

Commune de
Granges-Paccot



Plan d'aménagement local (PAL)

Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC

Rapport explicatif 47 OAT

Fribourg, le 28 août 2018

Table des matières

I. Présentation du dossier.....	3
1. Etat des lieux	3
2. Composition du dossier	3
II. Conformité aux bases légales cantonales et fédérales.....	5
1. Plan Directeur cantonal, dimensionnement.....	5
2. Droit fédéral, LAT et OAT	5
III. Les documents du PAL.....	7
1. Plan directeur communal (PDCom).....	7
2. Plan d'affectation des zones (PAZ)	9
3. Aperçu de l'état de l'équipement (AEE).....	15
4. Règlement communal d'urbanisme (RCU).....	15
IV. Annexes.....	21
1. Etude de trafic, secteur Plateau d'Agy	21
2. Concept de stationnement.....	21
3. Plan des infrastructures d'eaux potables (PIEP).....	21
4. Note méthodologique : PAD et périmètres du Plateau d'Agy selon les DuPA.....	21
5. Liste des remarques émises lors de l'approbation du PAL	26
6. Liste des remarques émises lors de l'examen préalable complémentaire du PAL.....	31

I. Présentation du dossier

1. Etat des lieux

La Direction de l'aménagement, de l'environnement, et des constructions (DAEC) a approuvé la révision générale (RG) du plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Granges-Paccot le 6 juillet 2016 avec un certain nombre de conditions nécessitant des adaptations du dossier à réaliser dans un délai de six mois.

Parallèlement, le Conseil communal a évalué ces conditions en coordination avec le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) et le Service de la mobilité (SMo). Suite à plusieurs séances de travail, une étude de circulation complémentaire a été commandée afin d'évaluer les éventuelles mesures à prendre sur le réseau routier communal du Plateau d'Agy. Si cette coordination a permis de démontrer que la densification projetée du Plateau d'Agy ne poserait pas de problèmes majeurs sur le réseau routier, le temps imparti par ce processus n'a pas permis de respecter le délai fixé par la DAEC. A la demande du SeCA, un examen préalable ciblé essentiellement sur la planification de la zone de développement urbain (ZDU) du Plateau d'Agy a été effectué à l'automne 2017. Le SeCA a remis son préavis au sujet de ce dernier le 8 février 2018.

Le présent dossier a pour but de rassembler l'ensemble des remarques et conditions: celles portant sur l'examen préalable de la ZDU en 2018, et celles portant sur les conditions d'approbation en 2016.

2. Composition du dossier

A. Dossier de modification, faisant l'objet de la procédure et comprenant :

- Le présent rapport 47 OAT.

Dossier Directeur

- Le Plan Directeur Communal (PDCom) en matière d'utilisation du sol, mobilité, énergie, nature et paysage avec les éléments modifiés.

Dossier d'affectation

- Le Plan d'affectation des zones à l'échelle 1/5'000^{ème} (PAZ), avec les éléments modifiés,
- Le Plan d'affectation des zones ciblé sur le Plateau d'Agy, à l'échelle 1/2'000^{ème} (PAZ, secteur Plateau d'Agy), avec les éléments modifiés,
- Le Règlement communal d'urbanisme (RCU), avec les éléments modifiés.

B. Dossier de synthèse, comprenant :

Dossier Directeur

- Le (PDCom) après modification.

Dossier d'affectation

- Le PAZ à l'échelle 1/5'000^{ème} après modification,
- L'extrait du PAZ à l'échelle 1/2'000^{ème} pour le Plateau d'Agy, après modification,
- Le RCU après modification.

C. Documents complémentaires

- Le plan et l'extrait du tableau de l'évolution de la zone à bâtir (dans le rapport 47 OAT),
- Le plan et le tableau d'aperçu de l'état de l'équipement (AEE),
- L'étude de circulation sur le Plateau d'Agy de juin 2017.

