

Commune de GIVISIEZ

Révision du PAL • **Eléments essentiels**



Reproduit avec l'autorisation de swisstopo (BA150042)

Mars 2015

Sommaire

1	Avant-propos du Conseil communal	2
2	Pourquoi cette révision du plan d'aménagement local ?	3
3	Quels sont les documents qui composent le PAL ?	4
3.1	Le plan directeur communal (PDCOM).....	4
3.2	Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal d'urbanisme (RCU)	4
3.3	Le rapport	4
3.4	Les annexes	4
4	Comment se déroule la procédure ?	5
4.1	Pendant la consultation et l'enquête publique	5
4.2	Après la consultation et l'enquête publique	5
4.3	Déroulement de l'étude	6
5	Dans quel contexte s'inscrit la révision du PAL ?	7
5.1	Le Projet d'agglomération (PA2)	7
5.2	Une croissance forte	8
5.3	Un territoire de ruptures à franchir	9
6	Quels sont les enjeux majeurs de la révision ?	10
6.1	Concepts	12
7	Quelles sont les modifications principales du PAZ ?	16
7.1	Mise en zone du secteur Chandolan - Corberayes - La Chassotte	18
7.2	Retour à la zone agricole de certaines zones libres.....	19
7.3	Requalification du centre de localité	20
7.4	Requalification du quartier de la nouvelle halte ferroviaire	21
7.5	Densification mesurée des quartiers de villas	22
7.6	Traitement des plans d'aménagement de détail (PAD).....	22
8	Résumé des dispositions par zone	23
9	Liste des abréviations	24

1 Avant-propos du Conseil communal

Arrivé au terme de la révision de son plan d'aménagement local (PAL), le Conseil communal de Givisiez, conformément aux dispositions légales, met en consultation et à l'enquête publique le plan directeur communal (PDCoM), ainsi que le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal d'urbanisme (RCU). Cette procédure a lieu :

du 20 mars au 4 mai 2015

Pendant ce délai, le dossier peut être consulté :

- **au secrétariat communal de Givisiez,**
Place d'Affry 1
de 13h30 à 17h00
du lundi au jeudi
de 13h30 à 16h00
le vendredi et veille de fête

- **à la préfecture de la Sarine,**
Grand-Rue 51, à Fribourg

Les personnes concernées par les dispositions du PAZ ou du RCU et qui ont un intérêt légitime à ce que ces dernières soient annulées ou modifiées, peuvent faire opposition par dépôt d'un mémoire motivé. Les oppositions sont à adresser, pendant la durée de la procédure, au Conseil communal de Givisiez ou à la préfecture de la Sarine.

Par le présent Message, distribué à chaque ménage, le Conseil communal entend donner un bref aperçu des éléments les plus importants du PAL révisé. En plus de la possibilité de consulter le dossier complet au secrétariat communal, les personnes qui voudraient s'informer plus amplement sur le PAL peuvent encore profiter de la séance d'information prévue le :

mercredi 25 mars 2015 à 20h00
au Rural,
route du Château-d'Affry 30

Des membres du Conseil communal, de la Commission d'aménagement ainsi que l'urbaniste mandaté se tiendront à disposition pour répondre à vos questions.

Ce plan est l'aboutissement d'un long travail marqué par plusieurs étapes mettant en cause un certain nombre de décisions stratégiques, notamment la votation sur la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) au niveau fédéral et le moratoire qui s'en est suivi.

Le Conseil communal saisit l'occasion de ce Message pour féliciter et remercier la Commission d'aménagement, dont l'important travail durant plusieurs années a permis l'élaboration des documents de cette révision.

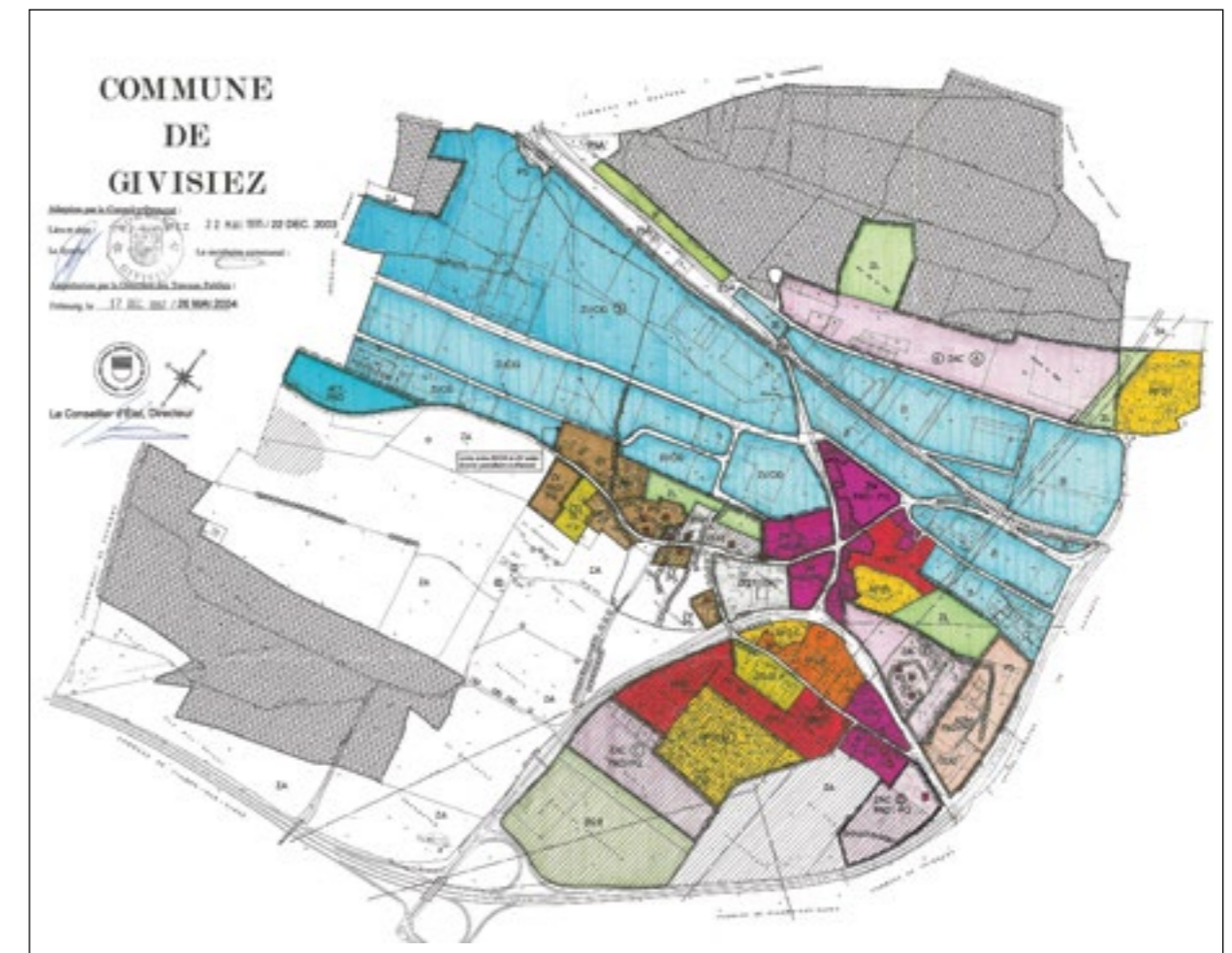
Remarque : Les documents et informations figurant dans le présent message donnent les orientations générales de la révision du PAL. Ils n'ont pas force de loi. Seuls les éléments mis en consultation et à l'enquête publique constituent les documents officiels de la révision.

