



Commune de Givisiez  
Révision du plan d'aménagement local  
**Analyse des PAD**

**Auteurs de l'étude :**

**Team+**

Peter Giezendanner, architecte EPFL, urbaniste FSU REG A

Dimitri Jaunin, géographe UNIL, urbaniste FSU

Xavier Oreiller, architecte EPFL

avenue de Sévelin 32B  
CH-1004 Lausanne  
021 626 23 56  
lausanne@team-plus.ch

rue de Gruyères 53  
CH-1630 Bulle  
026 323 27 80  
bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 17  
CH-1920 Martigny  
027 723 27 80  
martigny@team-plus.ch

**Contenu**

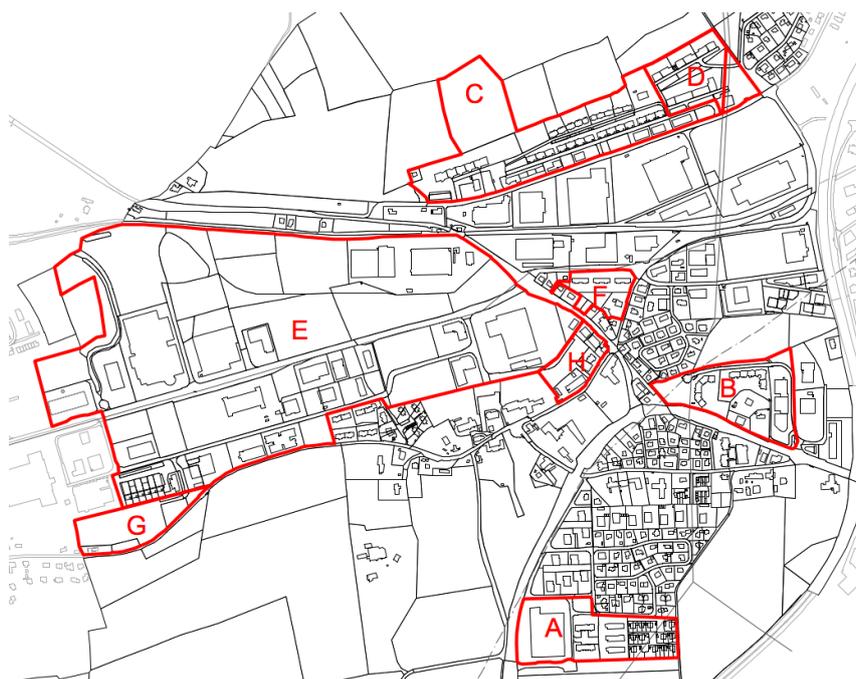
<b>1.</b>	<b>Analyse des PAD existants</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>PAD « Beauséjour SUD, 2<sup>ème</sup> étape »</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>PAD « Bellevue-Chassotte »</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>PAD « La Faye »</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>PAD « La Balance»</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>PQ « CIG II »</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>PAD « La Verna »</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>PAD « Paul Cantonneau »</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>PAD « Chanteclair »</b>	<b>26</b>

## 1. Analyse des PAD existants

Avec la mise en vigueur de la nouvelle LATEC depuis 2008, et du ReLATEC en 2009, certains aspects des plans d'aménagement de détail (PAD) approuvés font référence aux anciennes dispositions. Cela pose des difficultés d'application.

En outre, la révision du PAL de Givisiez apporte des modifications au PAZ ainsi qu'au RCU. La révision est dès lors l'occasion de faire une analyse des PAD en vigueur, permettant de déterminer lesquels doivent faire l'objet d'une adaptation, voire d'une abrogation.

No	Nom	Démarche proposée
A	PAD « Beauséjour sud, 2ème étape »	A abroger
B	PAD « Bellevue-Chassotte »	A abroger
C	PAD « La Faye »	A abroger
D	PAD « La Balance »	A abroger
E	Plan de quartier de la zone industrielle du grand Fribourg, 2ème étape (ZI CIG II)	A abroger
F	PAD « La Verna »	A abroger
G	PAD « Paul Cantonneau »	A maintenir
H	PAD « Chanteclair »	A modifier suite au concours d'architecture



Localisation des PAD (ancien PAL)

## 2. PAD « Beauséjour SUD, 2<sup>ème</sup> étape »

### 1ère approbation : 5 avril 1995

Les enjeux de ce PAD ont été notamment :

- > la définition de voies d'accès
- > les alignements
- > la définition de périmètres d'implantation,
- > la prise en compte de la ligne HT
- > les parkings à réaliser sous la ligne HT
- > l'attribution de SBP sur les différents secteurs

Sect.	Parcelle	Surface	SBP max	Affectation	DS	IUS
I	411, 412, 414, 414, 416	47'166 m <sup>2</sup>	12'300 m <sup>2</sup>	Bureaux, commerces moyenne imp.	III	0.58
II	96 A		7'480 m <sup>2</sup>	Habitat collectif	II	
III	96 B		7'570 m <sup>2</sup>	Habitat collectif	II	

### Hauteurs prescrites

- > parcelles 96, 699, 700, 701 10.00 m.
- > parcelle 626 - ... - 649 (96) Rez + 1 + 2/3
- > parcelle 411 14.00 m et 17.50 m sur un secteur d'environ 500 m<sup>2</sup>

### Distances prescrites

- > 5.00 m à la limite, 10.00 m. à l'axe de la route

### 1ère révision : approuvée le 3 avril 2001

Les enjeux de cette révision ont été :

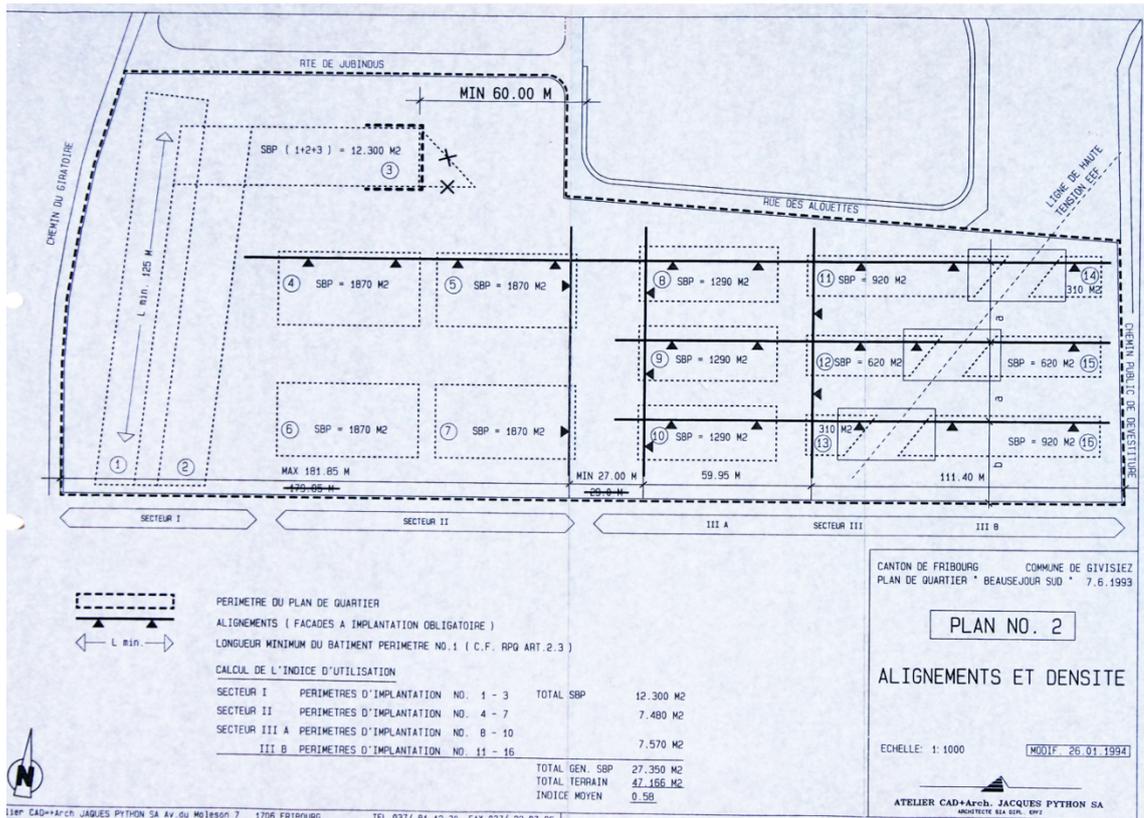
- > la possibilité d'implantation d'un centre commercial sur le secteur I, par ailleurs élargi
- > l'accès à ce centre commercial
- > la définition d'une aire d'implantation et d'une SBP attribuée à ce centre commercial
- > le financement des équipements, en particulier les accès
- > les aménagements extérieurs
- > le nombre de places de parc intérieures (200) et de places extérieures (100)