II. Conformité aux bases légales cantonales et fédérales

1. Plan Directeur cantonal, dimensionnement.

Les calculs de dimensionnement des zones résidentielles et des zones d'activités ont été approuvés par la DAEC le 6 juillet 2016. Comme le souligne le SeCA dans son préavis, aucun changement n'a été opéré en zone résidentielle et en zone d'activités; il n'est donc pas opportun de réviser les calculs de dimensionnement dans le cadre du présent dossier. Néanmoins, suite à la mise à jour de la base cadastrale, le plan de la capacité de la zone à bâtir a été réimprimé par souci de cohérence avec l'ensemble du dossier.

2. Droit fédéral, LAT et OAT

2.1 Calcul de l'évolution de la zone à bâtir

La révision du calcul de l'évolution de la zone à bâtir, sous l'angle du moratoire imposé sur les zones 15 LAT, conformément aux articles 38a LAT et 52a OAT, fait partie des conditions d'approbation. Lors de l'examen préalable du dossier d'adaptation, le calcul a été révisé. Dans son préavis du 8 février 2018, le SeCA a validé la conformité du calcul au moratoire, mais il a refusé la mise en zone agricole de plusieurs articles affectés en zone libre dans le secteur du Lavapesson. Le calcul a donc été revu en conséquence dans le cadre du présent dossier. Le tableau ci-dessous est extrait du tableau reprenant la liste exhaustive de toutes les parcelles de la commune. Seules les parcelles ayant subi des changements d'affectation de type "mises en zone" et "sorties de zone" figurent dans le tableau ci-dessous afin de pouvoir visualiser une synthèse des données utiles au calcul.

		N° d'article foncier	Surface (m ²)	Type de zone		
				Avant	Après	
Dossier approuvé	Mise en zone approuvée		28 RF ¹	19'477	ZA	ZIG
	Sorties de zones approuvées		225 RF	-6'605	RMD II	ZA
			156 RF part.	-22'282		
			224 RF part.	-1'600		
			224 RF part.	-2'943		
Bilan intermédiaire			-13'953	Zone à bâtir		
Dossier d'adaptation	Mises en zone	Proposée (déchetterie)	273 RF part.	4'814	ZA	ZIG
		Proposée (parking P+R)	100 RF part.	5'000	ZA	
	Sortie de zone	Proposée	597 RF part.	-3'703	ZC	ZA
	Bilan intermédiaire			6'111	Zone à bâtir	
Bilan global				-7'842	Zone à bâtir	

Dans le cadre du dossier approuvé, les surfaces agricoles intégrées en zone à bâtir (en ZIG) représentent 19'477 m² pour la construction de la nouvelle école primaire¹. La somme des surfaces approuvées intégrées en zone agricole (ZA) est de 33'430 m². Il reste une surface de 13'953 m² pour compenser les nouvelles mises en zone, notamment deux propositions de mises en ZIG dans le cadre de ce dossier d'adaptation.

Les modifications apportées au PAZ dans le cadre du présent dossier remettent 3'703 m² de zone à bâtir en ZA, et intègrent 9'814 m² de ZA en zone à bâtir.

Le bilan global des deux dossiers (approuvé et adaptation) des zones 15 LAT obtient un résultat positif de 7'842 m² en faveur de la ZA.

2.2 Préservation des surfaces agricoles

Les modifications apportées au PAZ, dans le cadre des deux dossiers (approbation et adaptation), intègrent en zone à bâtir une surface de 5'000 m² sur des SDA. Selon le préavis du SeCA, les dispositions de l'art. 30 al. 1 bis let a OAT sont remplies puisque la DAEC a estimé, dans sa décision, qu'au vu de la proximité du secteur avec la sortie de l'A12 et de l'emplacement idéal pour favoriser le covoiturage, cette mise en zone permettant d'accueillir un P+R aux Portes de Fribourg satisfait un besoin public d'importance cantonale.