2 Pourquoi cette révision du plan d'aménagement local ?

Le précédent PAL a été approuvé par le Conseil d'Etat en 1997, il y a donc 17 ans. La révision s'imposait, compte tenu des modifications profondes de la démographie communale, de l'adhésion de Givisiez à l'Agglomération de Fribourg et de son Projet d'agglomération de 2e génération (PA2) qui a fortement influencé les modifications mises en place dans le nouveau PAL de Givisiez.

Enfin, de nouvelles exigences légales et réglementaires, tant fédérales que cantonales en matière d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de la gestion des ressources énergétiques ont rendu inévitable ce changement. Cette révision comporte donc l'examen de tous les éléments du PAL en vigueur et, le cas échéant, leur adaptation avec les compléments et les modifications qui sont nécessaires.

Plan des zones, approuvé en 1997, en vigueur jusqu'à la présente révision



3 Quels sont les documents qui composent le PAL ?

Le nouveau PAL de la Commune de Givisiez se compose de divers documents. Leur contenu est détaillé dans le présent Message :

3.1 Le plan directeur communal (PDCoM)

Ce document fixe les objectifs de la Commune en matière d'utilisation du sol, de mobilité, de site et de paysage. Il s'agit de plans reflétant la stratégie communale et les actions découlant de cette stratégie. Il lie les autorités cantonales et communales mais n'est pas contraignant pour les propriétaires.

Il se compose des éléments suivants :

- le plan directeur communal de l'utilisation du sol, du paysage, des sites ;
- le plan directeur communal des circulations : réseau routier, mobilité douce et transports publics;
- le programme d'équipement;
- le concept de stationnement;
- le concept de mobilité douce;
- le plan communal des énergies.

Le plan communal des énergies (PCEn) peut être consulté au secrétariat communal ou à la préfecture durant le délai de l'enquête publique.

Le RCU peut être consulté au secrétariat communal ou à la préfecture durant le délai de l'enquête publique.

3.2 Le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal d'urbanisme (RCU)

Contrairement au PDCoM, le PAZ et le RCU sont contraignants pour les propriétaires.

Le PAZ, comme son nom l'indique, définit les différentes zones d'affectation (zone de centre, zones résidentielles, zones d'activités, ...). Pour chaque zone, le RCU fixe les règles applicables telles que :

- le caractère et les objectifs;
- l'affectation;
- les mesures d'utilisation du sol (indices, hauteurs, ...);
- le degré de sensibilité au bruit.

Au surplus, le RCU traite notamment aussi des domaines suivants :

- les règles applicables à toutes les zones;
- l'énergie;
- le stationnement.

3.3 Le rapport

Le rapport justifie les stratégies, les mesures et les buts inclus dans le PDCoM et détaille les modifications du PAZ et du RCU.

3.4 Les annexes

Le PAL comprend notamment les annexes suivantes :

- le détail du calcul de dimensionnement;
- l'analyse et la modification des plans d'aménagement de détail (PAD) existants;
- l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE);
- la liste de contrôle de l'Etat de Fribourg.

4 Comment se déroule la procédure ?

4.1 Pendant la consultation et l'enquête publique

Le PAL est mis en consultation et à l'enquête publique pendant le délai de trente jours. La période de Pâques n'entrant pas en considération dans ce délai, il est prolongé de quatorze jours, conformément à l'article 30 du Code de procédure et de juridiction administrative (CPJA).

Le PDCoM ne peut pas faire l'objet d'oppositions, mais toute personne intéressée peut adresser, par écrit, des observations et des propositions motivées, au secrétariat communal ou à la préfecture.

Quiconque est touché par les dispositions du PAZ ou du RCU et à un intérêt légitime à ce qu'elles soient annulées ou modifiées peut faire opposition.

4.2 Après la consultation et l'enquête publique

Pour le PDCoM, une délégation du Conseil communal entend les intervenants, au terme de la consultation, et décide de la suite à donner. Pour des modifications mineures, une nouvelle mise en consultation publique n'est pas prévue.

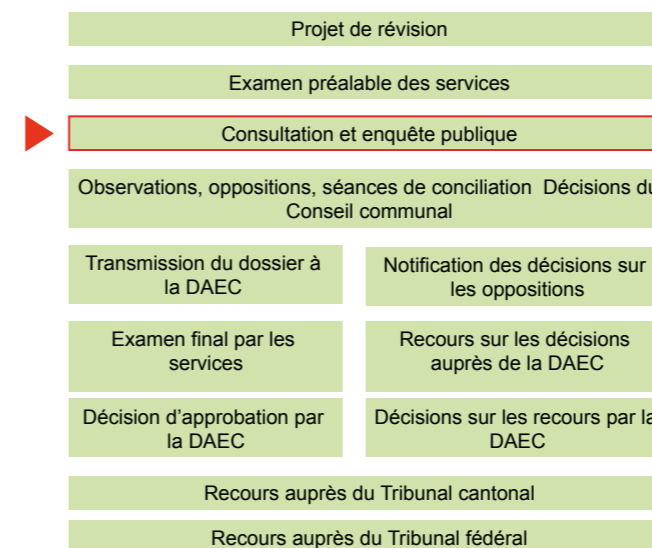
Pour le PAZ et le RCU, après étude des oppositions et sitôt l'enquête publique clôturée, le Conseil communal convoque les opposants à une séance de conciliation et établit un procès-verbal de la séance. Il statue ensuite sur les oppositions non liquidées par une décision motivée. Il adopte alors le PAZ et le RCU.

Le PAL est ensuite transmis par la Commune à la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) et les décisions sur les oppositions sont notifiées aux opposants.

Les décisions du Conseil communal sur les oppositions peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la DAEC qui statue sur les recours. Les décisions de la DAEC sont sujettes à recours auprès du Tribunal cantonal.

Le cas échéant, la Commune procède à la mise à l'enquête publique des modifications intervenues à la suite des oppositions et transmet le dossier pour approbation à la DAEC.