Sect.	Parcelle	Surface	SBP max	Affectation	DS	IUS
I	411, 412, 414, 543	16'040 m <sup>2</sup>	16'040 m <sup>2</sup>	Bureaux, commerces moyenne imp.	III	0.58
II	96 A		3'740 m <sup>2</sup>	Habitat collectif	II	
III	96 B	25'566 m <sup>2</sup>	7'570 m <sup>2</sup>	Habitat collectif	II	

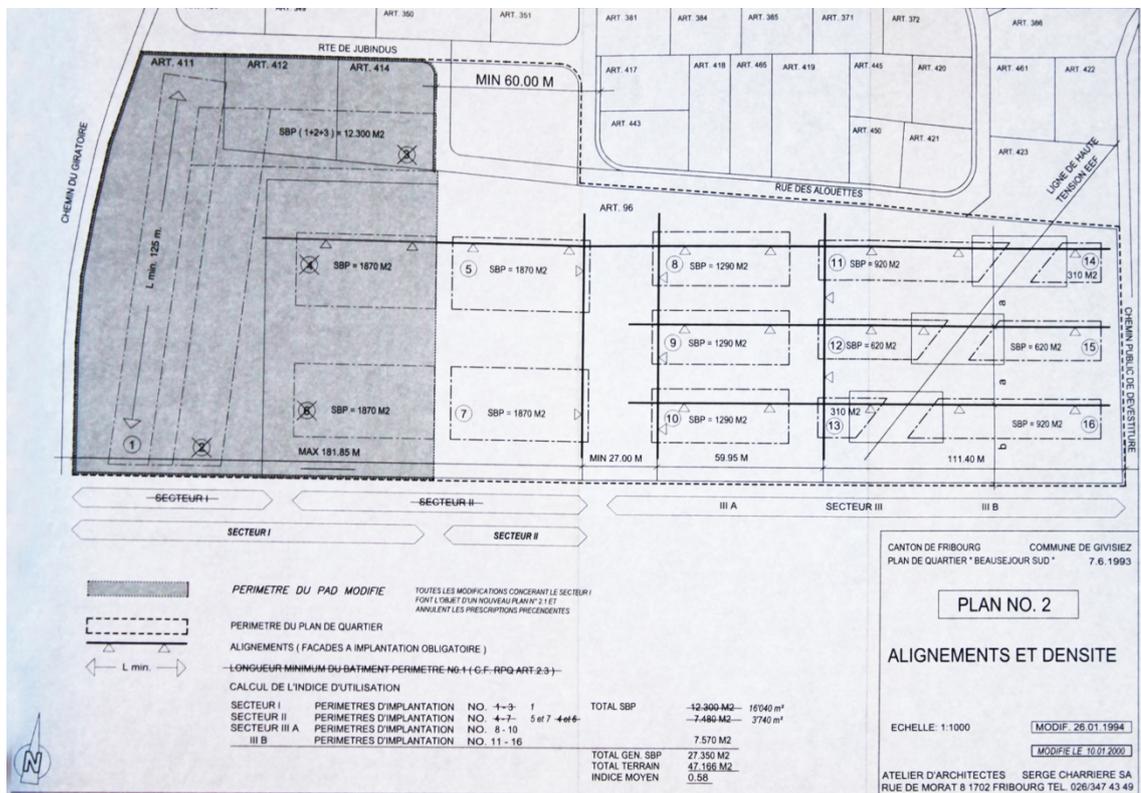
### Convention

Une convention lie la commune et les propriétaires et concerne les points suivants :

- > Cession à la commune de Givisiez d'une parcelle d'env. 2000 m<sup>2</sup> pour la construction d'une place de jeu
- > Cession éventuelle à la commune de Givisiez d'une bande de terrain en limite ouest pour l'élargissement du chemin du Giratoire
- > Reprise des infrastructures et entretien
- > Utilisation et entretien des espaces publics
- > Mise à jour des servitudes



PAD Beauséjour sud, 2ème étape – 1ère approbation



PAD Beauséjour sud, 2ème étape – 1ère modification

### Réalisation

L'entier des réalisations autorisées a été bâti.

L'entier des équipements prévus a été réalisé et financé.

Parcelle	Surface	SBP estimée	IUS estimé	SP estimée	IBUS estimé	IBUS prop.
411	19'138 m <sup>2</sup>	11'254 m <sup>2</sup>	0.446	19'564 m <sup>2</sup>	1.022	1.2
96	2'954 m <sup>2</sup>	1'845 m <sup>2</sup>	0.624	2460 m <sup>2</sup>	0.750	1.00
699	1'230 m <sup>2</sup>	0	-	1'230 m <sup>2</sup>	1.00	1.00
700	2'521 m <sup>2</sup>	1845 m <sup>2</sup>	0.731	2'500 m <sup>2</sup>	0.99	1.00
701	7'416 m <sup>2</sup>	4995 m <sup>2</sup>	0.673	6660 m <sup>2</sup>	0.898	1.00
626 à 649	258 m <sup>2</sup> (min)	184 m <sup>2</sup>	0.712	204 m <sup>2</sup>	0.793	1.00

### Traitement du PAD dans le cadre de la révision du PAL 2015

Considérant que l'intégration au PAL 2015 et l'abandon du PAD :

- > garantit que l'entier des enjeux est maîtrisé
- > n'engendrera pas de non-conformité
- > offre de nouvelles opportunités de bâtir conformes aux objectifs généraux (par ex. densification)

Le PAD est abrogé dans le cadre de la révision.

Les parcelles sont classées comme suit :

- > Art. 99, 626 à 649, 699, 700, 701 RF > Zone résidentielle moyenne densité (IBUS 1.00)
- > Art. 650 RF > Domaine public garantissant l'obligation d'accès (équipement aujourd'hui réalisé). Le plan directeur reprend ces conditions
- > Art. 411 RF > Zone commerciale (IBUS 1.20). Le stationnement est réglé par la législation cantonale.