Afin de respecter les dispositions de l'art. 30 al. 1 bis let b OAT, la commune a cherché à optimiser au maximum l'utilisation rationnelle du sol de plusieurs manières:

- la surface est passée de 12'900 m² lors du dossier approuvé à 5'000 m² dans le cadre de ce dossier d'adaptation,
- l'article du RCU y relatif prescrit des modalités techniques précises pour optimiser l'usage rationnel du sol.

¹ A titre d'information, le rapport de la décision d'approbation renseigne une surface de 19'480 m² pour l'article 28 RF de la ZIG qui accueille l'école primaire. Or, le portail cartographique de l'Etat de Fribourg renseigne une surface de 19'477 m² pour cet article. Dans le cadre du présent bilan de l'évolution de la zone à bâtir, le chiffre du portail cartographique a été utilisé, il résulte donc une différence de 3 m² entre le chiffre indiqué dans la décision d'approbation et le présent bilan. Comme chaque mètre carré est comptabilisé dans le calcul du bilan LAT, cette précision a son importance.

III. Les documents du PAL

1. Plan directeur communal (PDCom)

Les modifications suivantes ont été apportées au PDCom selon les thématiques reprises ci-dessous.

1.1 Utilisation du sol

Périmètre de la zone à bâtir

Le périmètre de la zone à bâtir a été adapté à l'évolution du PAZ.

Plan directeur intercommunal de Chamblieux (PDir Chamblieux)

La DAEC n'a pas approuvé le principe d'établir un plan directeur intercommunal entre Granges-Paccot, Givisiez et Fribourg pour la couverture projetée de l'autoroute. Elle estime qu'il s'agit d'un projet de l'Agglomération qui doit être traité directement par elle. Le périmètre de ce plan intercommunal, ainsi que toutes les informations qui y sont liées comme par exemple les affectations prévues, ont été retirées du PDCom de Granges-Paccot dans le cadre de ce dossier.

Plan directeur intercommunal du Plateau d'Agy (PDir Agy)

Dans son préavis d'examen préalable du 8 février 2018, le SeCA souligne que le périmètre du PDir d'Agy ne peut être supprimé du PDCom de Granges-Paccot sans l'abrogation officielle de ce plan. Or, celui-ci ne pourra être abrogé que de manière coordonnée et simultanée avec l'approbation de la révision générale du PAL de Fribourg. Si la date de cet événement est relativement incertaine, le devenir du PDir d'Agy ne l'est pas et il sera, à termes, abrogé et supprimé du PAL de Fribourg et de celui de Granges-Paccot. Afin d'anticiper la future abrogation du PDir d'Agy, et ainsi, éviter une éventuelle nouvelle procédure de mise à jour du présent dossier, le périmètre du PDir d'Agy n'a pas été réinséré au PDCom.

Secteur de ressources à Grandfey

Le plan sectoriel d'exploitation des matériaux (PSEM) définit le secteur de ressources à préserver "2198.01", repris comme tel au PDCom. Le tracé du périmètre de ce secteur est basé sur les informations récoltées dans le fichier numérique du PSEM du district de la Sarine daté du 3 mai 2011. Ce périmètre est inscrit au PDCom dans la mesure où il est repris d'une planification cantonale. Cependant, le Conseil communal de Granges-Paccot n'est pas favorable à une éventuelle et future mise en exploitation de celui-ci; il précise que la localisation de ce secteur est extrêmement problématique tant par ses accès que par son impact sur le secteur de promenade et de détente. Cette inscription ne reflète donc pas la position du Conseil communal qui, comme déjà exprimé dans le dossier de révision générale approuvé, s'opposera par tous les moyens légaux à l'ouverture d'une exploitation de matériaux à cet endroit.

Gravière d'Agy.

Le périmètre de la zone de gravière a été adapté en fonction de celui figurant sur le PAZ.

1.2 Sites et paysage

Protection de la nature

Conformément à l'évolution de la pratique, les "zones de protection de la nature" sont transformées en "périmètres de protection de la nature" qui se superposent aux zones d'affectation. Les deux zones de protection de la nature situées d'une part dans la gravière d'Agy et d'autre part en bordure du lac de Schiffenen, sont devenues des périmètres de protection de la nature.