Schéma du déroulement de la procédure



5 Dans quel contexte s'inscrit la révision du PAL ?

4.3 Déroulement de l'étude

Commission d'aménagement

Le projet a été mené par la Commission d'aménagement, composée par des représentants du Conseil communal et des citoyens :

- Suzanne Schwegler, présidente, Conseillère communale
- Georges Baechler, membre, Syndic
- Eric Mennel, membre, Conseiller communal
- Didier Carrard, membre (président jusqu'en février 2013)
- Nicolas Geinoz, membre
- Charles-Henri Lang, membre
- Philippe Nuoffer, membre
- Bruno Nussbaumer, membre (jusqu'au 13 janvier 2015)
- Sébastien Wicht, membre
- Philippe Vorlet, secrétaire communal

Présentation aux habitants et aux propriétaires

Le Conseil communal a présenté le PAL en révision à la population lors d'une séance publique d'information, le 7 novembre 2012. Une séance d'information a également eu lieu en présence des propriétaires concernés par des modifications, les 25 et 26 juin 2013. Le bureau d'urbaniste mandaté y était chaque fois présent.

5.1 Le Projet d'agglomération (PA2)

Le PA2 a été déposé fin 2011 auprès de la Confédération. La Commune y intègre l'un des trois axes structurants de l'agglomération (axe de la « dynamique future » entre la gare de Fribourg et la centralité de Givisiez), concentrant une part importante de la population et des emplois. Cette position s'accompagne de mesures de mobilité particulières visant à renforcer la cohésion du territoire.

Le territoire communal est reconnu comme site stratégique de l'agglomération. Les enjeux posés par le PA2 pour le PAZ sont :

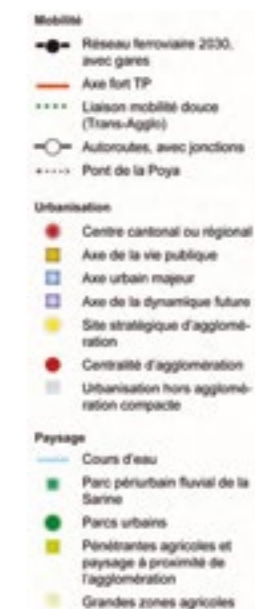
- le déplacement de la halte ferroviaire vers l'est et la régénération du tissu industriel existant autour de la nouvelle halte, à vocation de zone mixte, pour l'accueil d'activités tertiaires et secondaires (y compris les administrations des entreprises industrielles de la zone industrielle voisine), de logements, ainsi que d'activités de centralité d'agglomération (équipements publics, ...);

- l'établissement d'un espace public de centralité autour de la gare;
- la densification de la zone industrielle à l'ouest de la route de Belfaux avec des activités artisanales, de manufacture et de logistique, tout en gardant son caractère vert (y compris les extensions qui sont inscrites dans le PAL en vigueur);
- l'établissement du maillage manquant d'espaces publics et de liaisons de mobilité douce pour mettre en relation le centre historique de Givisiez, la zone industrielle, l'interface de transport et les zones mixtes situées au nord de la route du Tir-Fédéral et au sud de la route des Taconnets.

Les mesures comprises dans le PA2, en lien avec le développement de l'axe structurant et concernant la Commune de Givisiez, sont intégrées à la révision du PAL.



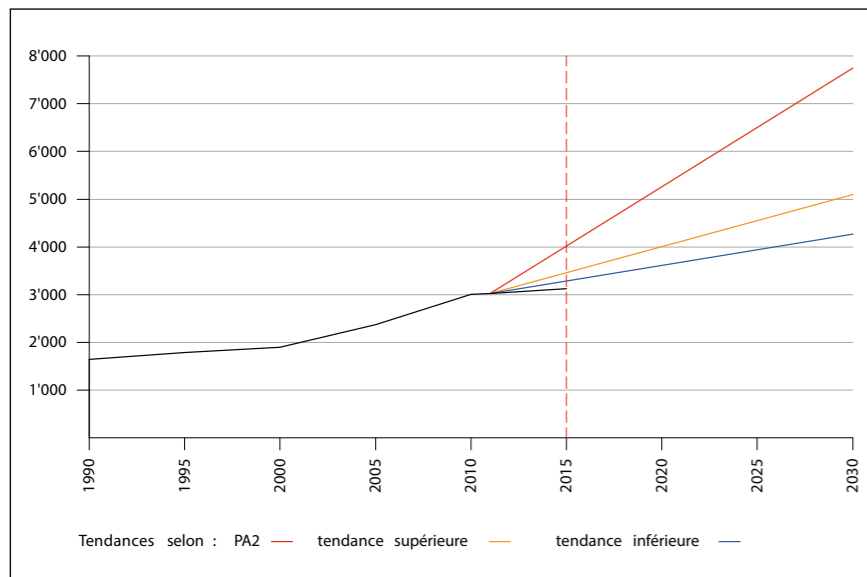
Schéma d'agglomération, projet d'agglomération Fribourg 2, 2011



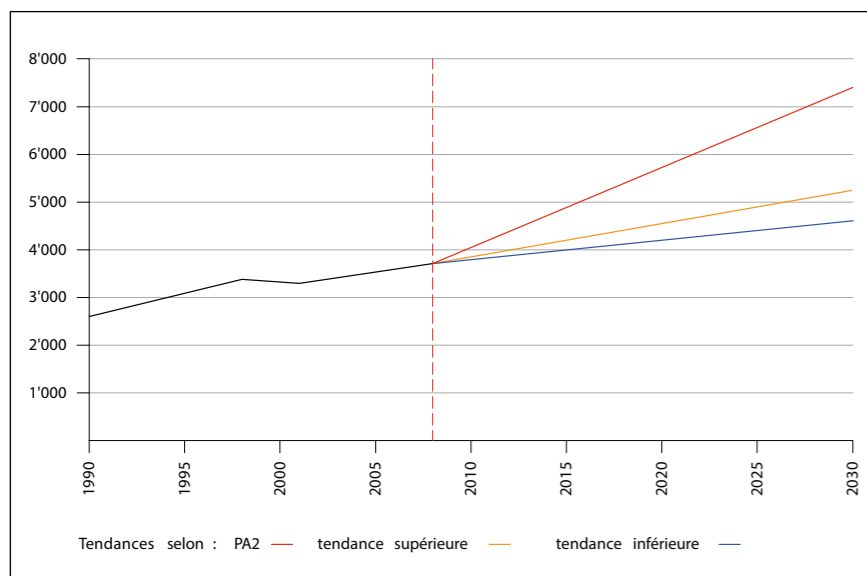
5.2 Une croissance forte

Le PA2 prévoit pour Givisiez une forte croissance de la population (+ 160 %) et des emplois (+ 99 %). Cet objectif a également été intégré au PAL. Pour ce qui est des zones à bâtir existantes, cela signifie d'importantes modifications permettant en particulier la conversion de zones industrielles en zones mixtes et denses. Une nouvelle zone permet de répondre rapidement à une part des besoins.