PAD Beauséjour sud, 2ème étape – cadastre actuel



PAD Beauséjour sud, 2ème étape – PAL 2016 (EPC2)

### 3. PAD « Bellevue-Chassotte »

#### 1<sup>ère</sup> approbation : 21 septembre 1987

Les enjeux de ce PAD ont été notamment :

- > la définition de voies d'accès
- > la définition de périmètres d'implantation
- > la prise en compte de la ligne HT
- > les parkings à réaliser sous la ligne HT
- > l'attribution d'indices sur les différents périmètres
- > l'affectation détaillée des surfaces

Surface nette à bâtir : 44'800 m<sup>2</sup>

Surface construite au sol : 11'200 m<sup>2</sup> (25%)

SBP : 23'700 m<sup>2</sup>

IUS : 0.53

Sect	Parcelle	Surface	SBP max	Affectation	Bruit	IBUS
.						
A	268, 272	12'595 m <sup>2</sup>	8'816.5 m <sup>2</sup>	Admin 13% Commerce 55% habitation 13%	II	0.7
B	265, 320	9'410 m <sup>2</sup>	6'175,8 m <sup>2</sup>	Admin 15% habitation 85%	II	0.65
C	264, 321	13'824 m <sup>2</sup>	6'912 m <sup>2</sup>	Admin 15% habitation 85%	II	0.5
D	266, 328	6'342 m <sup>2</sup>	1'268 m <sup>2</sup>	Admin 60% habitation 40%	II	0.25
E	267	2'595 m <sup>2</sup>	519 m <sup>2</sup>	Habitation 100%	II	0.2

Hauteur :

- > Parcelle 272 : 16.00 m
- > Parcelle 265 : 18.00 m
- > Parcelle 264 : 15.90 m

Distances à la limite : 16.00 m

Distance entre bâtiments :

- > Parcelle 272 : 6.00 m.
- > Parcelle 265 : 7.00 m.
- > Parcelle 265 : 6.00 m.

#### 1<sup>ère</sup> révision : approuvée le 12 avril 2006

L'enjeu de cette révision a été :

- > le gabarit constructible du lot D (positionnement et hauteur)

#### Convention

Aucune convention n'est à signaler.



PAD Bellevue Chassotte – 1<sup>ère</sup> approbation

**Réalisation**

L’entier des réalisations autorisées a été bâti.  
L’entier des équipements prévus a été réalisé et financé.

Parcelle	Surface	SBP estimée	IUS estimé	SP estimée	IBUS estimé	IBUS prop.
272	8'744 m <sup>2</sup>	8'525 m <sup>2</sup>	0.974	20'800 m <sup>2</sup>	2.378	--
265	8'096 m <sup>2</sup>	6'175 m <sup>2</sup>	0.762	10'050 m <sup>2</sup>	1.24	1.40
264	12'316 m <sup>2</sup>	6'900 m <sup>2</sup>	0.560	9'995 m <sup>2</sup>	0.811	1.40
266	1'689 m <sup>2</sup>	1'585 m <sup>2</sup>	0.938			1.40
267	2'796 m <sup>2</sup>	519 m <sup>2</sup>	0.185			1.40
328	4'128 m <sup>2</sup>					1.40

**Traitement du PAD dans le cadre de la révision du PAL 2015**

La commune souhaite abroger le PAD dans le but de permettre l’évolution d’une partie de l’urbanisation existante tout en conservant l’existant.

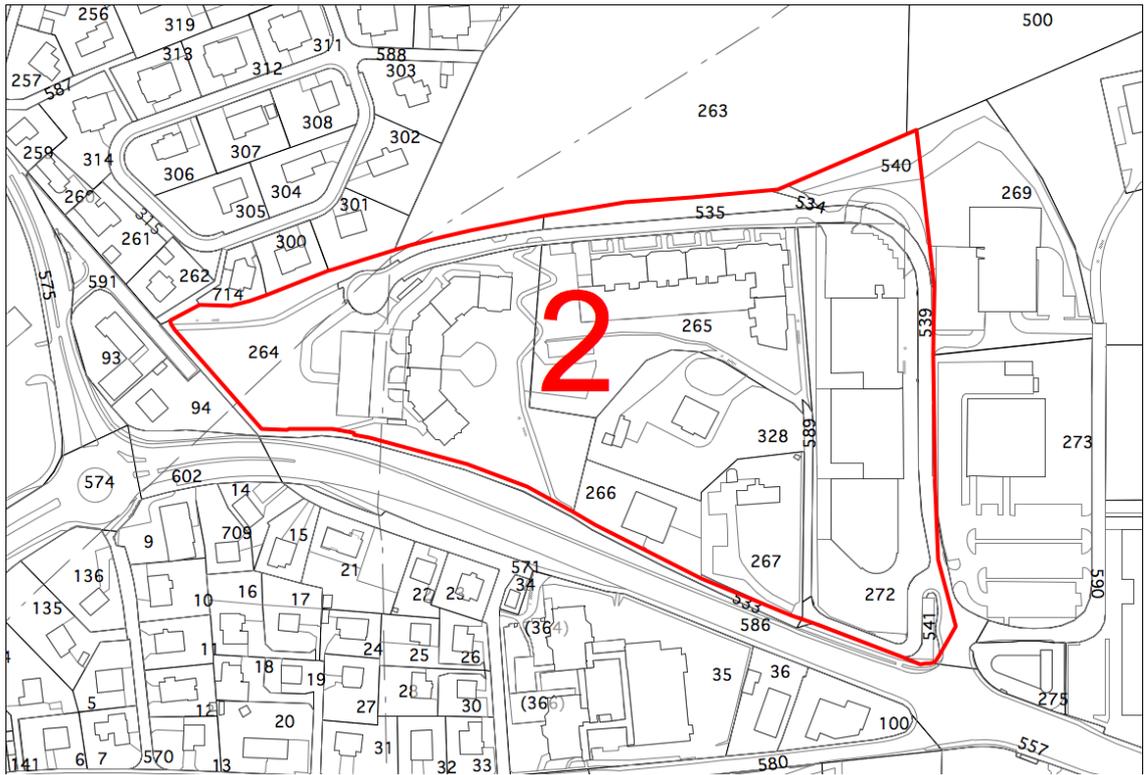
En conséquence, le PAD est abrogé dans le cadre de la révision, et les parcelles affectées comme suit :

- > Art. 265 264 (partie) RF > Zone résidentielle haute densité (IBUS 1.40)
- > Art 264 RF > Zone de centre (IBUS 1.40)
- > Art. 328 266 267 RF > Zone de centre (IBUS 1.40)

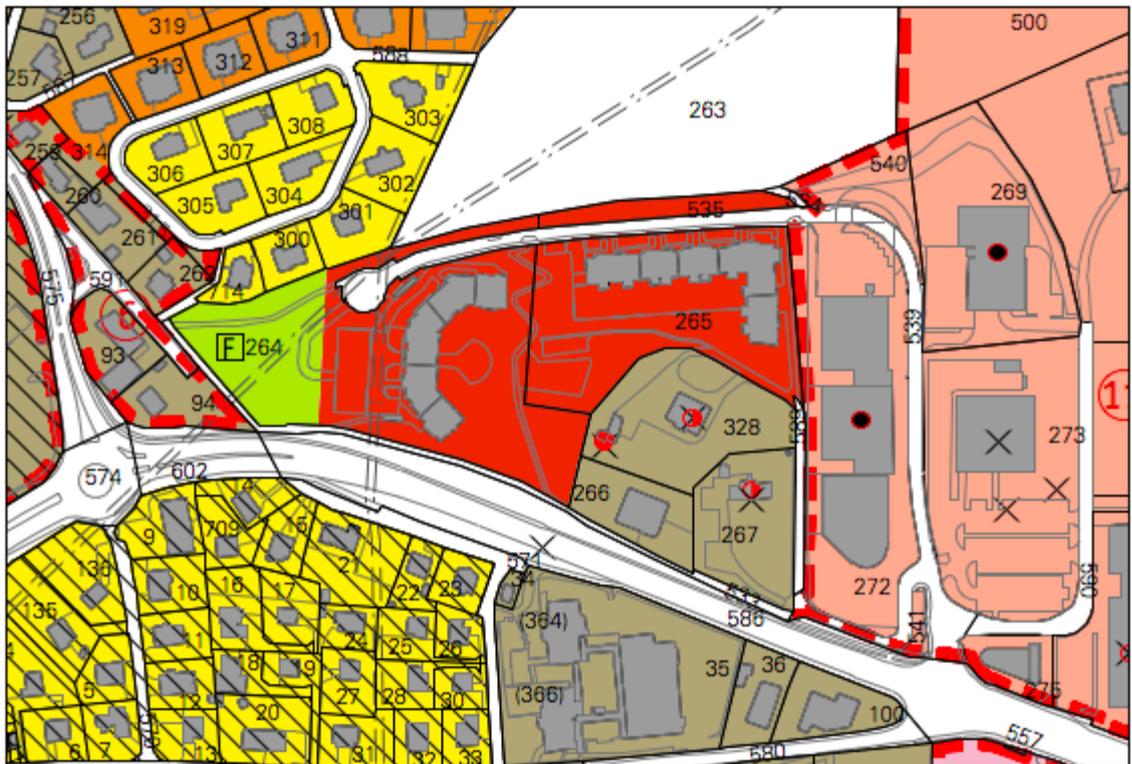
Le calcul de l’indice général réparti lors de l’approbation du PAD, suivi d’une division parcellaire, engendre une situation complexe dans laquelle il est impossible de garantir la conformité des constructions existantes en cas d’abrogation du PAD et d’affectation à une zone d’habitations conventionnelle.

