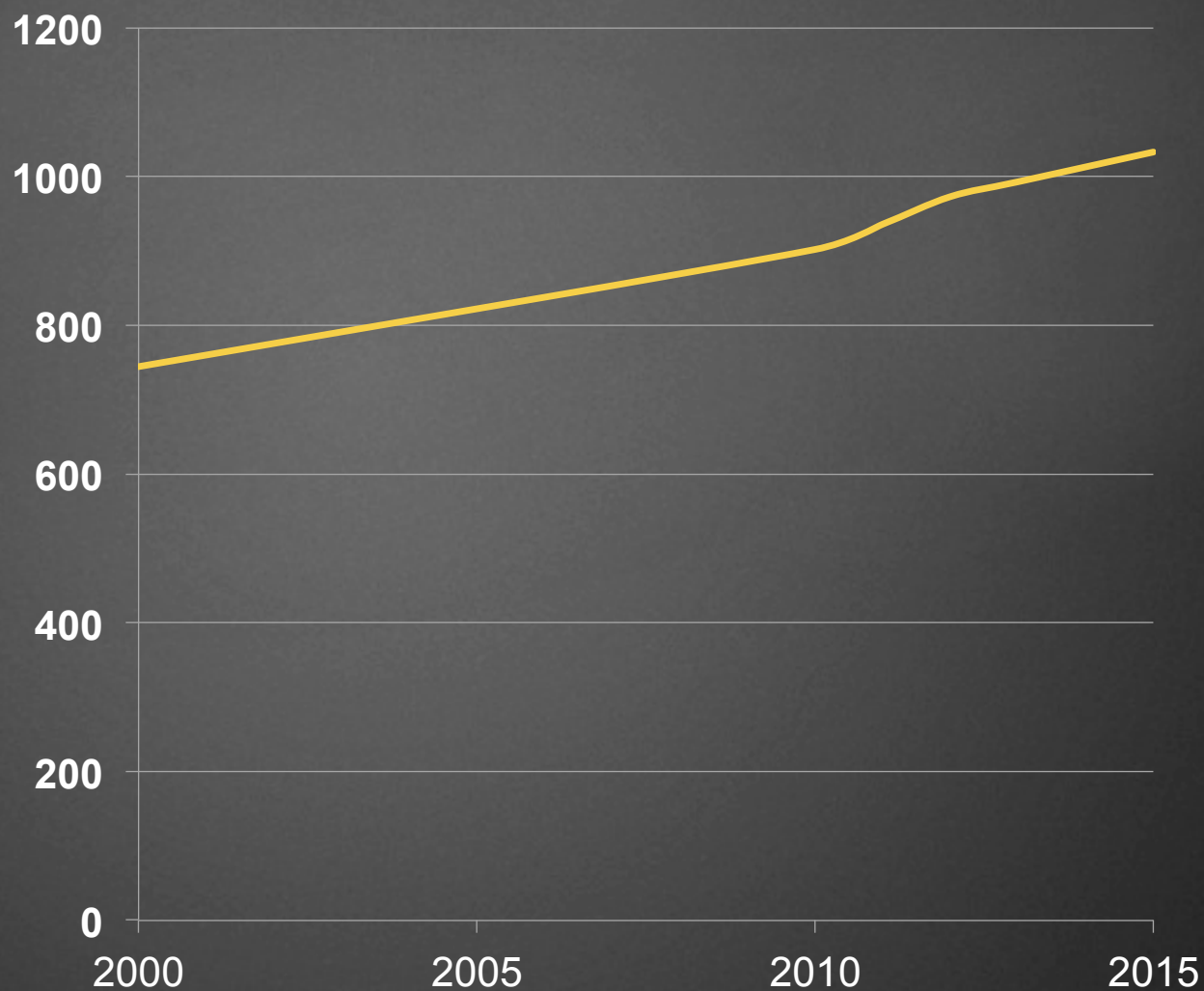
+ 28.7%

+ 306 habitants

1044 habitants en 2015

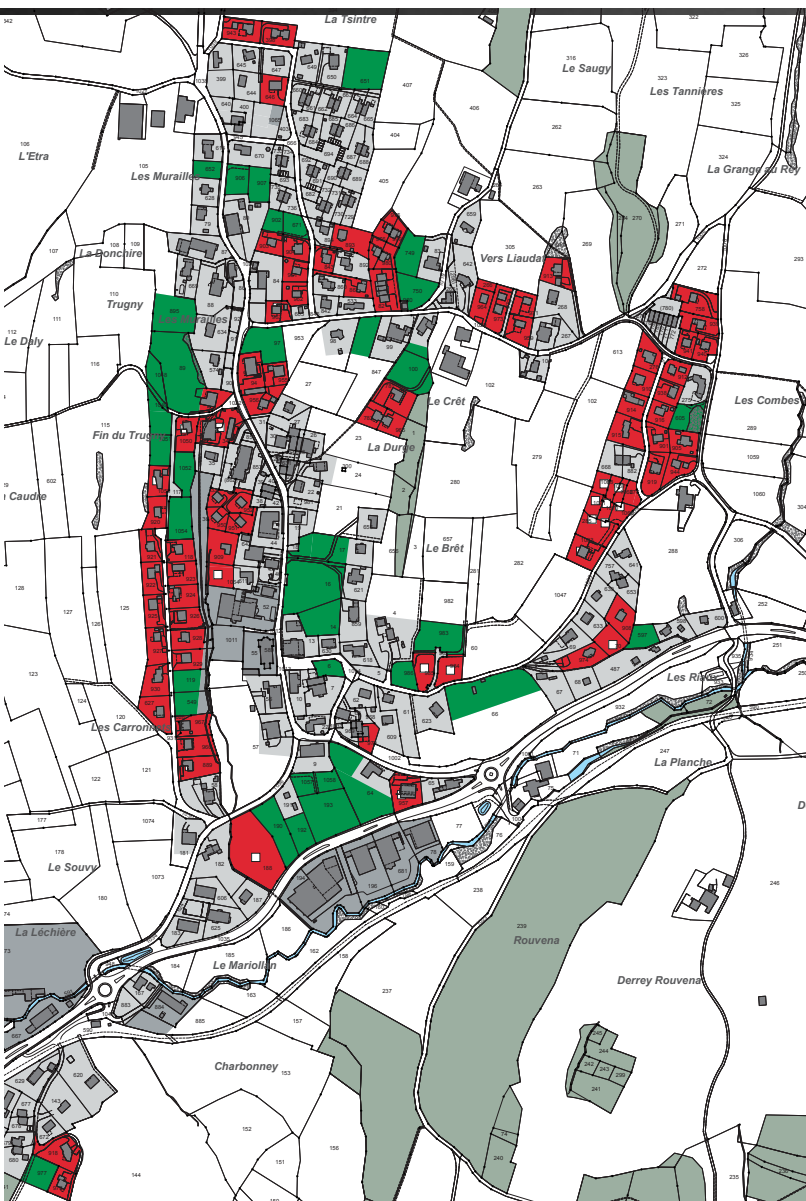
District de la Veveyse : + 29.6%

Canton de Fribourg : + 23%

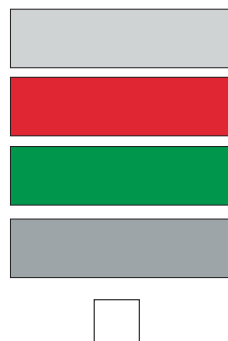




# Etat des lieux – Dimensionnement de la zone à bâtir



## LEGENDE



zone d'habitation construite

zone d'habitation construite les 15 dernières années

zone d'habitation non construite

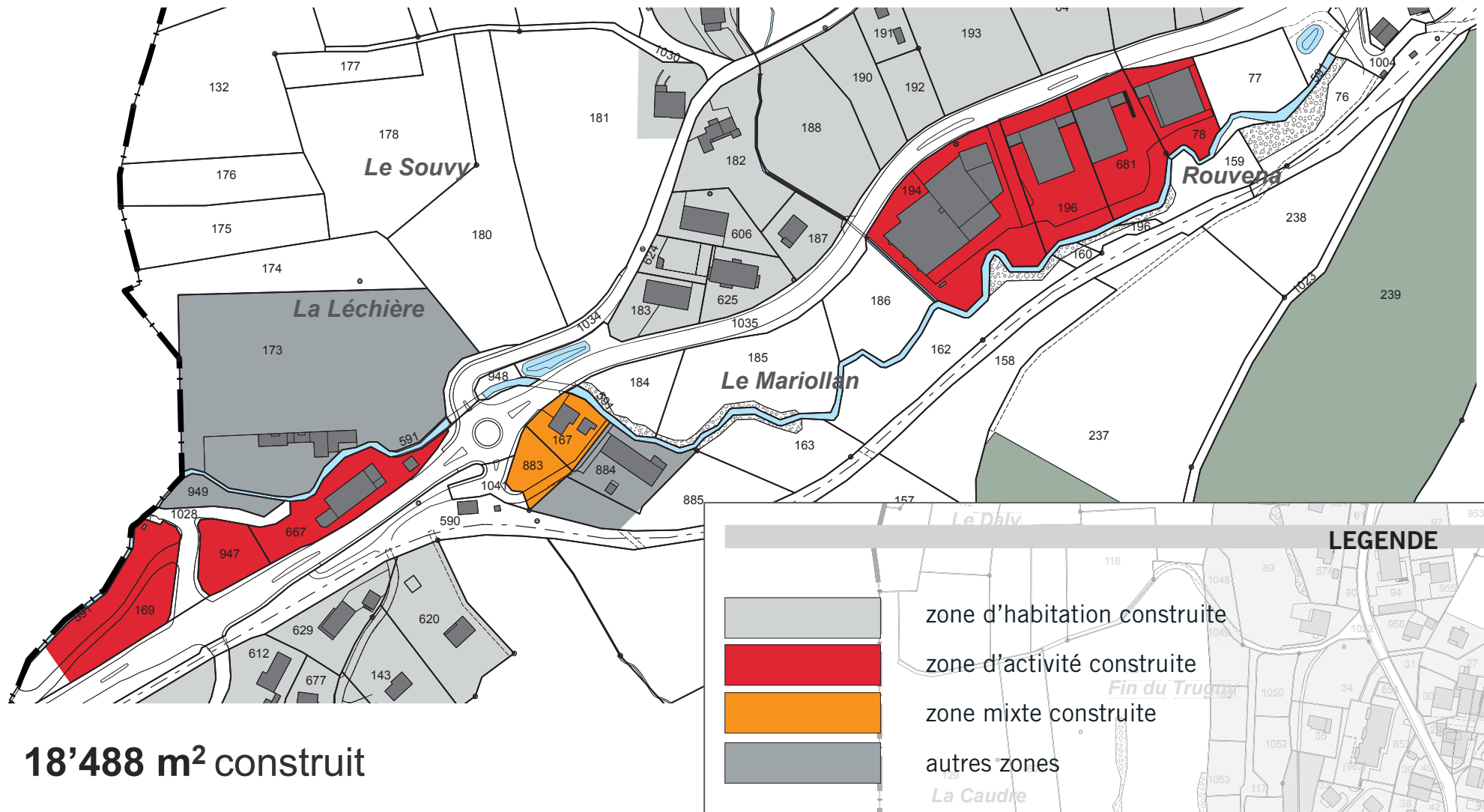
autres zones

bâtiment non cadastré

	Surface construite 10.00-11.15 (m2)	Facteur	Réserves admises (m2)	Réserves effectives selon AEE (m2)	Potentiel
<b>Total</b>	78'444	1.4	109'822	51'765	58'057



# Etat des lieux – Dimensionnement de la zone d'activités





# Objectifs de la révision du PAL

## Urbanisation

- Réorganiser les zones à bâtir en privilégiant les extensions dans les dents creuses du tissu bâti déjà identifiées dans le PDCom, à proximité des infrastructures d'intérêt général et des transports publics, notamment de la future halte des TPF
- Préserver le caractère villageois de Remaufens en permettant une croissance démographique modérée et contrôlée pour l'avenir
- Accompagner le développement démographique avec les services, commerces et autres activités publiques ou privées nécessaires à la population
- Garantir le développement harmonieux de l'urbanisation afin de préserver les qualités paysagères du territoire communal ;
- Encourager la densification mesurée du milieu bâti en proposant une augmentation des indices des zones dans la réglementation communale



# Objectifs de la révision du PAL

## Urbanisation

- Sauvegarder le bâti d'intérêt patrimonial et mettre en valeur le du village et son environnement