Le PDCom prévoit également des mesures à même de répondre à l'augmentation de la mobilité découlant de cette croissance. D'autres mesures sont intégrées dans la politique communale, en particulier concernant les écoles, l'administration communale, les services,

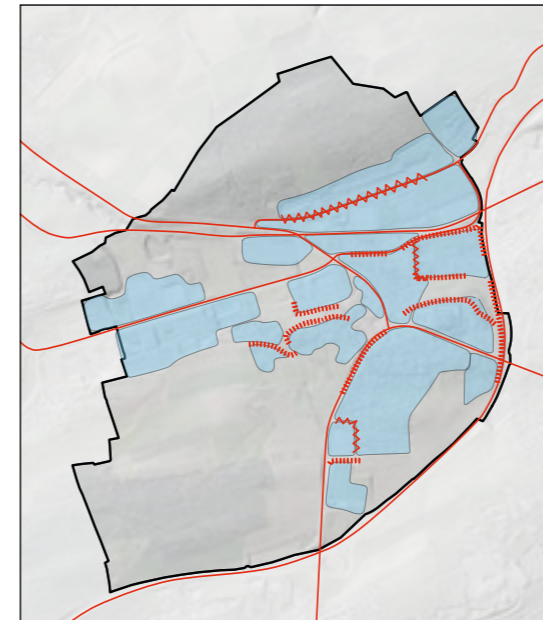


Objectif HABITANTS :
7'754 habitants en 2030,
soit une augmentation
de 4'772 habitants (+ 160 %)



Objectif EMPLOIS :
7'389 emplois en 2030,
soit une augmentation
de 3'680 emplois (+ 99 %)

5.3 Un territoire de ruptures à franchir



Ruptures

Le tissu urbain de la Commune se compose aujourd'hui de secteurs aux morphologies et aux programmes distincts, îlots n'offrant que peu de cohésion entre eux.



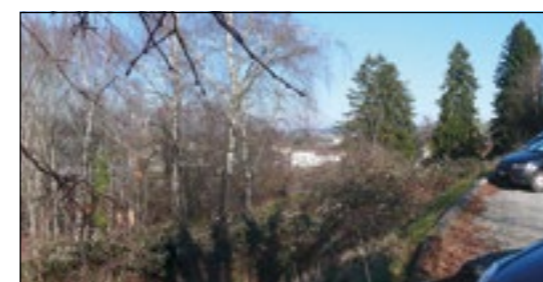
Ruptures d'échelles

Le découpage du territoire par zones induit une urbanisation discontinue de pièces urbaines sans rapport direct entre elles (industries, logements collectifs, villas, bâtiments historiques). Cette juxtaposition de différents tissus urbains est accompagnée de ruptures d'échelles importantes. Entre eux, l'espace libre opère comme limite et non comme espace structurant, impliquant une perte de lisibilité de la structure urbaine.



Ruptures spatiales

L'important développement d'infrastructures routières (autoroute, semi-autoroute, voies de transit) destinées à des flux importants segmente le territoire, créant des limites spatiales et sectorielles fortes.



Ruptures géographiques

Le territoire est marqué par des ruptures de pente, suite à son urbanisation (talus, remblais). Les aménagements liés aux infrastructures routières s'impriment dans le territoire communal, façonnant sa géographie.

Les entités géographiques préexistantes se trouvent ainsi divisées par une série de barrières topographiques, formant un territoire souvent discontinu.

6 Quels sont les enjeux majeurs de la révision ?

Le but général du projet de révision du PAL est de mettre en place des mesures propres à assurer la qualité du développement de la Commune de Givisiez au cours des quinze prochaines années.

La notion de qualité implique l'amélioration de l'usage et de la cohésion des structures existantes. Les développements futurs doivent pouvoir renforcer et compléter le patrimoine naturel et bâti en renforçant l'identité communale.

Le diagnostic territorial établi lors du démarrage du projet a permis à la Commune de définir les enjeux suivants pour la révision du PAL :

Affirmer les centralités existantes

- Favoriser la mixité programmatique des secteurs centraux.
Les secteurs centraux, plus denses et bien desservis, sont requalifiés et voués à une utilisation mixte, de manière à favoriser leur attrait et leur vitalité.
- Densifier les secteurs bâtis.
Les secteurs bâtis font l'objet d'une stratégie de densification / requalification. Les indices des secteurs centraux (gare, route de Belfaux) et des quartiers de villas sont légèrement augmentés.
- Assurer le développement des secteurs d'activités.
Les zones d'activités secondaires et tertiaires sont valorisées et les infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (rail et route) sont renforcées.

Renforcer la cohésion des différentes entités urbaines composant le territoire

- Structurer le territoire par un réseau d'espaces publics cohérent.
Les différentes centralités participent à la définition d'un réseau d'espaces publics cohérents et continus, mettant en valeur la mobilité douce et les transports publics.
- Requalifier les barrières géographiques ou infrastructurelles.
Les barrières qui fragmentent le territoire sont traitées de manière à minimiser leur impact et à favoriser leur perméabilité.
- Favoriser la mobilité douce et l'intermodalité.

Répondre aux enjeux de l'agglomération

- Intégrer des mesures du projet d'agglomération Fribourg.
Les stratégies et mesures du PA2 sont appliquées au nouveau PAL.
- Affiner les options énoncées.
Le réseau de transports publics (RER, bus) est intégré à la planification communale de manière à anticiper les futures infrastructures.
- Coordonner les réseaux routiers et l'urbanisation.
La gestion du trafic de transit est améliorée, tout en augmentant la qualité des espaces traversés.

Valoriser un environnement naturel et bâti de qualité

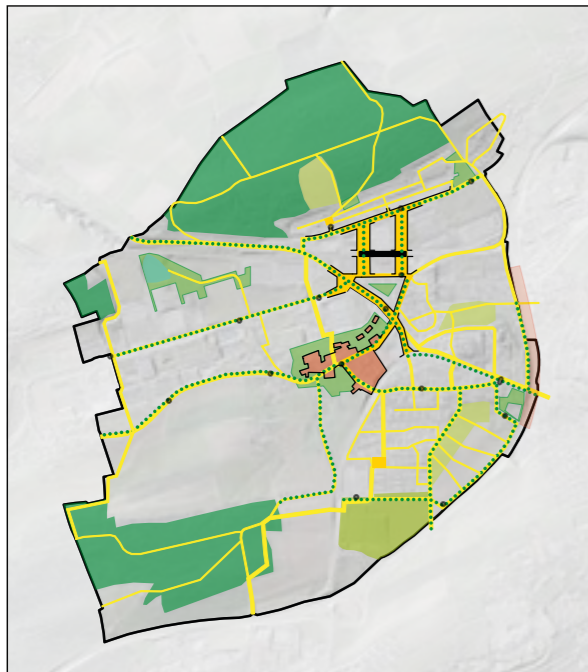
- Maîtriser l'expansion urbaine et valoriser les terres agricoles.
- Favoriser l'élaboration d'une vision globale pour les nouveaux quartiers et planifier les extensions.
S'agissant des secteurs encore libres de construction mais destinés à l'extension, la Commune se dote des outils de planification nécessaires afin de maîtriser leur développement, et soumet leur urbanisation à l'établissement de PAD.
- Valoriser le noyau historique et son écrin.
- Préserver et valoriser les espaces naturels en relation avec l'urbanisation.