En conséquence :

- > Art. 272 RF > Zone administrative (IBUS non applicable selon art. 80 al. 5 ReLAtEc)



PAD Bellevue-Chassotte – cadastre actuel



PAD Bellevue-Chassotte – PAL 2016 (EPC2)

## 4. PAD « La Faye »

### 1<sup>ère</sup> approbation : 08.07.1988

Un premier PAD (plan Lüscher) a été déposé le 8 juillet 1988.  
Les documents relatifs ne sont pas disponibles.

### 1<sup>ère</sup> modification : 30.11.1993

Une modification a été approuvée le 30 novembre 1993 et portait notamment sur :

- > Définition des répartitions
- > Affectation (0.3 pour hab et 0.2 pour activités)
- > Ordre continu, implantation définie par PAD
- > Distance, Toitures
- > Stationnement

Surface terrain : 140'408 m<sup>2</sup>

Surface nette à bâtir : 105'228 m<sup>2</sup>

Surface construite au sol : 11'200 m<sup>2</sup> (23.4%)

IUS max: 0.5

SBP max : 52'614 m<sup>2</sup>

IUS : 0.484

SBP : 50'983.80 m<sup>2</sup>

Secteur	SBP	Affectation
A1	0	Espace libre
B 1	0	Desserte
B 2	8'310 m <sup>2</sup>	Habitat collectif ou individuel
B 3	1'280 m <sup>2</sup>	Services, culture
B 4	3'500 m <sup>2</sup>	Services, culture
C 1	2'715.8 m <sup>2</sup>	Habitat collectif
C 2	0	Rue
C 3	16'712 m <sup>2</sup>	Habitat collectif
C 4	0	Rue
C 5	6'936 m <sup>2</sup>	Activités
D 1	0	Espace libre
D 2	0	Intérêt général
D 3	0	Place de jeu
E 1	7'030 m <sup>2</sup>	
E 2	4'500 m <sup>2</sup>	PAD Balance
E 3	0	
E 4	0	
F	0	Zone verte

Hauteur : R+3 (4 niveaux hors terre)

Distance à la route communale (axe) : 12.00 m

Distance à la forêt :

- > terrains situés à l'ouest de la clairière de La Faye : 15.00 m
- > terrains situés à l'est de la clairière de La Faye : 30.00 m

### 2<sup>ème</sup> modification : 24.05.1995

Une 2<sup>ème</sup> modification a été approuvée le 24 mai 1995 et portait notamment sur :

- > les affectations
- > les répartitions des SBP dans le secteur C



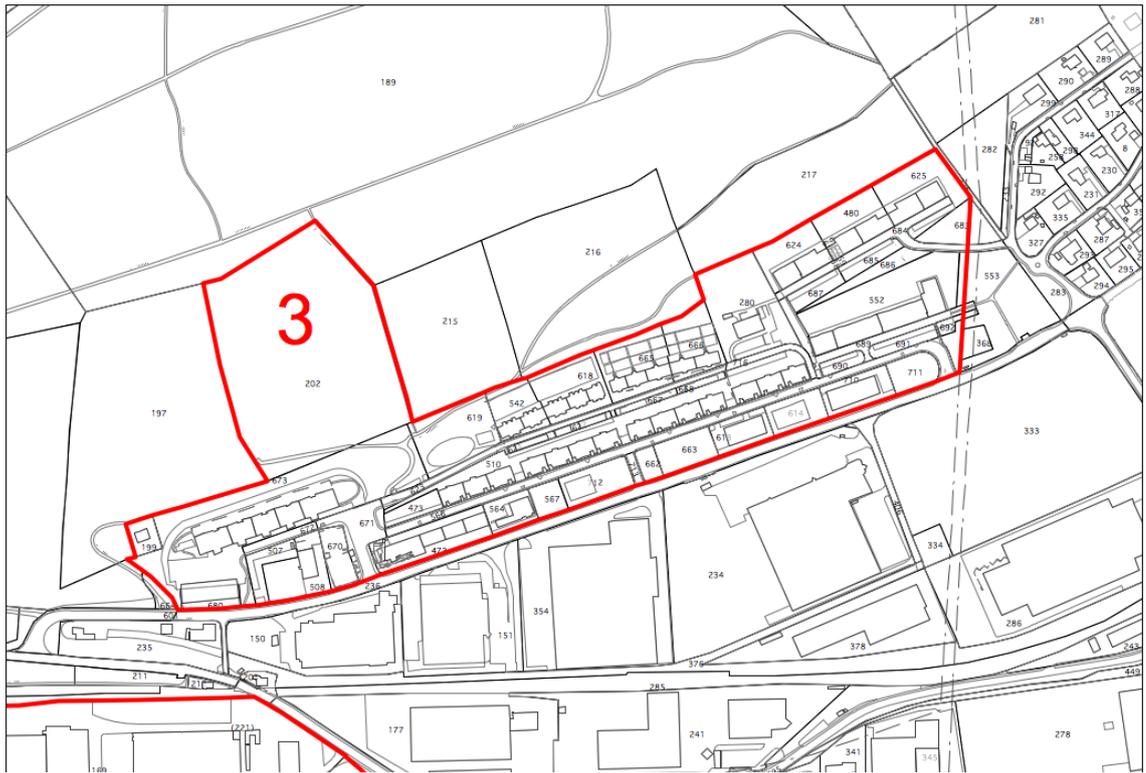
**Traitement du PAD dans le cadre de la révision du PAL 2015**

La commune souhaite abroger le PAD dans le but de permettre l'évolution d'une partie de l'urbanisation existante (bordure de la route du Tir-Fédéral) tout en conservant l'existant.

Le calcul de l'indice général réparti lors de l'approbation du PAD, suivi d'une division parcellaire, engendre une situation complexe dans laquelle il est impossible de garantir la conformité des constructions existantes en cas d'abrogation du PAD et d'affectation à une zone d'habitations conventionnelle. Pour cette raison l'IBUS n'est pas applicable sur la parcelle Art. 510 RF.