- Garantir la protection du patrimoine en mettant à jour les différents recensements (biens culturels, archéologie, voies de communication historiques)
- Prévoir l'urbanisation en coordination avec le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) et le plan d'infrastructure de l'eau potable (PIEP)
- Introduire des mesures de planification (PED, PAD) pour les secteurs encore à équiper

# Objectifs de la révision du PAL

## Nature et paysage

- Protéger et mettre en valeur les objets existants inventoriés dans le cadre de l'inventaire préalable des biotopes
- Limiter l'expansion de l'urbanisation sur les espaces agricoles et dotés d'une valeur écologique
- Prendre en compte le réseau écologique du Lac de Lussy (2012) et de la Basse Veveyse (2016)
- Réexaminer les objets naturels protégés et les prescriptions de protection au regard de l'inventaire des biotopes
- Examiner l'opportunité de renforcer les objets naturels, dans le sens d'une augmentation de la qualité paysagère et écologique du territoire, notamment par l'entretien du Tatrel et la prise de mesures d'amélioration paysagère (p. ex. : arborisation)

# Objectifs de la révision du PAL

## Transports et mobilité

- Améliorer les cheminements piétons et leur sécurité pour relier les différents quartiers au centre du village
- Assurer la faisabilité de la nouvelle halte ferroviaire et accompagner cette réalisation sur le plan du développement urbain
- Accroître la part modale de la mobilité douce et des transports publics en prévoyant un P+R à proximité de la nouvelle halte TPF projetée

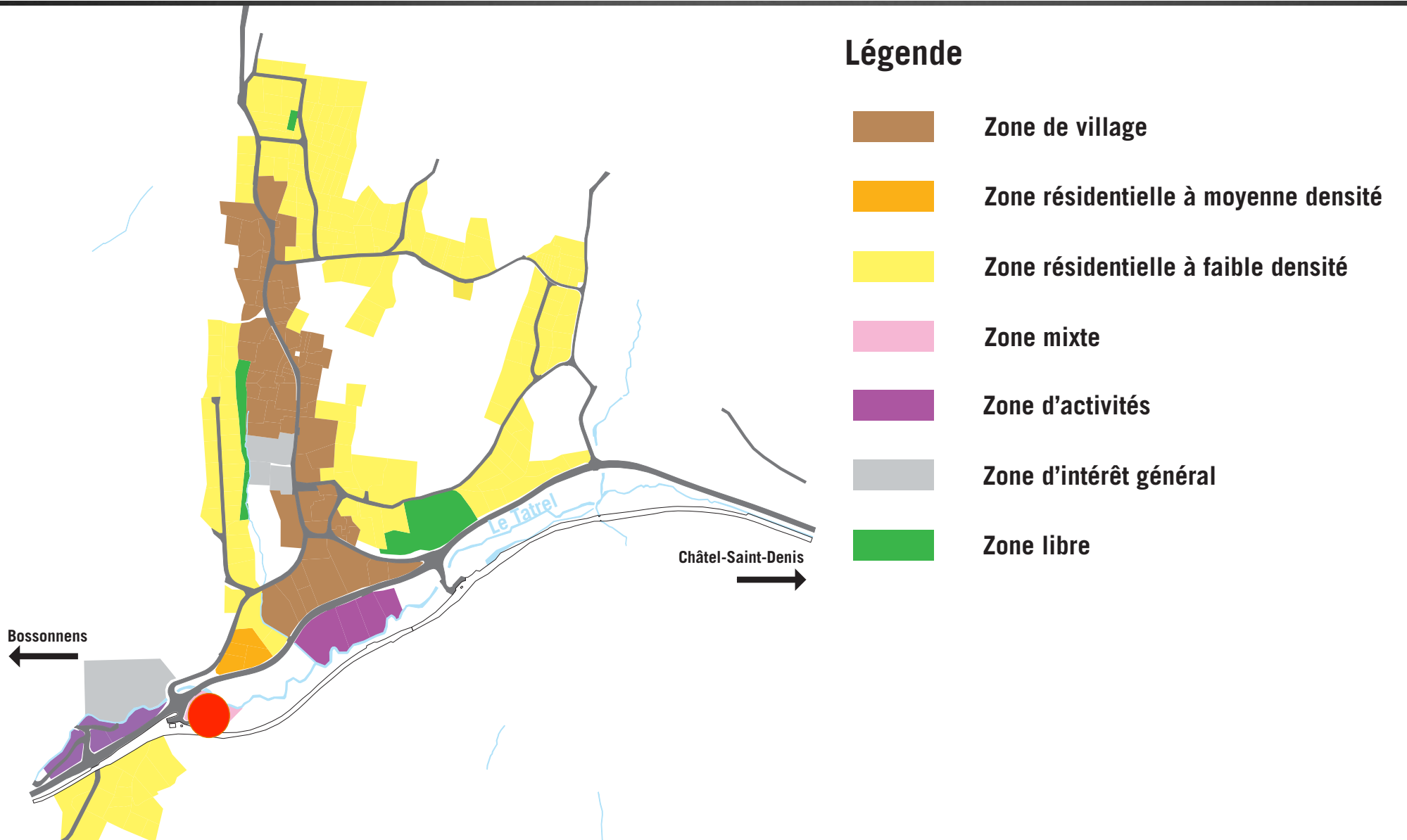
## Environnement

- Protéger les secteurs d'urbanisation des nuisances, notamment celles liées à la route cantonale
- Evaluer les dangers de crues liés au ruisseau du Tatreil et les mesures à prendre