6.1 Concepts

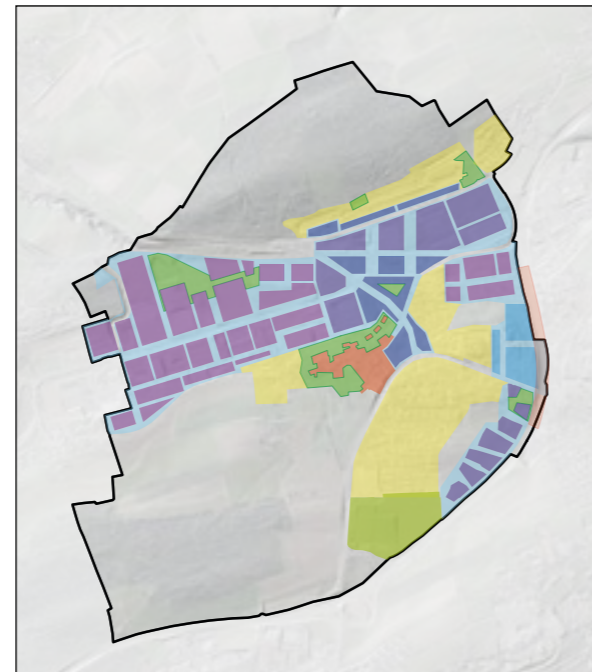
Afin de baser la révision sur une vision cohérente et claire, le projet se réfère à des concepts thématiques qui visent à intégrer l'entier des enjeux posés :

- Site, paysage et espaces publics
- Urbanisation
- Réseau routier
- Transports publics

Les éléments issus de ces thématiques sont assemblés dans une synthèse (voir page 14).



Le concept des espaces publics définit les types d'espaces majeurs (centres urbains, parcs et jardins, ...) et les liens qui les relient (rues, itinéraires de loisirs, ...).



Le concept d'urbanisation met en évidence les différents types de tissus (historique, centre, mixte, d'activités et de logement).

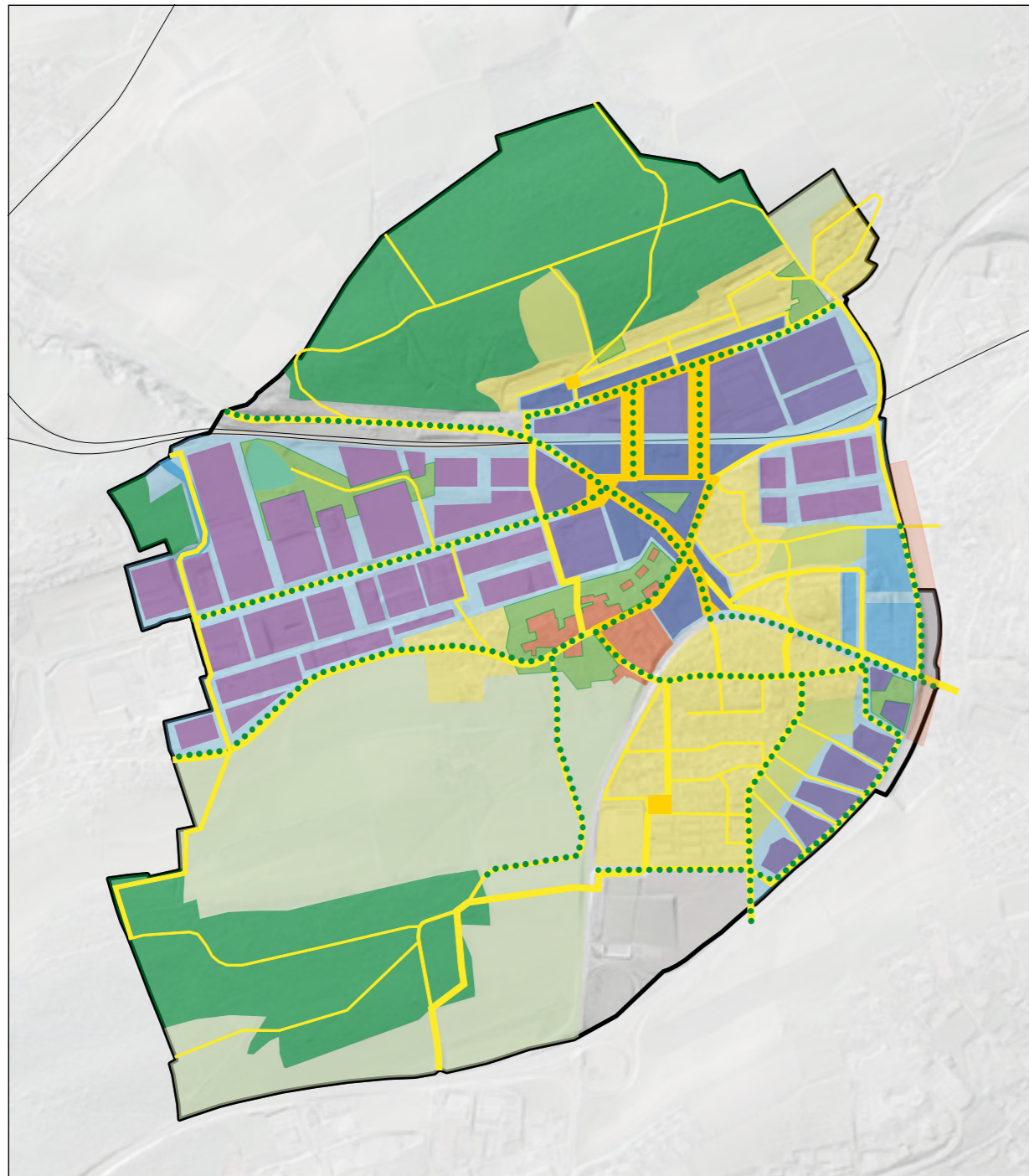


Le concept pour le réseau routier met en évidence les axes routiers et leur hiérarchie; il prévoit en particulier le futur contournement ouest de la Commune.



Le concept des transports publics (lignes de bus et desserte ferroviaire) assure une couverture optimale de l'ensemble du territoire communal.

La synthèse incorpore les éléments essentiels des différentes couches conceptuelles dans une seule carte.