En conséquence, le PAD est abrogé dans le cadre de la révision, et les parcelles affectées comme suit :

- > Art. 199, 473, 510, 542, 618, 621, 622, 658, 665, 666, 667, 668, 673, 695 RF > Zone résidentielle haute densité (IBUS 1.40)
- > Art. 510 RF > Zone résidentielle haute densité (IBUS non applicable selon art. 80 al. 5 ReLATEC)
- > Art. 566, 623, 664, 684, 689, 713, 716, 671, 672 RF > Domaine public (desserte)
- > Art. 619 RF > Zone libre (jardin public)
- > Art. 202 RF > Zone agricole
- > Art. 472, 507, 508, 564, 567, 613, 614, 662, 663, 670, 680, 710, 711, 712 RF > Zone de centre (IBUS 1.40)
- > Art. 280 RF > Zone d'intérêt général (IBUS 1.40) (établissement scolaire)



PAD « La Faye » – cadastre actuel



PAD « La Faye » – PAL 2016

## 5. PAD « La Balance »

### 1<sup>ère</sup> approbation : 7 juillet 1992

Les enjeux de ce PAD ont été notamment :

- > la définition de voies d'accès
- > la définition de périmètres d'implantation
- > la prise en compte de la ligne HT
- > l'attribution d'indices sur les différents périmètres
- > l'affectation détaillée des surfaces
- > distance à la forêt (30m.)

Un permis de construire a été délivré le 11 décembre 1992, mais les bâtiments n'ont jamais été réalisés.

### 1<sup>ère</sup> révision : approuvée le 8 novembre 2000

Les enjeux de cette révision ont été :

- > la définition de voies d'accès
- > la définition de périmètres d'implantation
- > la prise en compte de la ligne HT
- > l'attribution d'indices sur les différents périmètres
- > l'affectation détaillée des surfaces
- > distance à la forêt (20m.)
- > distance à la rue

IUS : 0.474

Sect.	Parcelle	Surface	SBP max	Affectation	DS	IUS
E.1	480	14'932 m <sup>2</sup>		Habitation groupée + garage	II	
E.2	552	9'381 m <sup>2</sup>	11'530 m <sup>2</sup>	Habitation groupée + garage	II	
E.3	553	7'572 m <sup>2</sup>	Dont 1'950 m <sup>2</sup> d'activité	Non constructible	II	

Hauteurs prescrites:

>

Distances prescrites :

- > 7.00 m. à la limite, 20.00 m. au bord de la route
- > 4.00 m. entre bâtiments

### Réalisation

L'entier des réalisations autorisées a été bâti

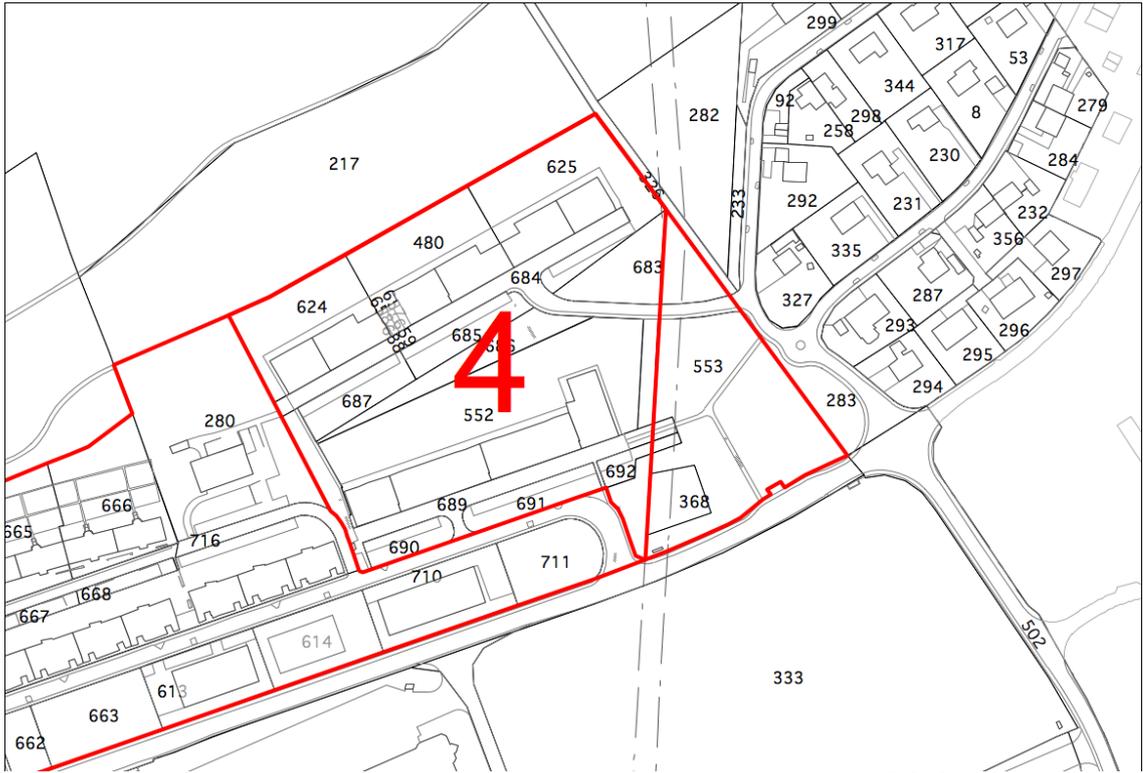
L'entier des équipements prévus a été réalisé et financé.

Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	SBP (m <sup>2</sup> )	estimée	IUS estimé	SP (m <sup>2</sup> )	estimée	IBUS estimé	IBUS prop.
480	14'932	6'268		0.419	10'293		0.689	1.40
552	9'381	6'215		0.662	9'777		1.042	1.40
553	7'572	-		-	-		-	--

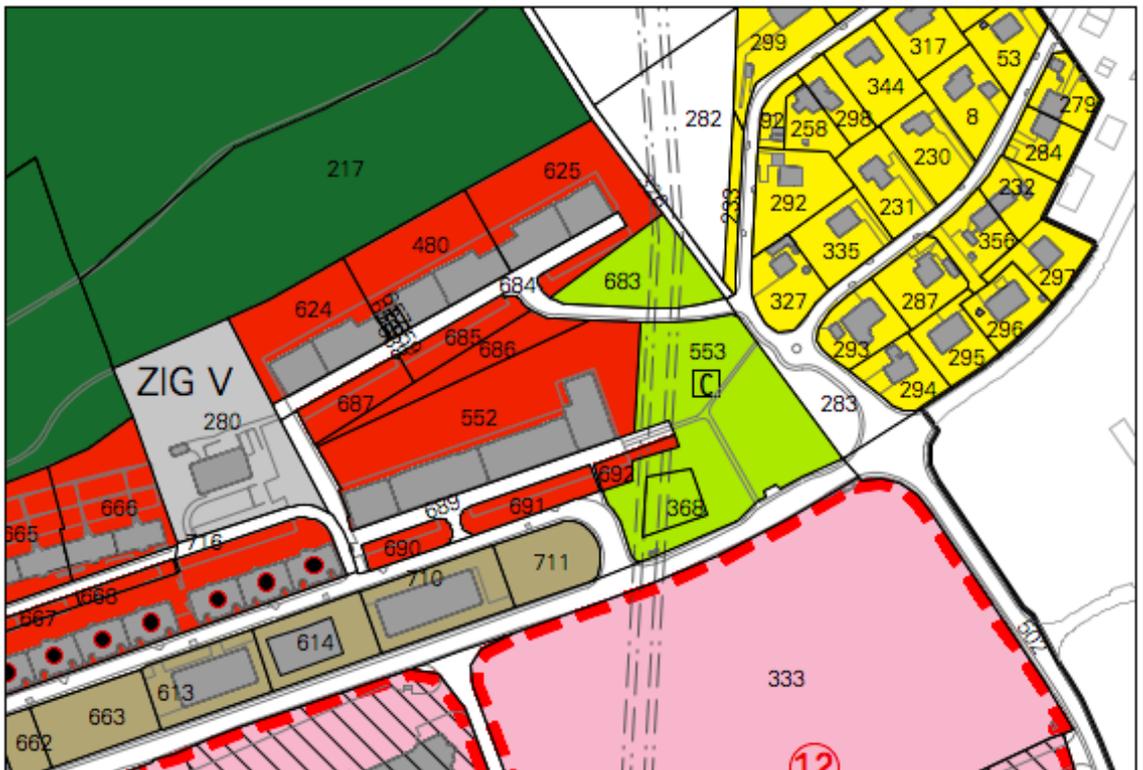
### Convention

Aucune convention n'est à signaler.