## Energie

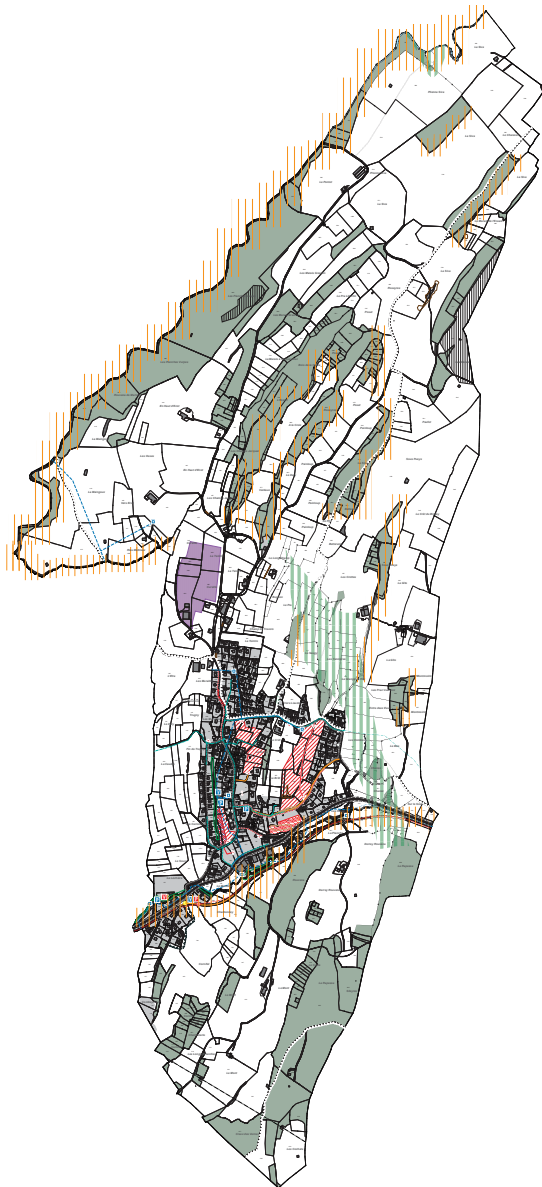
- Etablir le plan communal des énergies
- Répondre aux critères Cité de l'énergie

# Schéma d'urbanisation





# Dossier de révision – Plan directeur communal (PDCom)



## UTILISATION DU SOL

existant



à créer



zone à bâtir légalisée

extension de la zone à bâtir



limite d'urbanisation

## RESSOURCES DU SOUS-SOL

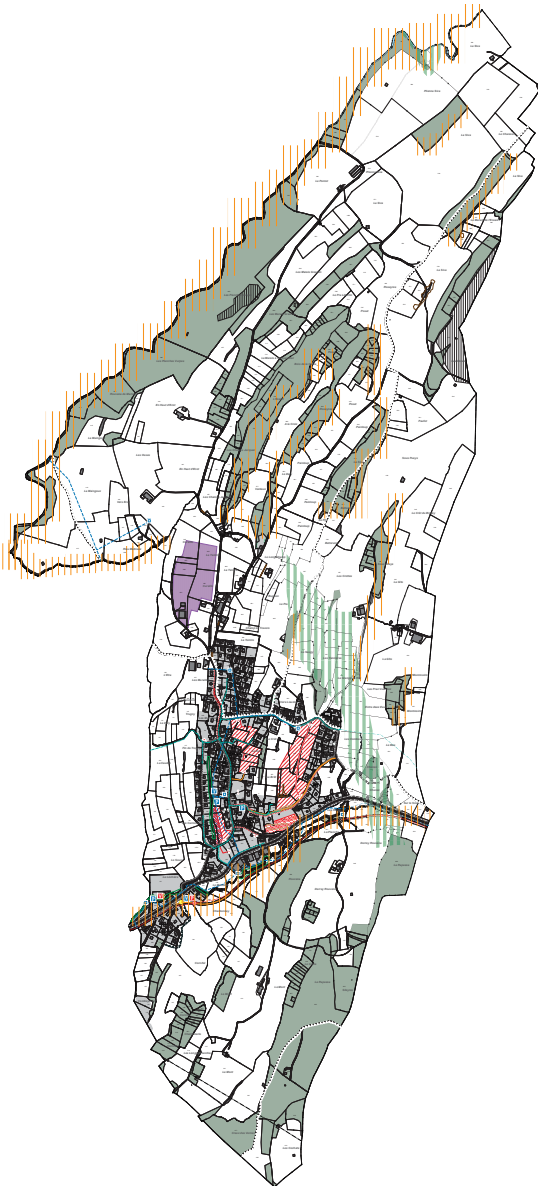


secteur d'exploitation de matériaux



zone de protection des cours d'eau

# Dossier de révision – Plan directeur communal (PDCom)



## MOBILITÉ



route principale



route collectrice



route de desserte / accès



passage à niveau



stationnement public



traversée piétonne



chemin de fer



gare

## MOBILITE DOUCE



chemin piéton / trottoir



stationnement cycles



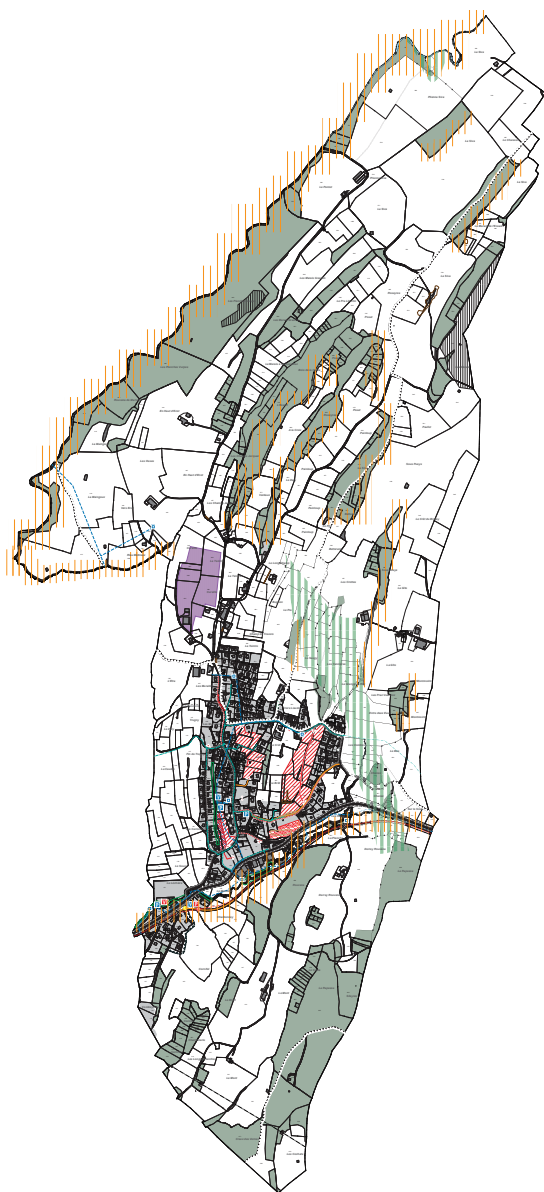
réseau cyclable cantonal utilitaire

## ITINERAIRES TOURISTIQUES



chemin de randonnée pédestre

# Dossier de révision – Plan directeur communal (PDCom)



## SITES ET PAYSAGE



arbre isolé



haie



talus sec



mur en pierre sèche / alignement mur rocheux



couloir à faune d'importance locale



mesure de compensation



site propice aux reptiles



périmètre de protection de la nature (PPN)