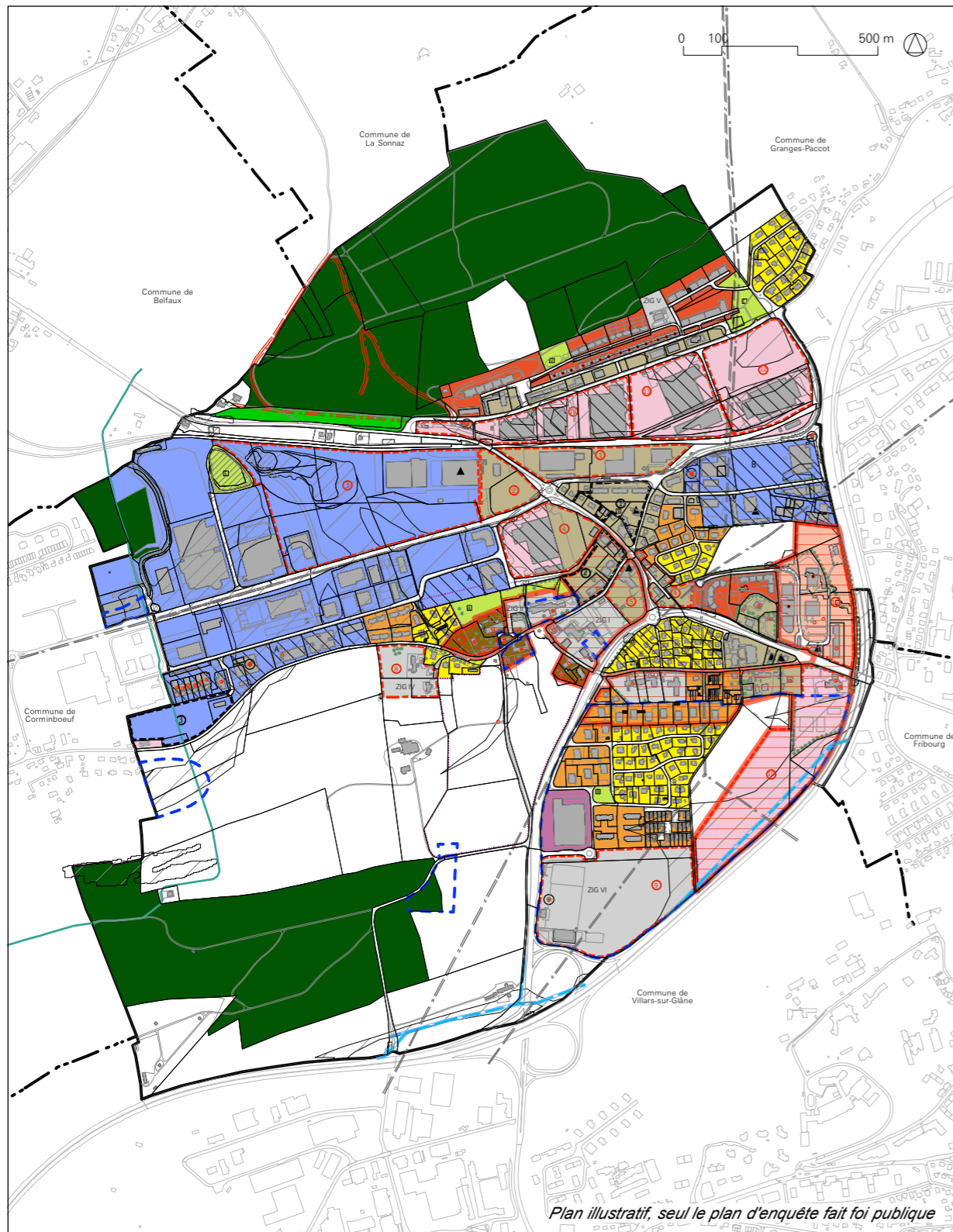


Photographie aérienne de la Commune de Givisiez



Reproduit avec l'autorisation de swisstopo (BA150042)

7 Quelles sont les modifications principales du PAZ ?



Plan des zones, Commune de Givisiez, 2015

Légende

	Zone de village (ZV)
	Zone de centre (ZC)
	Zone résidentielle de faible densité (ZRFD)
	Zone résidentielle de moyenne densité (ZRMD)
	Zone résidentielle de haute densité (ZRHD)
	Zone d'activités (ZACT)
	Zone administrative (ZADM)
	Zone commerciale (ZCOM)
	Zone d'intérêt général (ZIG)
	Zone d'intérêt général (ZIG I)
	Zone d'intérêt général (ZIG II)
	Zone d'intérêt général (ZIG VI)
	Zone mixte (ZM)
	Zone libre (ZL) et objectifs liés au secteur
	Zone de jardins familiaux (ZJF)
	Zone agricole (ZA)
	Aire forestière (AF) (délimitation indicative)
	Périmètre PAD en vigueur
	Périmètre PAD à élaborer
	Secteur à prescriptions spéciales
	Périmètre à énergie de réseau
	Bâtiments non soumis à l'IBUS (Art. 80 al. 5 ReLAtEc)

Mesures de protection

	Périmètre archéologique
	Périmètre de protection des sites construits
	Immeuble / objet protégé, catégorie de protection 1, 2, 3
	Voie de communication historique protégée, cat. de protection 1 et 2
	Élément naturel protégé
	Hors de la zone à bâtir, les boisements hors forêts sont protégés.

Mesures particulières

<u>Secteur de danger</u>	
	Danger faible
	Danger fort
	Danger indicatif
<u>Sites pollués</u>	
	Site pollué - aire d'exploitation
<u>Cours d'eau</u>	
	Cours d'eau Espace réservé aux cours d'eau : Les dispositions de l'art 24 "Espace réservé aux eaux" du règlement communal d'urbanisme sont applicables
	Cours d'eau sous tuyau
	Bande inconstructible de 4.00 m de part et d'autre du tracé des cours d'eau sous tuyau

Informations indicatives

	Gazoduc (tracé indicatif)
	Ligne à haute tension
	Emplacement des antennes de téléphonie mobile
	Bâtiments non cadastrés

Étapes d'aménagement

Une seule étape d'aménagement est prévue

Fond cadastral
Dangers naturels
Données protection de la nature et du paysage

Service cantonal du cadastre et de la géomatique. Situation janvier 2015
Carte de synthèse des dangers naturels "Instabilité" et "Crues" sur le plateau fribourgeois, Fribourg, 2012
© Bureau de la protection de la nature et du paysage du canton de Fribourg.

PAD approuvés

- ① La Verna
- ② Chanteclair
- ③ Paul Cantonneau

PAD à élaborer

- ① Nouvelle Gare
- ② Belfaux I
- ③ CIG
- ④ Belfaux II
- ⑤ Belfaux III
- ⑥ Belfaux IV
- ⑦ Château
- ⑧ Toutvent
- ⑨ Chandolan - Parc des sports
- ⑩ Corberayes - Chassotte
- ⑪ Colline
- ⑫ Gare nord I
- ⑬ Gare nord II
- ⑭ Gare nord III