PAD « Balance » – cadastre actuel



PAD « Balance » – PAL 2015

## 6. PQ « CIG II »

### 1<sup>ère</sup> approbation : 1<sup>er</sup> avril 1986

Les enjeux de ce PAD ont été notamment :

- > implantation, hauteurs et volumes des bâtiments
- > distances aux limites, routes, voies ferrées, lignes aériennes et conduite de gaz
- > affectations des terrains et des bâtiments
- > esthétique et matérialité
- > taux d'occupation
- > restrictions
- > circulations
- > aménagements extérieurs
- > équipements techniques

### 1<sup>ère</sup> révision: 1<sup>er</sup> avril 1986

(Aucune information disponible)

### 2<sup>ème</sup> révision: 24 mai 1988

Cette modification portait sur la définition des hauteurs :

- > hauteur maximum : 12.00 m. (mesurée du terrain naturel au faite)
- > secteurs compris entre les routes André Piller et Jo-Siffert : 18.00 m. (mesurée entre le niveau fini de l'axe de la route André Piller et le faite)
- > secteurs compris entre les routes André Piller et Jo-Siffert, hauteur des façades coté route Jo-Siffert : 20.00 m.
- > secteur compris au nord de la route Jo-Siffert : 20.00 m (mesurée de l'axe de la route Jo-Siffert au faite)

### 3<sup>ème</sup> révision: 20 mars 2007

Cette modification portait sur la définition des hauteurs :

- > Cote d'altitude maximale portée à 646 m pour le secteur indiqué et pour des activités fortement génératrices d'emplois.

### Réalisation

L'entier des équipements prévus n'a pas été réalisé et financé.

L'entier des réalisations autorisées n'a pas été bâti. Un secteur d'un seul tenant reste non bâti.

### Conventions

Aucune convention n'est à signaler.

### Conformité à la zone planifiée

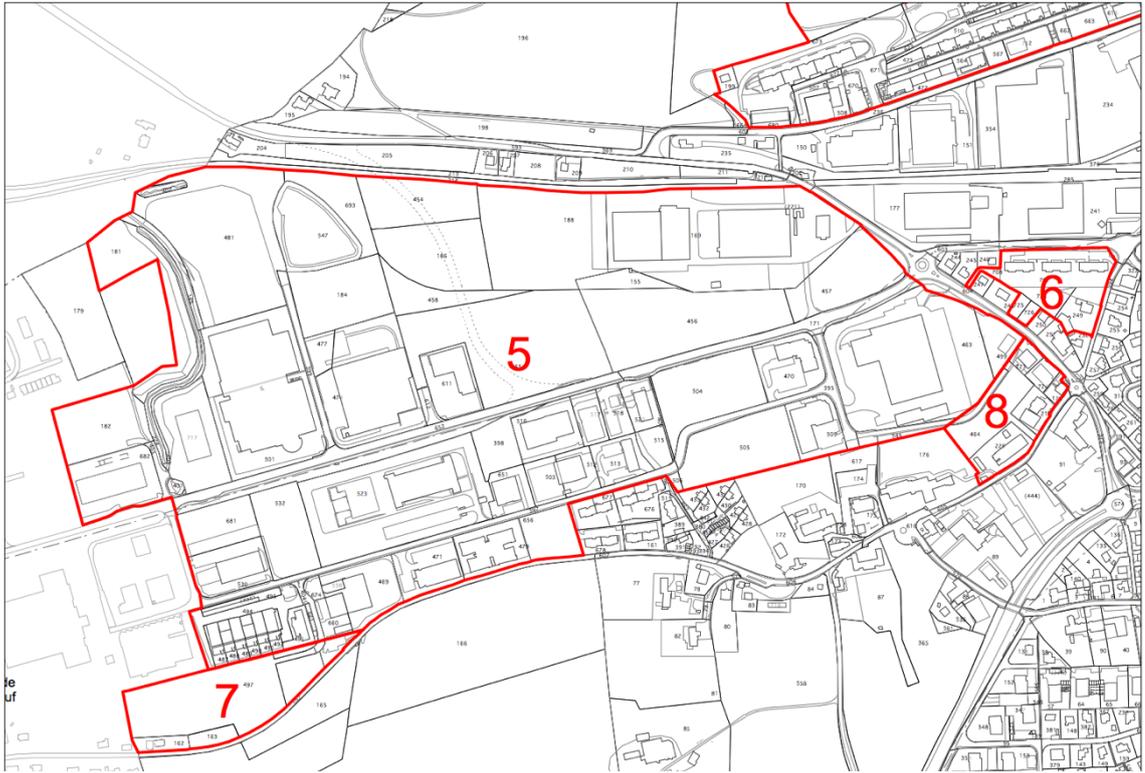
La zone est inchangée.

### Aspects à tenir compte dans le futur PAD

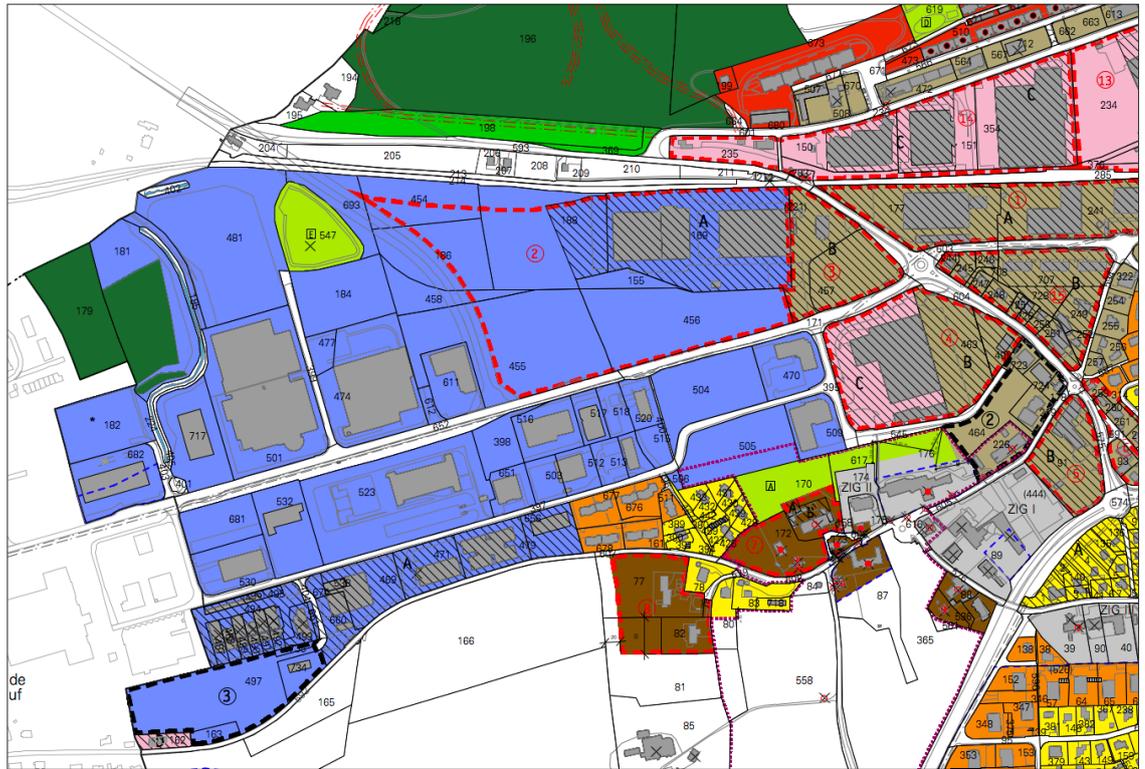
- > densité minimale du nombre d'emplois
- > valorisation des éléments naturels existants

### Traitement du PAD par le PAL 2015

Abrogation du PAD et affectation du secteur principalement non bâti en zone à PAD obligatoire.