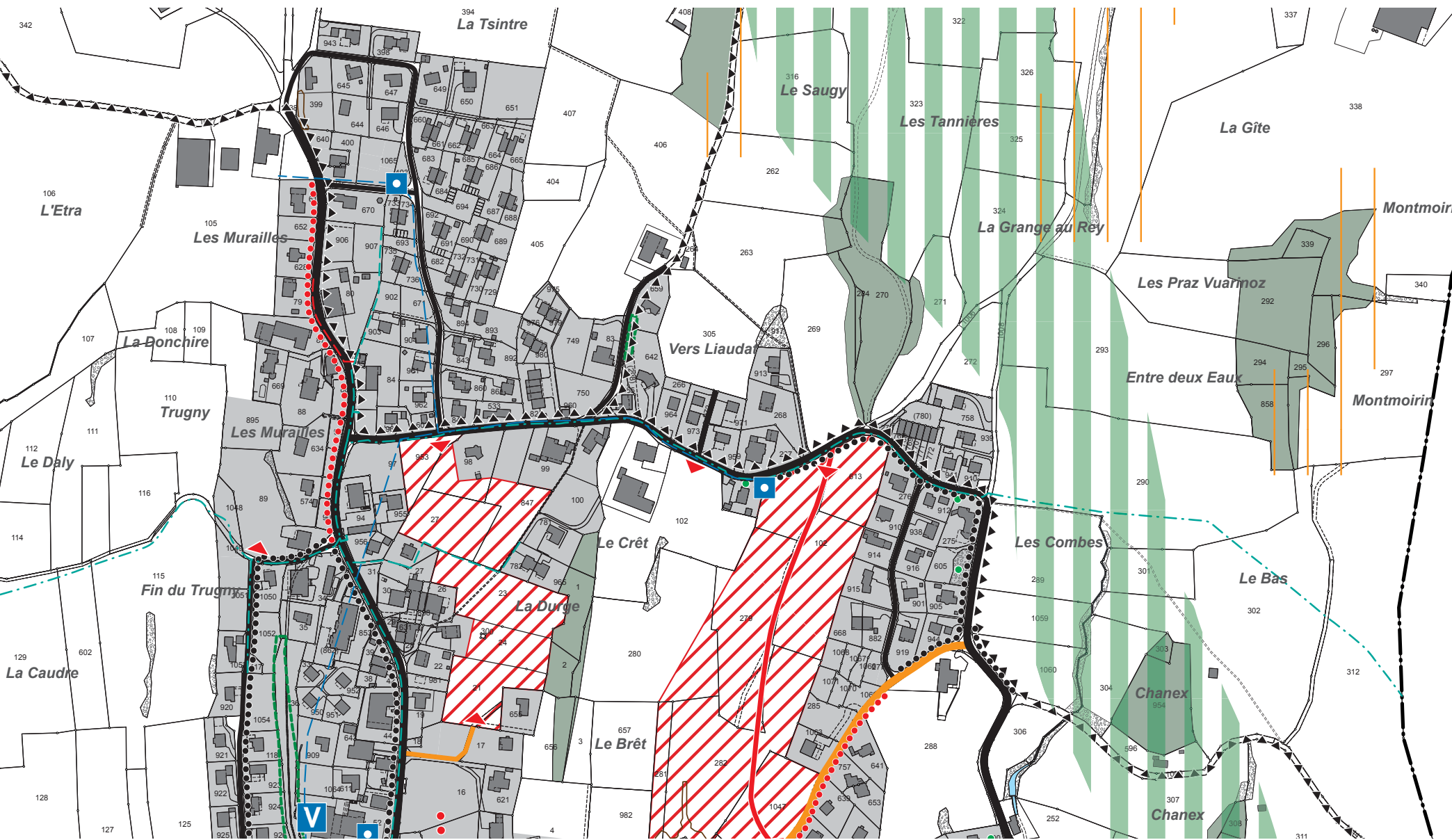


point de vue caractéristique

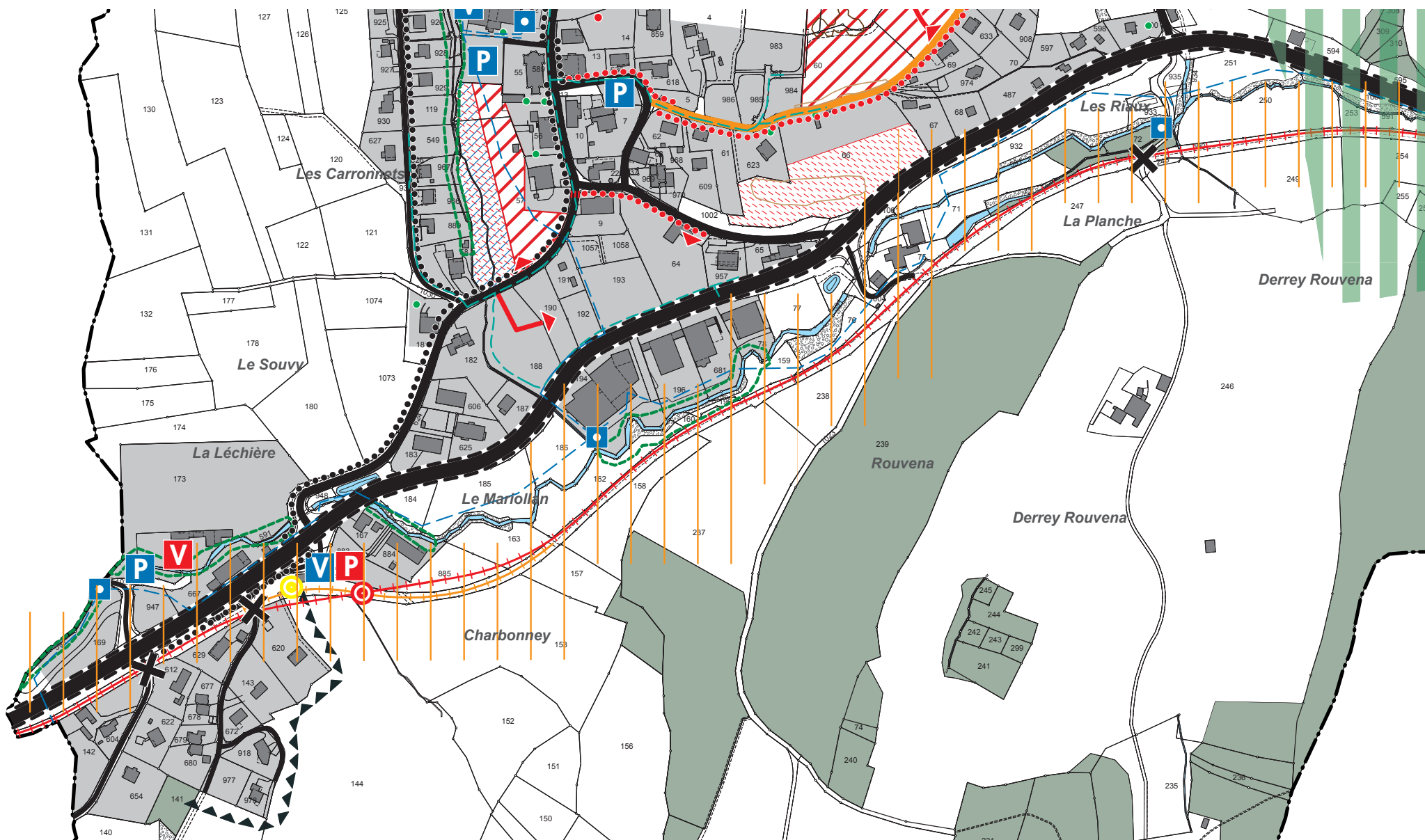


aire forestière

# Dossier de révision – Plan directeur communal (PDCom)

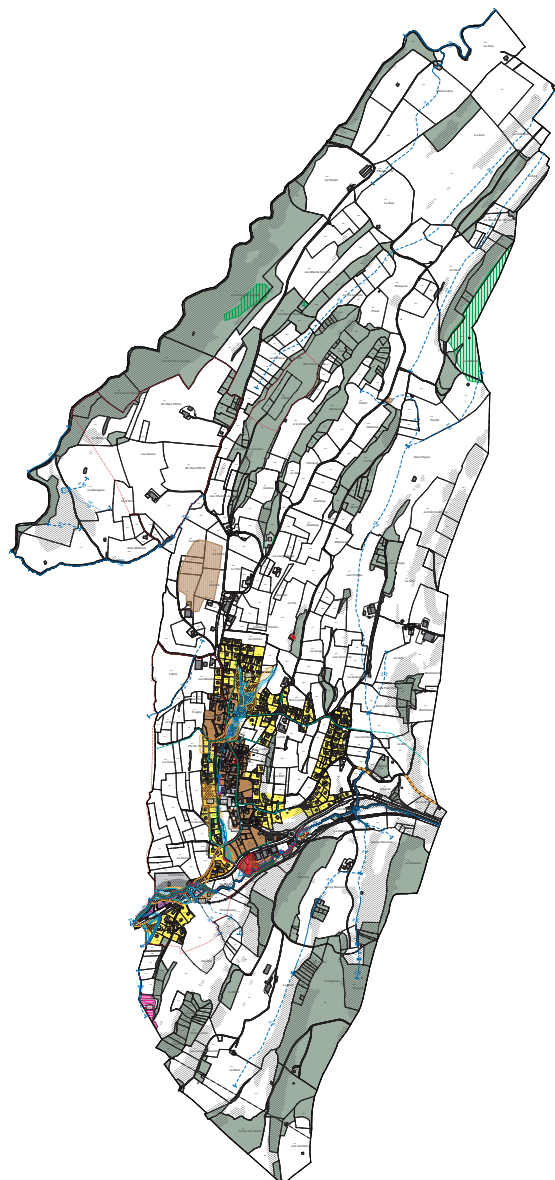


# Dossier de révision – Plan directeur communal (PDCom)






# Dossier de révision – Plan d'affectation des zones (PAZ)



## ZONE D'AFFECTATION



### ZONES A BATIR

	zone village	ZV
	zone résidentielle à faible densité	ZRFD
	zone résidentielle à moyenne densité	ZRMD
	zone mixte	ZM
	zone d'activités	ZACT
	zone libre	ZL
	zone d'intérêt général I, II, III, IV	ZIG
	zone de decharge DCMI-ME	