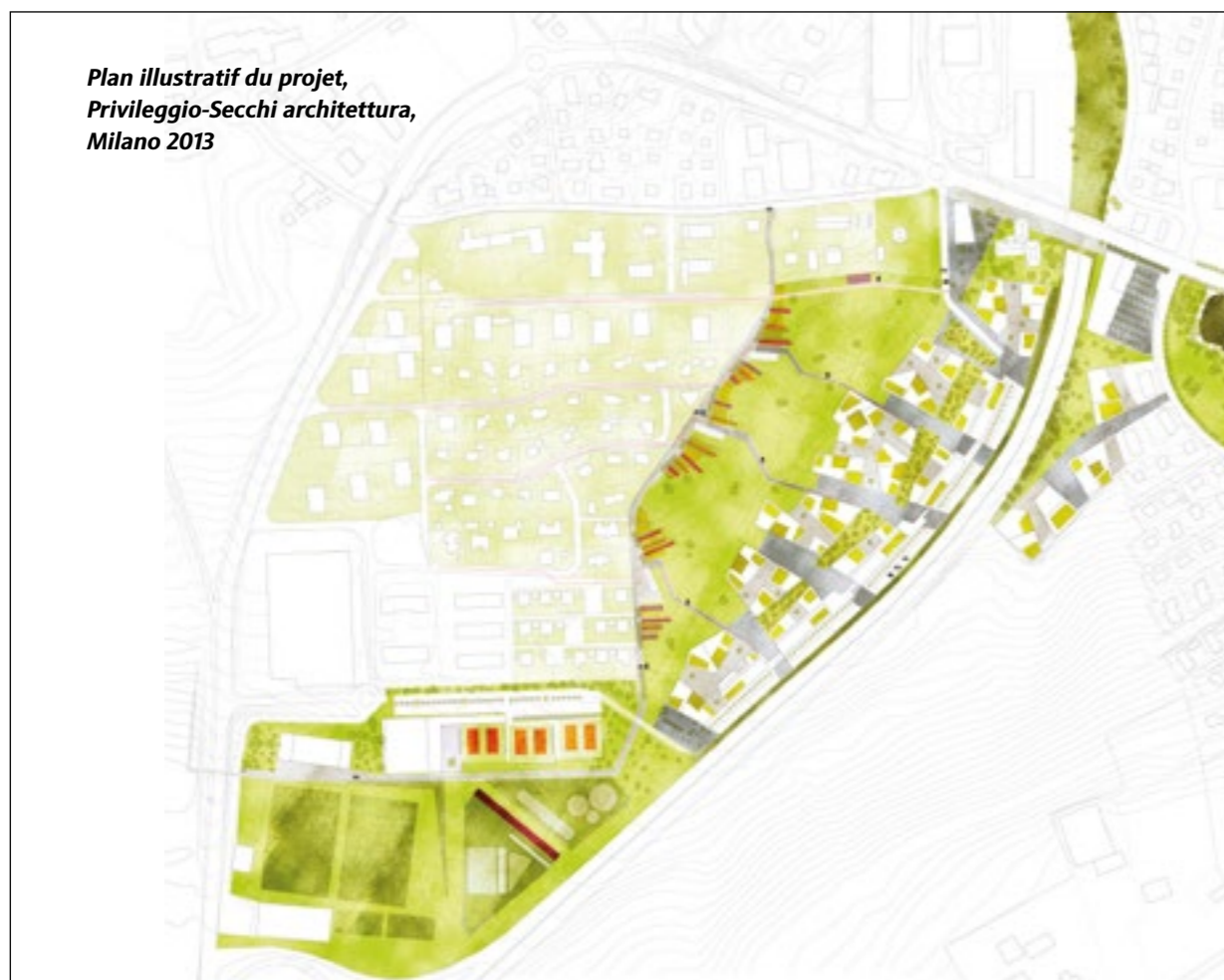
7.1 Mise en zone du secteur Chandolan - Corberayes - La Chassotte

La mise en zone à bâtir du secteur de Chandolan – Corberayes - La Chassotte représente l'une des opportunités majeures sur le territoire communal, permettant de répondre à l'augmentation de la population visée pour les 15 prochaines années.

Ce futur quartier doit non seulement répondre à cet impératif quantitatif, mais également à un impératif qualitatif. Pour y parvenir, un concours d'urbanisme sous forme de mandats d'étude parallèles (MEP) a permis de choisir un projet parmi les propositions de huit équipes pluridisciplinaires (urbanistes, architectes, paysagistes et ingénieurs en mobilité).

Le bureau d'architectes lauréats Privilegio-Secchi s'inspire des composantes du paysage fribourgeois pour organiser le site. Les architectes ont ainsi prévu une bande agricole exploitée par une « ferme urbaine », assurant une coulée verte à l'intérieur de l'agglomération. Les constructions en îlots sont érigées le long de l'autoroute, avec des activités et des stationnements qui protègent le quartier du bruit. Le quartier est destiné à accueillir près de 2'000 nouveaux habitants et emplois.

Cette planification intègre le Parc des sports de Chandolan qui fait l'objet d'un PAD, actuellement à l'étude.



7.2 Retour à la zone agricole de certaines zones libres

Suite à l'entrée en vigueur de la LAT, les dispositions transitoires qui s'appliquent imposent un déclassement en zone agricole simultanément d'une surface équivalente.

Afin de compenser la mise en zone du secteur de Corberayes, le PAL prévoit la mise en zone agricole de certaines zones libres totalisant les 53'000 m² nécessaires. Il s'agit essentiellement de l'Orée de La Faye et du versant nord de la colline de Bellevue.

Orée de La Faye (Image : Google)



Colline de Bellevue (Image : Google)

7.3 Requalification du centre de localité

La notion de centre de la Commune de Givisiez est appelée à évoluer. Actuellement, le noyau historique ne répond déjà plus à cette fonction. A terme, il faut s'imaginer un centre qui s'étendra du noyau historique jusqu'au quartier de La Faye. Il se construira autour de la route de Belfaux réaménagée, de la future halte ferroviaire, dont la mise en service constituera un déclencheur fort, et de la route du Tir-Fédéral.

Du point de vue des zones à bâtir prévues par le PAL, cela s'accompagne de la création d'une zone de centre et l'extension de la zone mixte, là où se trouve encore aujourd'hui une zone industrielle.



Vue de la route de Belfaux, lien entre le noyau historique et la future halte ferroviaire (Image : Georges Baechler)

7.4 Requalification du quartier de la nouvelle halte ferroviaire

Le déplacement de la halte ferroviaire de Givisiez, l'augmentation des cadences et le prolongement des lignes de bus jusqu'à ce nouveau pôle de mobilité produiront un site très attractif pour le développement urbain.

Le PAL a intégré cette mutation, notamment en définissant une zone de centre permettant la création d'un véritable quartier urbain, là où sont implantés aujourd'hui des entrepôts et des activités.



Vue illustrative du concept, Team+ 2011

8 Résumé des dispositions par zone

7.5 Densification mesurée des quartiers de villas

La Commune de Givisiez comprend des secteurs occupés par des villas individuelles ou groupées (quartiers résidentiels de Beauséjour, de la Fin-de-la-Croix, de La Faye et à l'ouest du centre historique).

De nouveaux indices bruts d'utilisation du sol (IBUS de 0.60 ou 0.80) et hauteurs sont définis de manière à permettre une densification mesurée de ces quartiers.

En particulier, ils permettent d'exploiter la possibilité donnée par la législation cantonale, spécialement le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), de réaliser jusqu'à trois habitations par bâtiment, et ainsi répondre à un besoin de diversification des appartements.

7.6 Traitement des plans d'aménagement de détail (PAD)

La révision du PAL prévoit la suppression des PAD dont le maintien n'est plus nécessaire, à savoir :

- Beauséjour sud, 2ème étape
- Bellevue-Chassotte
- La Faye
- La Balance
- CIG-II

Par ailleurs, dans les secteurs qui sont appelés à évoluer dans le futur, en particulier ceux qui seront fortement densifiés, le PAL prévoit que des PAD soient étudiés de manière à ce que les questions complexes puissent être traitées (densité, qualité de l'intégration, espaces verts, accessibilité, stationnement, ...).