PAD « CIG II » – cadastre actuel



PAD « CIG II » – PAL 2016

## 7. PAD « La Verna »

### 1<sup>ère</sup> approbation : 30 avril 2008

Les enjeux de ce PAD ont été notamment :

- > la définition de voies d'accès
- > la définition de périmètres d'implantation A1, B1 et C1 pour les bâtiments
- > la définition de périmètres d'implantation A2, B2 et C3 pour les parties enterrées
- > la prise en compte de la ligne HT
- > les parkings à réaliser sous la ligne HT
- > l'attribution d'indices sur les différents périmètres
- > l'affectation détaillée des surfaces

IUS max : 0.55 sur l'ensemble du périmètre

SBP max : 7'696 m<sup>2</sup>

Sect.	Parcelle	Surface	SBP max	Affectation	DS	IUS
I	411, 412, 414, 414, 416	47'166 m <sup>2</sup>	12'300 m <sup>2</sup>	Bureaux, commerces moyenne imp.	III	0.58
II	96 A		7'480 m <sup>2</sup>	Habitat collectif	II	
III	96 B		7'570 m <sup>2</sup>	Habitat collectif	II	

Sect.	Parcelle	Surface	SBP max	Affectation	DS	IUS
A1	707, 708	13'993 m <sup>2</sup>	5'725 m <sup>2</sup>	Logements	III	-
A2				Stationnement (souterrain)	-	-
B1	725, 726		900 m <sup>2</sup>	Logements, activités (min 50%)	III	-
B2				Stationnement (souterrain)	-	-
C1	249		700 m <sup>2</sup>	Logements	-	-
C2			371 m <sup>2</sup>	Logements	-	-
C3			-	Stationnement (souterrain)	-	-

Distances prescrites :

- > Aux limites du PAD 4.00 m
- > Entre bâtiments < LATEC, pas de distance augmentée
- > A la limite, parcelle 707 / 249 A1 6.00 m
- > Aux lignes HT, Parcelle 707 / 249 A1 20.00 m.

Hauteurs prescrites (à la dalle brute) :

- > Secteur A.1 < 12.00 m.
- > Secteur B.1 9.50 m.
- > Secteur C.1 1 niv.

### Conventions

Aucune convention n'est à signaler.

En cas de non utilisation de la surface utilisable par le secteur C2, celle-ci peut être transférée au secteur C1.

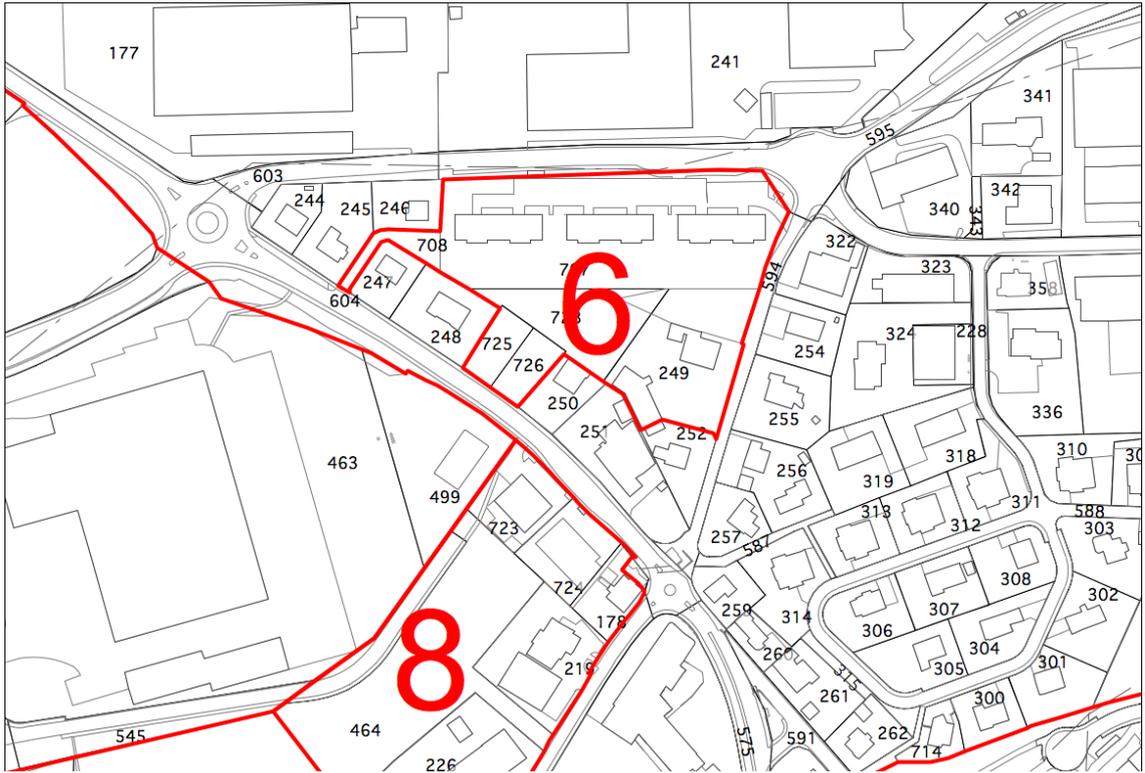
### Réalisation

L'entier des réalisations autorisées n'a pas été bâti.

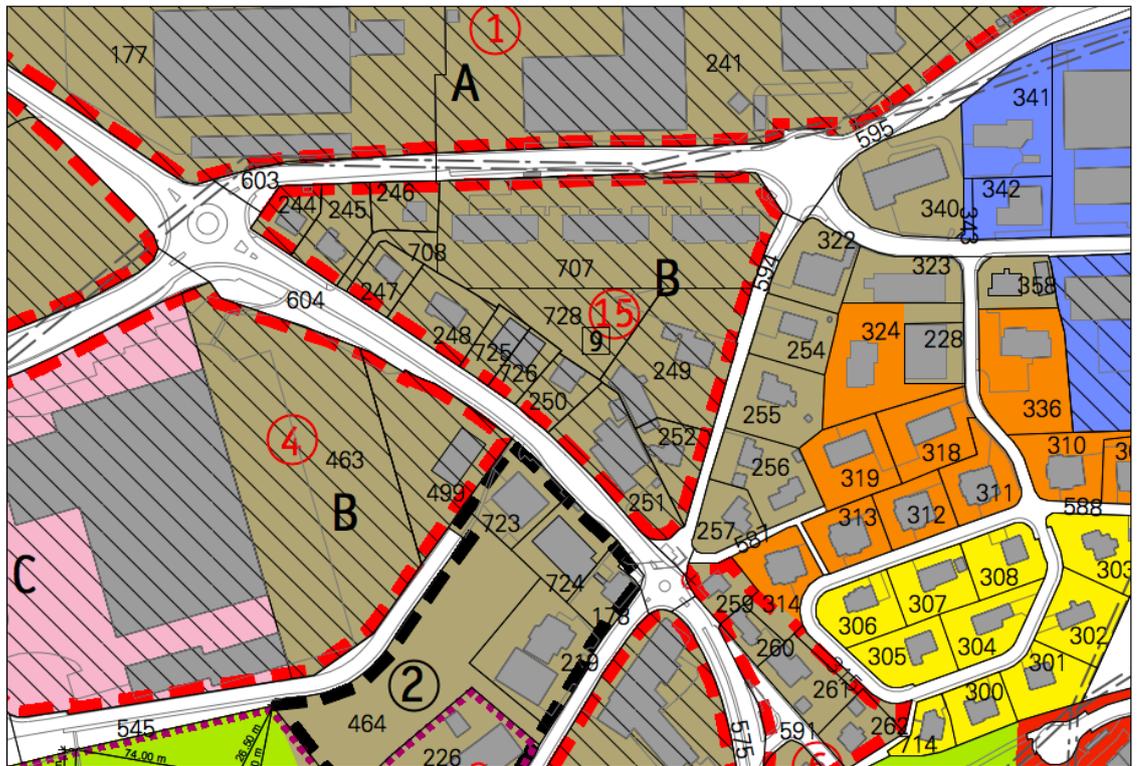
L'entier des équipements prévus n'a pas été réalisé et financé.