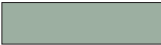

### ZONES AGRICOLES

	zone agricole	ZA
--	---------------	----

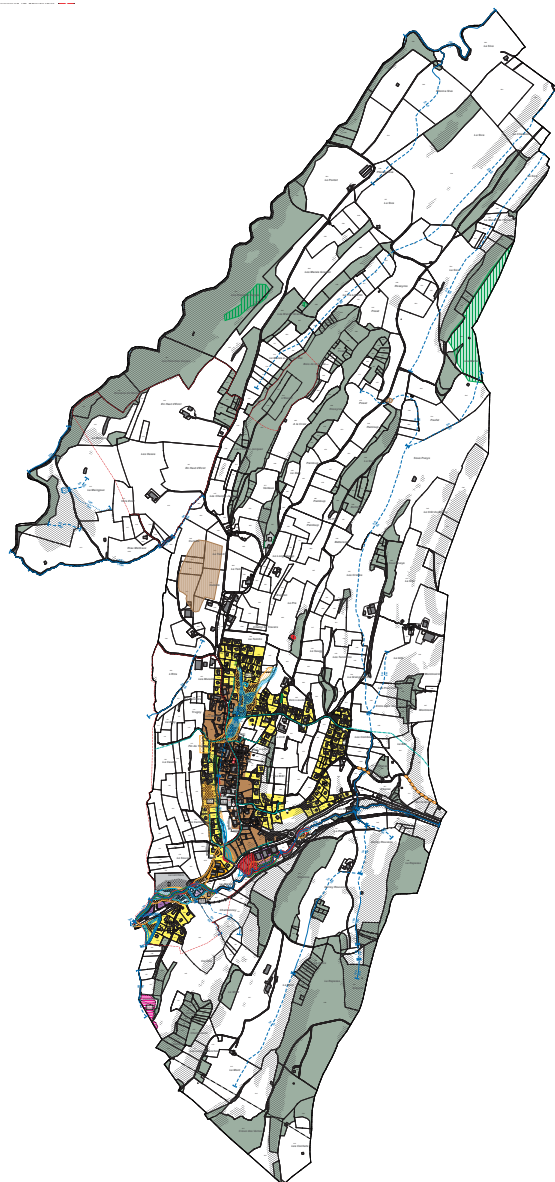
### PERIMETRE DE PROTECTION

	périmètre de protection de la nature	PPN
	zone de protection des cours d'eau	ZPCE

### AUTRES ZONES






	aire forestière	AF
	bosquet	

# Dossier de révision – Plan d'affectation des zones (PAZ)





## ELEMENTS SUPERPOSES






### PERIMETRES SUPERPOSES

-  plan d'aménagement de détail approuvé
-  plan d'aménagement de détail obligatoire
-  périmètre de permis pour l'équipement de détail obligatoire
-  prescriptions particulières selon RCU
-  périmètre archéologique

### SECTEURS SUPERPOSES

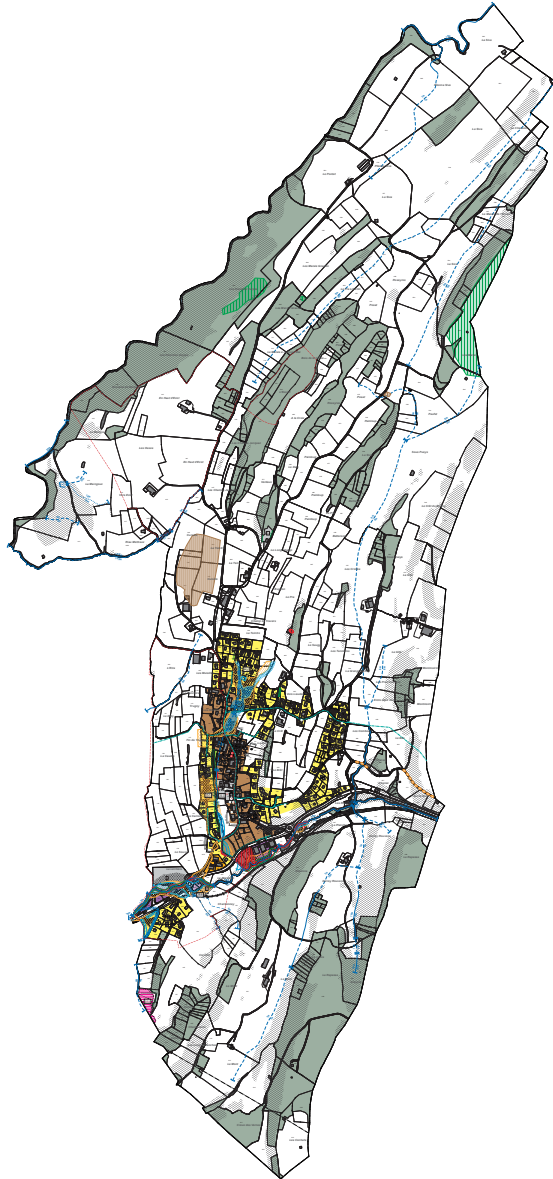
-  dangers naturels selon carte de danger - instabilités (danger indicatif)
-  dangers naturels selon carte de danger - crues (danger élevé, moyen, faible et résiduel/indicatif)

### ELEMENTS PROTEGES SUPERPOSES



-  arbre
-  haie
-  mur en pierre sèche
-  biens culturels mis sous protection: catégories 1, 2 et objets divers
-  chemin historique selon inventaire IVS catégorie 2











# Dossier de révision – Plan d'affectation des zones (PAZ)



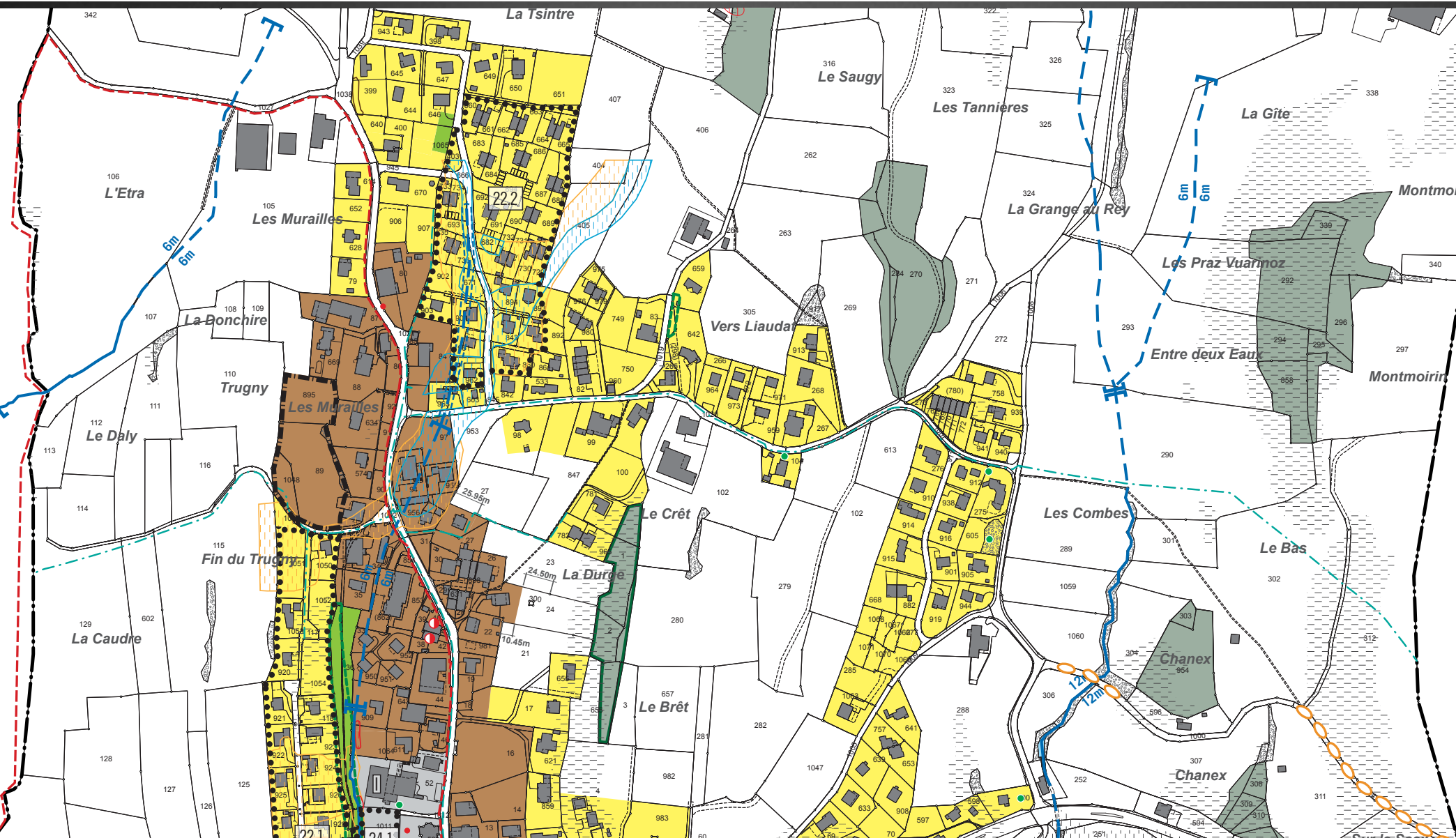
## AUTRES ELEMENTS SUPERPOSES

-  constatation de la nature forestière
-  sites pollués (nécessité d'investigation / pas de nécessité d'investigation)