Images tirées de l'ouvrage de Mariette BEYELER, « Métamorphose, Transformer sa maison au fil de sa vie », PPUR, Lausanne 2014

[Lien vers l'ouvrage](#)

Zone	Affectation	Ordre	Utilisation du sol	Occupation du sol	Masse	Hauteur		DS	Prescriptions spéciales
			IBUS	IOS		m ² /m ²	ht		
Zone de village	Habitations, bâtiments publics Activités de service, activités moyennement gênantes Activités agricoles compatibles	---	---	---	---	12,00	8,50	III	Demande préalable requise, critères d'intégration au site Implantation selon périmètres définis Transformation des immeubles existants non protégés possible
Zone de centre	Habitations, services et activités moyennement gênantes Commerces max 30% SP	Non contigu	1,40	0,60	---	17,00	15,00	III	
Zone résidentielle de faible densité	Habitations individuelles, habitations individuelles groupées Activités de service moyennement gênantes max 30% SP	Non contigu	0,60 0,80 groupé	0,40	---	9,00	7,00	II	
Zone résidentielle de moyenne densité	Habitations collectives Activités de service moyennement gênantes max 30% SP	Non contigu	1,00	0,40	---	12,00	10,00	III	
Zone résidentielle de haute densité	Habitations collectives Activités de service moyennement gênantes max 20% SP		1,40	0,40		15,00	13,00		
Zone d'activités	Activités industrielles, artisanales, de services et administratives Activités commerciales si liées aux activités industrielles	Non contigu	---	0,65	13,00	21,00	---	III/ IV	Secteur A : IM 6 / H 12.00 Secteur B : IM 9 / H 15.00
Zone administrative	Activités de services et administratives	Non contigu	1,40	0,40	---	20,00	---	III	
Zone commerciale	Activités commerciales	Non contigu	1,20	0,60		12,00	---	III	
Zone d'intérêt général	Bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique	Non contigu	1,40	0,60		15,00	---	III	Sect. VI IBUS : 0.40, IOS : 0.20
Zone mixte	Activités min. : 30%	Non contigu	1,40	0,60	---	17,00	---	III	Maintien et développement des activités existantes dans les secteurs hachurés
Zone libre	Installations de loisirs et de détente	---	---	---	---	---	---	---	
Zone agricole	Activités agricoles, ferme	---	---	---	---	---	---	---	Intégration des constructions et installations au site
Zone jardins familiaux	Jardins familiaux	---	---	---	---	---	---	---	Règlement spécifique
Zone forestière	Forêts	---	---	---	---	---	---	---	Selon législation fédérale

Majoration d'indices possibles

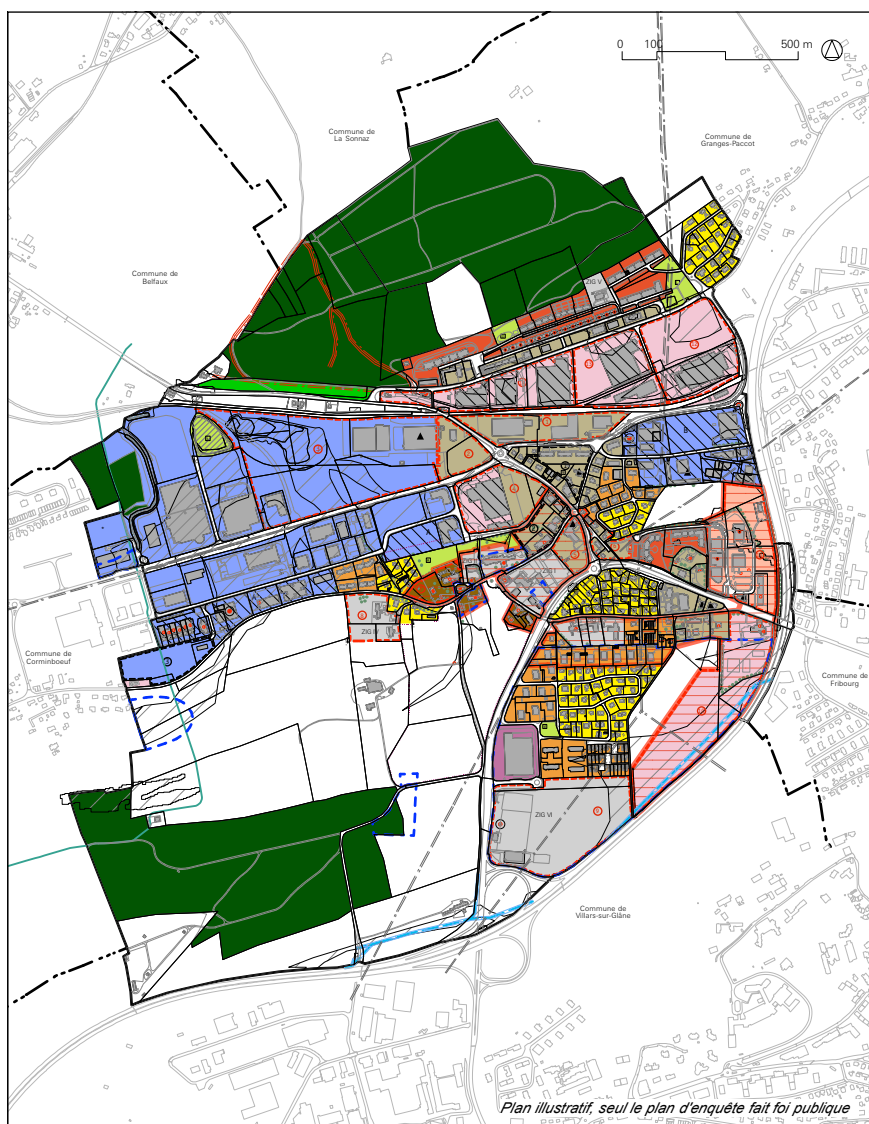
Bonus énergétique	10% (art. 80 ReLATEC)
Bonus stationnement	25% si 85% des places en sous-sol ou à l'intérieur du volume du bâtiment. Pour toutes zones sauf zone résidentielle de faible densité.

Distances

Distance à la limite	min. 4,00 m. (art. 132 LATEC)
Distance réduite	1/2 HT (art. 82 ReLATEC)
Distance augmentée	1/5 Longueur façade (art. 83 ReLATEC)

9 Liste des abréviations

AEE	Aperçu de l'état d'équipement
DAEC	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
MEP	Mandats d'étude parallèles
PA2	Projet d'agglomération de 2e génération
PAD	Plan d'aménagement de détail
PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PCEn	Plan communal des énergies
PDCom	Plan directeur communal
RCU	Règlement communal d'urbanisme
ReLATeC	Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions



Plan des zones, Commune de Givisiez, 2015

CONCEPTION

Commune de Givisiez
team+

MISE EN PAGE

gem-s.info@bluewin.ch

IMPRESSION

Imprimerie Saint-Paul • Fribourg