Parcelle	Surface	SBP estimée	IUS estimé	SP estimée	IBUS estimé	IBUS 2012
A1	13'993 m <sup>2</sup>	5'725 m <sup>2</sup>		9'038 m <sup>2</sup>		
B1		900 m <sup>2</sup>		1'500 m <sup>2</sup>		
C1		-				



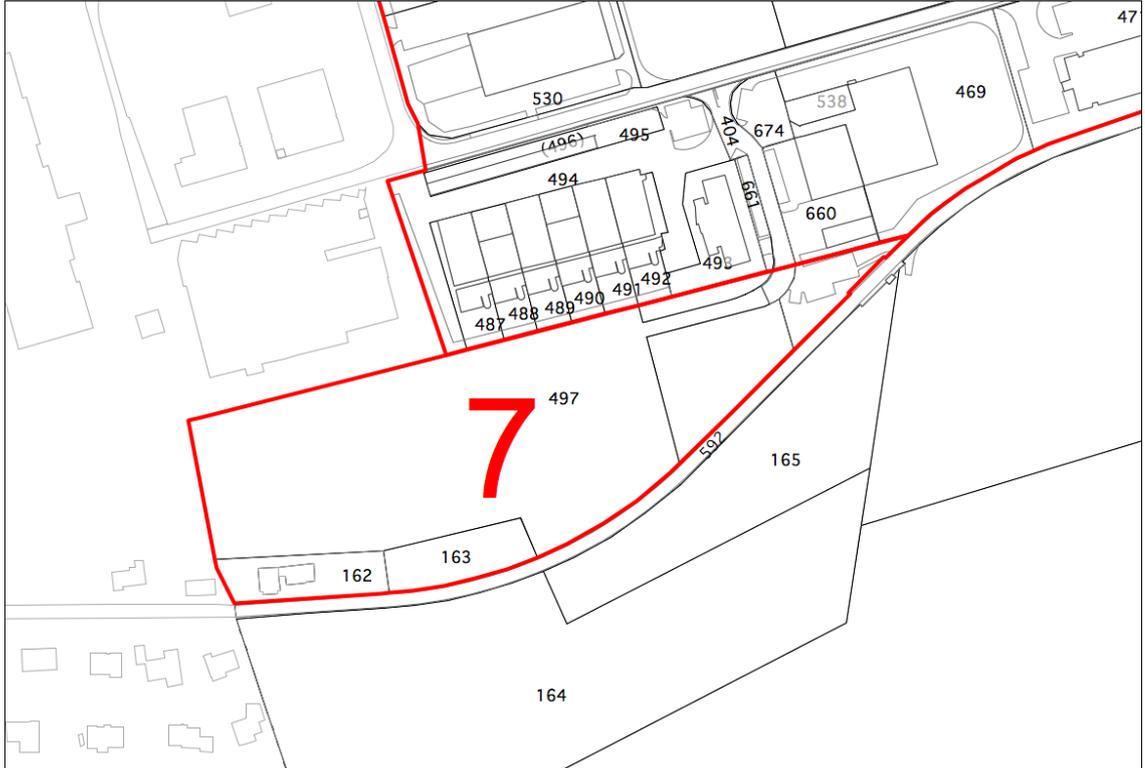


PAD « La Verna » - Cadastre 2012

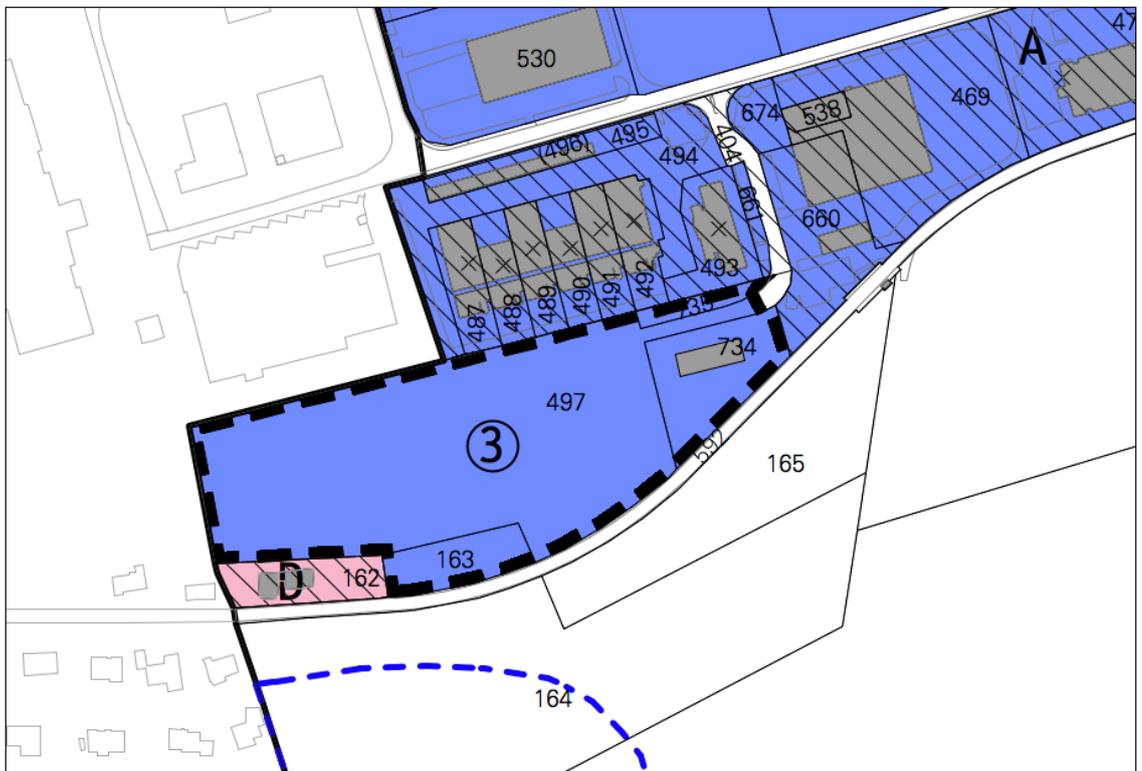


Nouveau PAD obligatoire « La Verna » – PAL 2016





PAD « Paul Cantonneau » – Cadastre 2012



PAD « Paul Cantonneau » – PAL 2015

## 9. PAD « Chanteclair »

### 1<sup>ère</sup> approbation : en cours

Les enjeux de ce PAD sont notamment :

- > Secteurs d'implantation, de circulations, de jardins, de secteurs arborisés
- > Principes de circulation
- > Cheminements piétons et cycles
- > Stationnement
- > Etapes de réalisations

En outre, la réglementation de la zone mixte est applicable pour ce qui n'est pas défini par le PAD.

### Réalisation : en cours

### Conventions

Aucune convention n'est à signaler

### Traitement du PAD par le PAL 2015

Le PAD « Chanteclair » doit être modifié en parallèle à l'enquête publique du projet de bâtiment (y compris le périmètre).