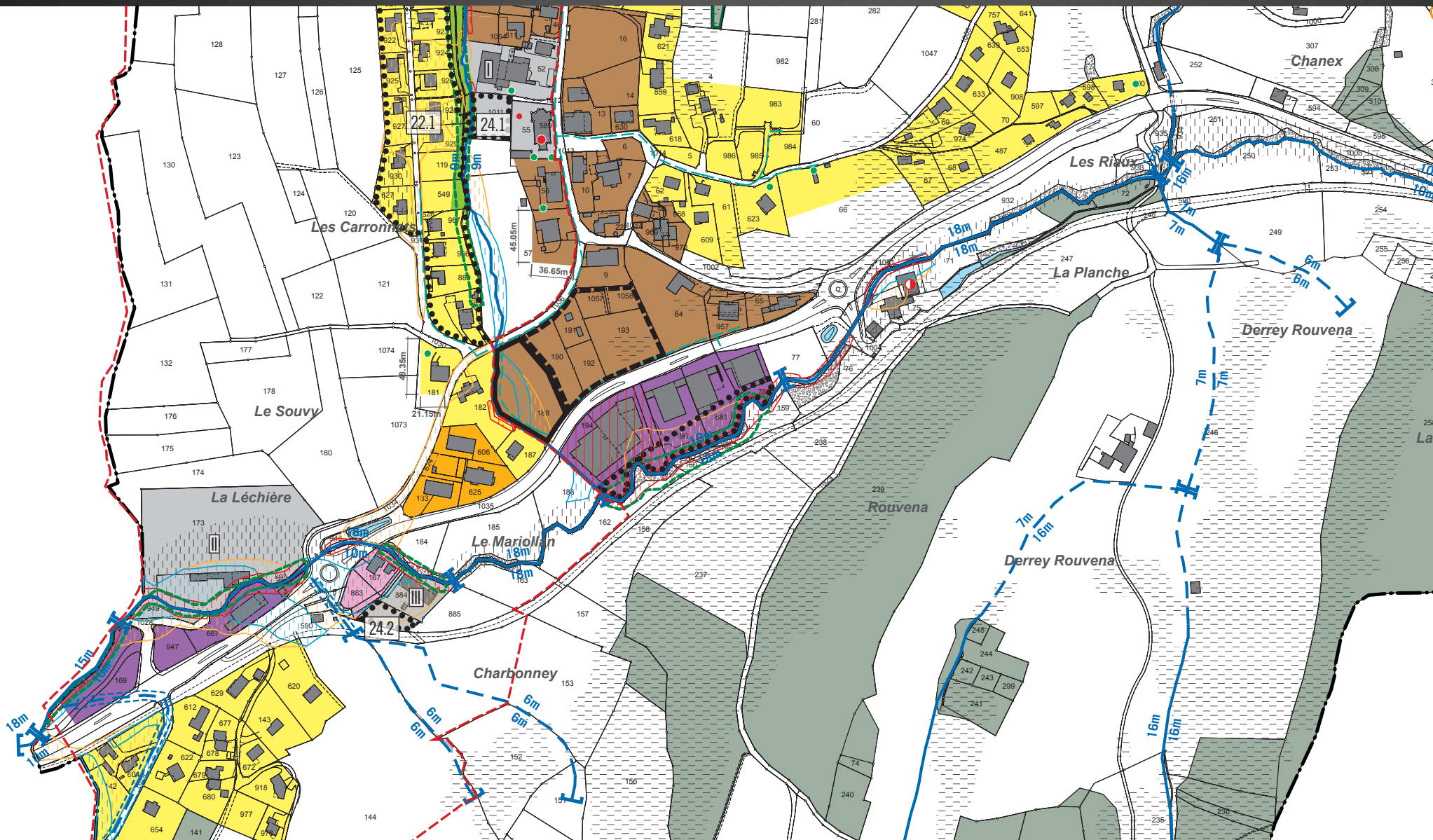
## INFORMATIONS INDICATIVES

-  cours d'eau à ciel ouvert
-  cours d'eau sous tuyau (tracé indicatif)
-  projet de nouveau tracé
-  espace réservé aux cours d'eau
-  corridor inconstructible (4m de part et d'autre de l'axe)
-  ligne électrique aérienne haute tension
-  conduite de gaz haute pression
-  conduite de gaz basse pression

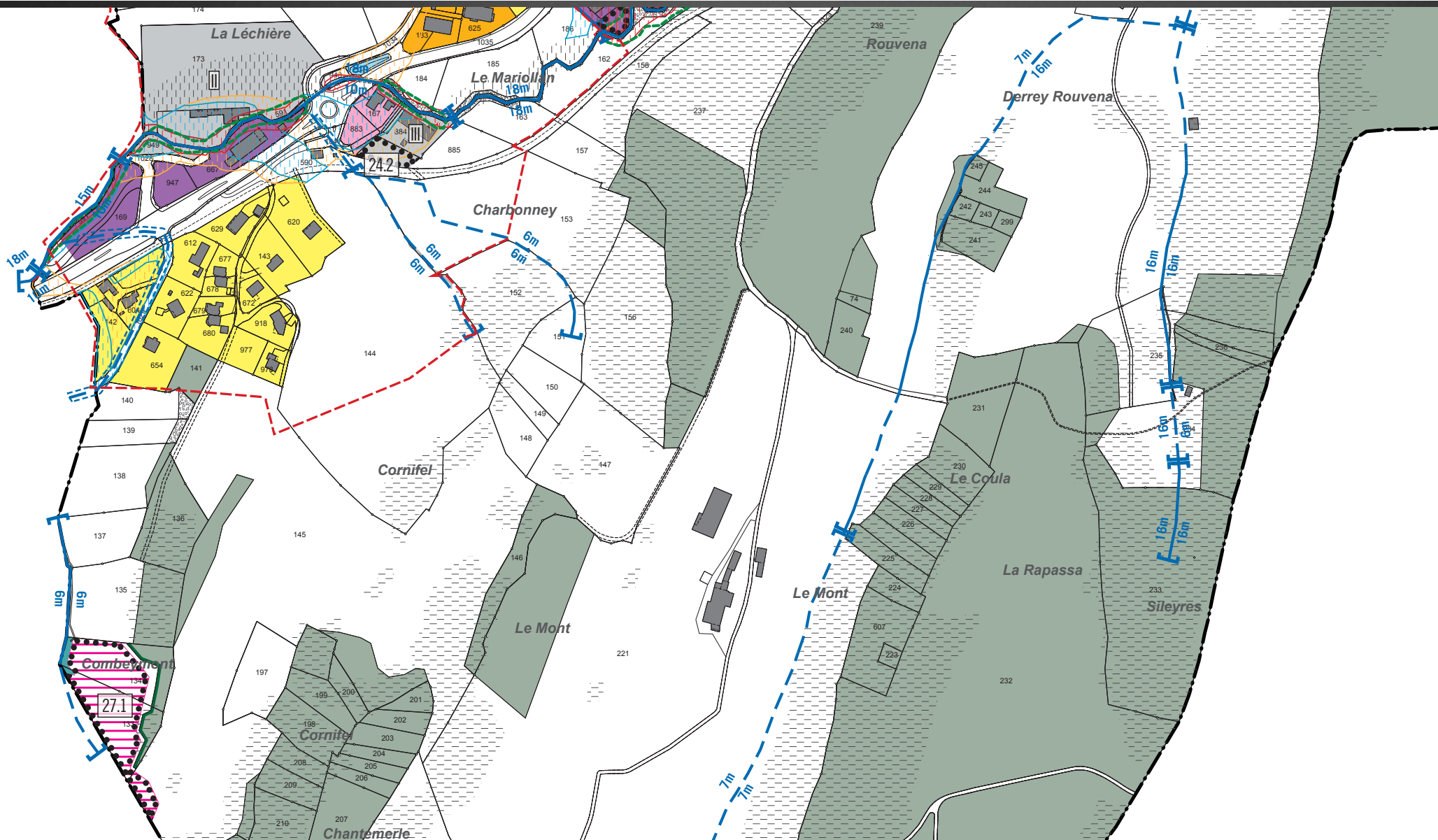
# Dossier de révision – Plan d'affectation des zones (PAZ)



# Dossier de révision – Plan d'affectation des zones (PAZ)



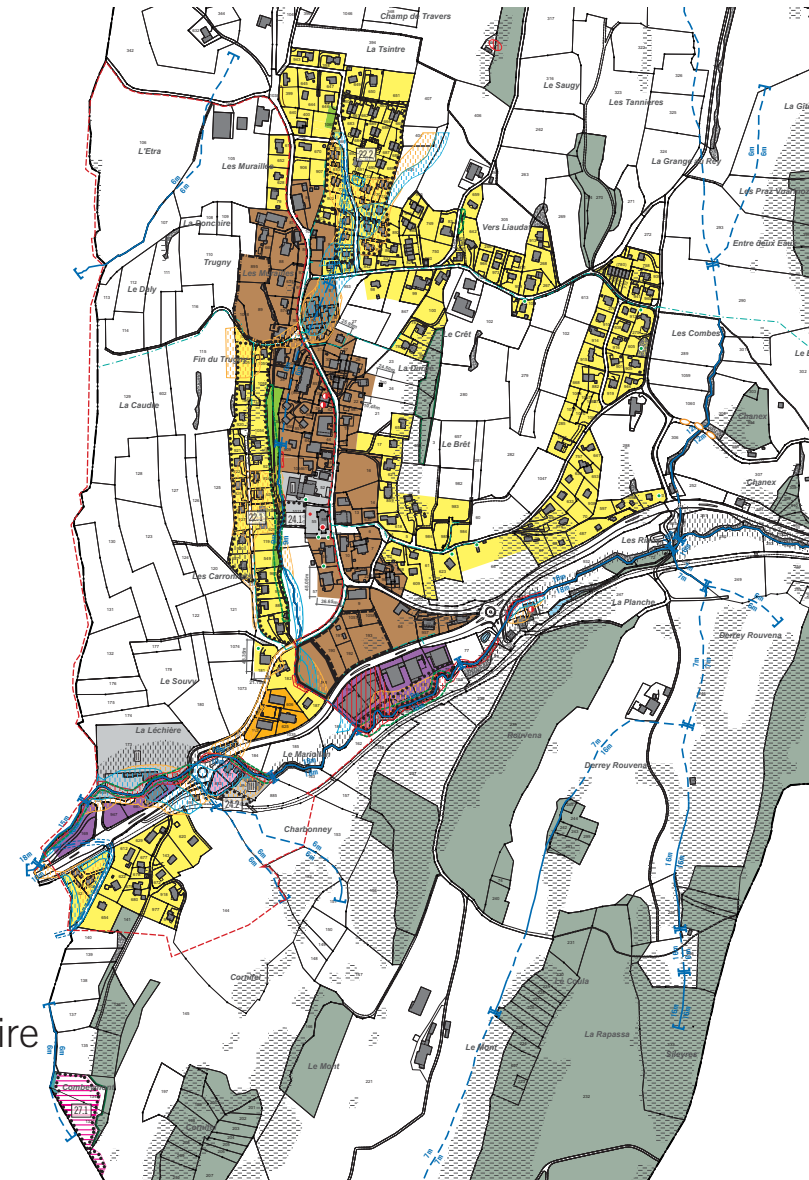
# Dossier de révision – Plan d'affectation des zones (PAZ)





# Dossier de révision – Plans d'aménagement de détail (PAD)

Nom du PAD	Statut après analyse	Prescriptions particulières
Au Mariollan	Abrogation	Non
Les Combes	Abrogation	Non
Sous Remaufens	Abrogation	Oui
En Montillier	Abrogation	Oui
Es Clos	Maintien	-



## PERIMETRES SUPERPOSES



plan d'aménagement de détail approuvé



plan d'aménagement de détail obligatoire



périmètre de permis pour l'équipement de détail obligatoire



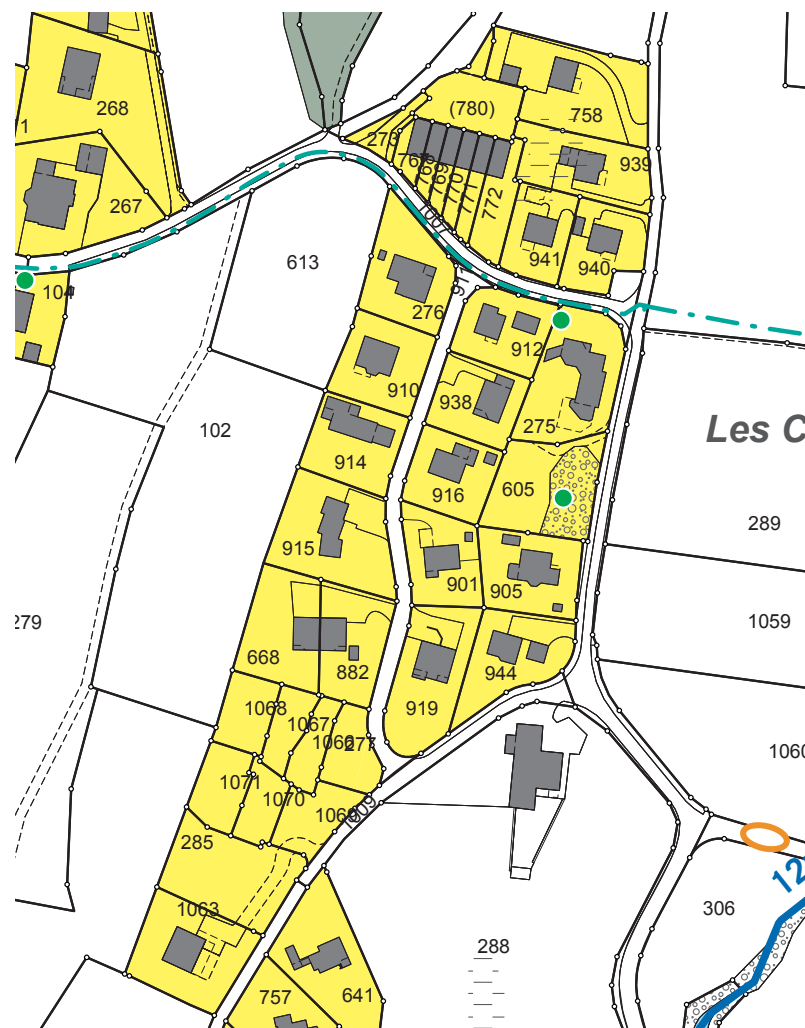
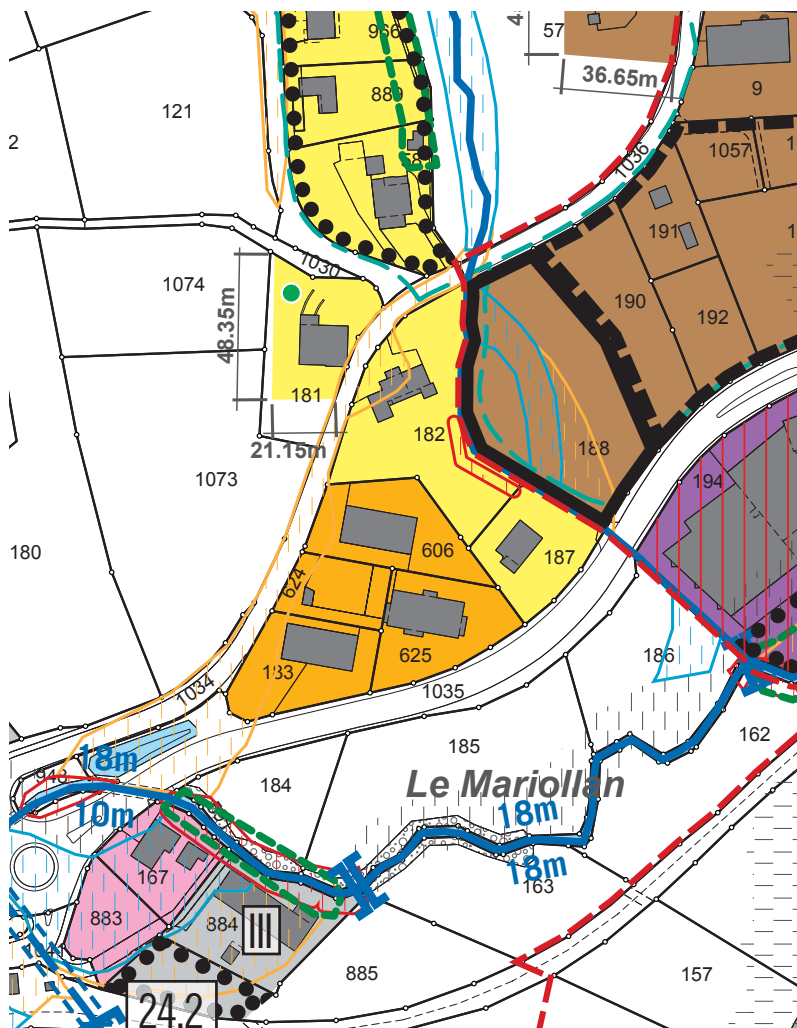
prescriptions particulières selon RCU

# Dossier de révision – Plans d'aménagement de détail (PAD)

## PAD abrogés sans prescriptions particulières au PAZ

Au Mariollan

Les Combes

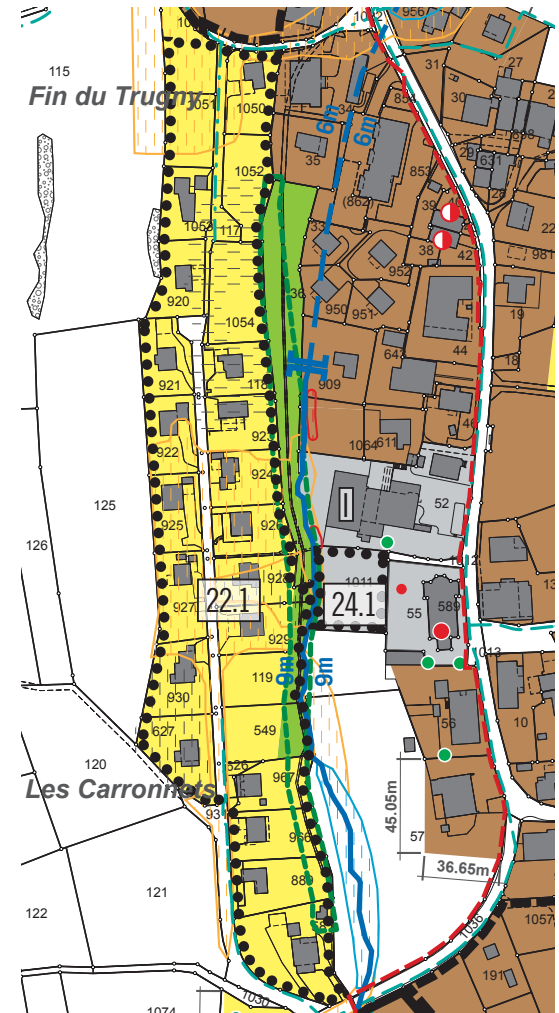
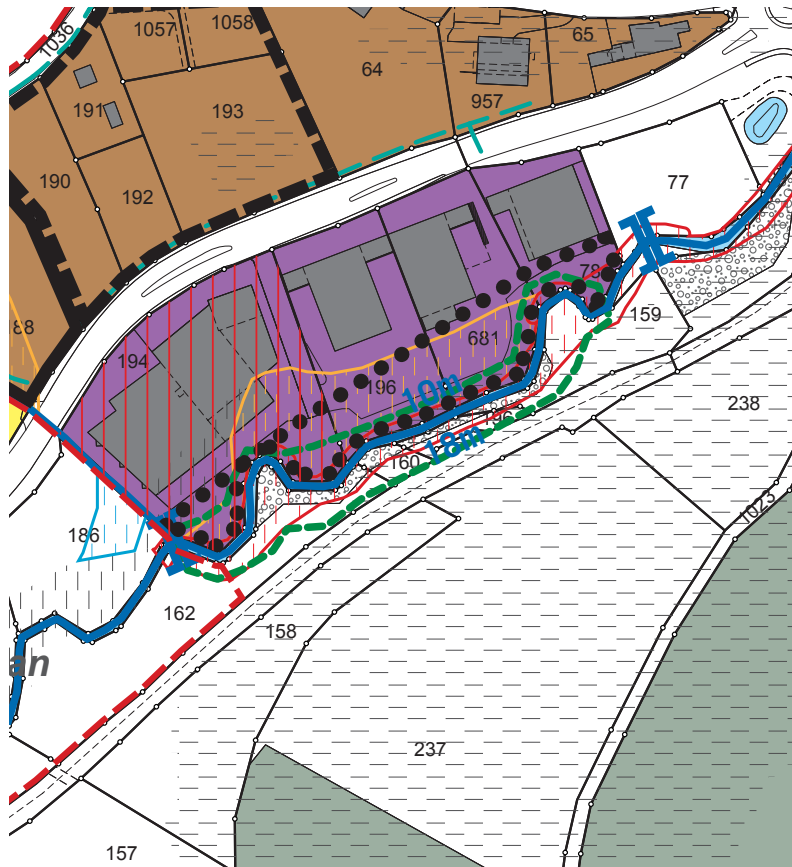


# Dossier de révision – Plans d’aménagement de détail (PAD)

**PAD abrogés avec prescriptions particulières au PAZ**

Sous Remaufens – cote 750.50 !

En Montillier - orientation faîtes, toiture à 2 pans



PERIMETRES SUPERPOSES

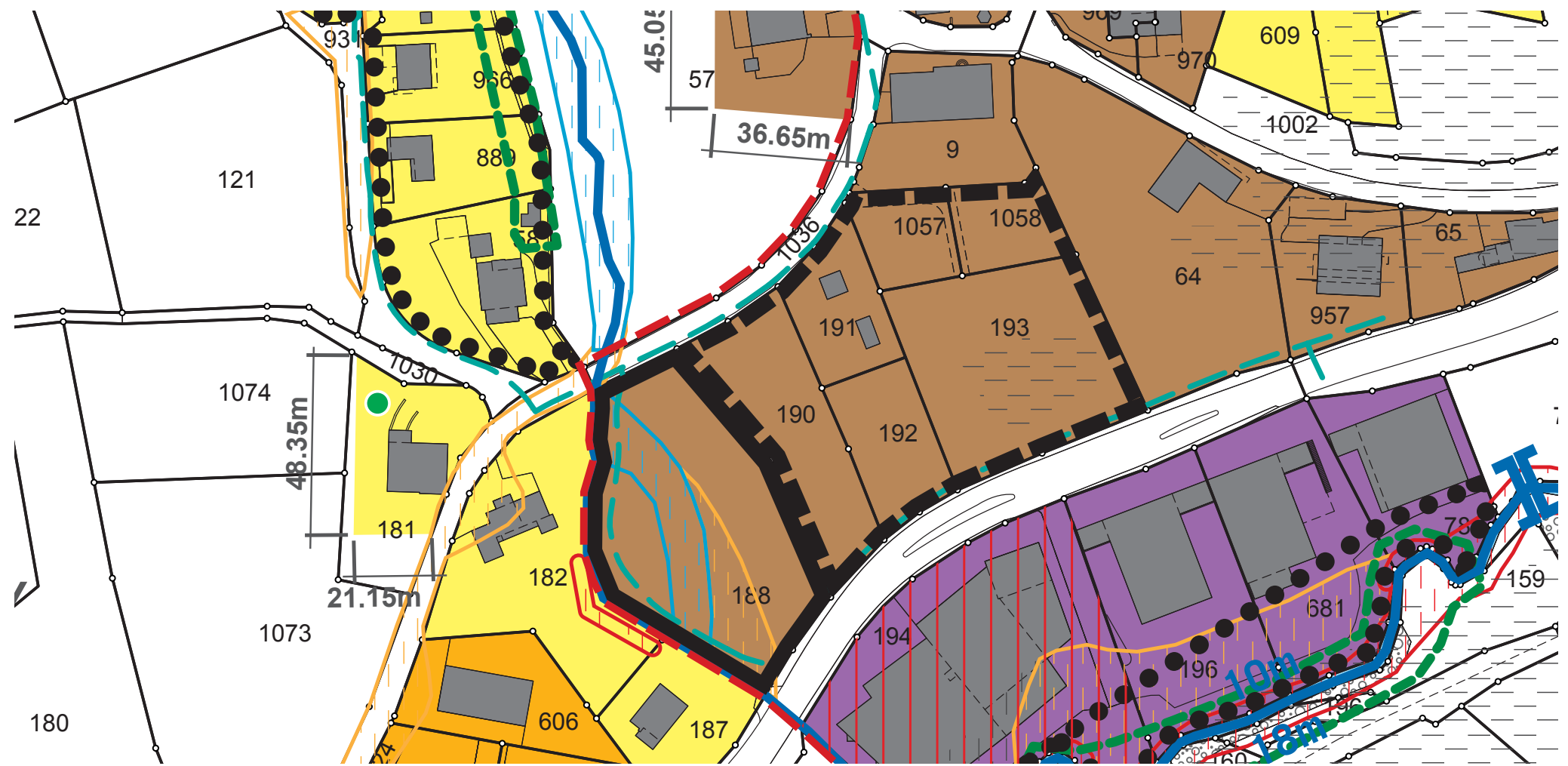


prescriptions particulières selon RCU



# Dossier de révision – Plans d'aménagement de détail (PAD)

PAD maintenu	PAD obligatoire
Es Clos	La Planche



## Dossier de révision – Tableau récapitulatif des modifications (RCU)

Zones	IUS / IM actuel	IUS > IBUS conversion LATeC	IBUS / IM proposé	TOS actuel	IOS proposé	Hauteur actuel	Hauteur proposé
ZV	0.60	0.80	<b>1.00 + 0.20</b> <b>Bonus parking</b> <b>souterrain</b>	35% Hab. + Act.  25% Hab.	<b>0.50</b>	11.00 m 13.50 m const. agricoles	<b>12.50 m</b>
ZRMD	0.60	0.80	<b>0.90 + 0.20</b> <b>Bonus parking</b> <b>souterrain</b>	25%	<b>0.30</b>	12.00 m	<b>12.00 m</b>
ZRFD	0.30 Ind. 0.45 Gr.	0.50 Ind. 0.60 Gr.	<b>0.60 Ind.</b> <b>0.70 Gr.</b>	25% Ind. 35% Gr.	<b>0.30 Ind.</b> <b>0.40 Gr.</b>	8.50 m	<b>8.50 m</b>

## Dossier de révision – Tableau récapitulatif des modifications (RCU)

Zones	IUS / IM actuel	IUS > IBUS conversion LATeC	IBUS / IM proposé	TOS actuel	IOS proposé	Hauteur actuel	Hauteur proposé
ZM	0.40	0.53	<b>0.70</b>	25%	<b>0.40</b>	8.50 m	<b>9.00 m</b>
ZACT	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	-	<b>5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	50%	<b>0.55</b>	9.50 m	<b>9.50 m</b>
ZIG I et II	0.60	0.80	<b>1.00 + 0.20</b> <b>Bonus parking</b> <b>souterrain</b>	35%	<b>0.60</b>	-	<b>12.50 m</b>
ZIG III et IV	0.60	0.80	<b>1.00 + 0.20</b> <b>Bonus parking</b> <b>souterrain</b>	35%	<b>0.60</b>	-	<b>9.00 m</b>





**Merci pour votre attention !**