1.3 Energie

Stratégie énergétique

Le Plan communal des énergies a été admis par le SDe lors du dossier d'approbation en 2016. Les secteurs de développement futur de la commune, qui ne sont pas intégrés à la zone à bâtir, sont mentionnés comme devant être raccordés à un chauffage à distance ou à un chauffage centralisé, à base d'énergies renouvelables. Le réseau de chauffage à distance entre l'école de Chavully et le centre communal de Chantemerle est mentionné au PDCom.

Lignes à Haute-tension

L'exactitude du tracé de la future ligne HT 132 KV planifiée par les CFF a été vérifiée dans le cadre de ce dossier, et confirmée par la compagnie ainsi que par le service de l'énergie

1.4 Mobilité

Réseau routier

Les demandes formulées par le SMO ci-dessous ont été prises en compte.

- La lisibilité de la route de Morat a été améliorée,
- La route de Chavully est mentionnée comme collectrice,
- L'accès au Champ de la Croix est mentionné,
- La route de Morat est mentionnée comme espace routier à qualifier jusqu'au carrefour d'Englisberg,
- Les giratoires des Grives et du Lavapesson sont mentionnés comme devant être réaménagés conformément au résultat du volet Trafic des directives d'aménagement pour le Plateau d'Agy,
- Les distances des limites de construction mentionnées à titre indicatif sur le plan directeur ont été retirées conformément à la demande du SeCA,
- La halte de train a été supprimée bien que le PA3 la prévoie.

Dans les différents PAD obligatoires, les accès ont été précisés via le réseau routier communal, et les parkings ont été supprimés. Le réseau des routes de dessertes a été complété.

Le parking "P+R", mentionné dans le secteur de Forum Fribourg sur le PDCom approuvé en 2016, est supprimé dans le cadre de ce dossier d'adaptation. En effet, cette information était liée au Plan directeur intercommunal du Plateau d'Agy qui est abrogé dans le cadre de la présente procédure. Le déplacement de ce parking "P+R" sur l'art. 100 RF est conforme au projet d'agglomération PA3.

Réseau pédestre.

Les dernières informations reçues de Fribourg tourisme ont été intégrées au PDCom.

Transports publics

Conformément à la demande du SMO dans son préavis, l'arrêt de bus "Chavully" a été déplacé, et l'arrêt de bus situé à proximité du giratoire du Lavapesson a été supprimé.

1.5 Remarques formelles

Les nouvelles coordonnées MN95 ont été insérées. Plusieurs améliorations ont également été apportées pour améliorer la lisibilité du plan.

2. Plan d'affectation des zones (PAZ)

2.1 Mises en zone à bâtir

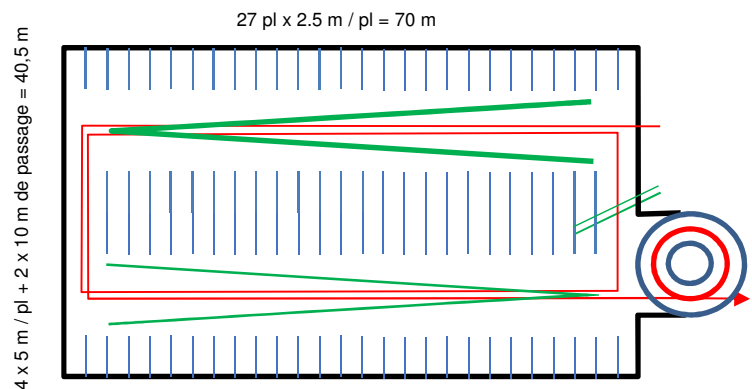
a) Route des Tacconets, art 273 RF partiel, mise en ZIG I de 4'814 m² pour la déchetterie

La commune de Granges-Paccot utilise conjointement avec la commune voisine de Givisiez la déchetterie située sur le territoire de cette dernière et cette infrastructure a atteint sa limite de capacité. Une nouvelle solution a dès lors dû être trouvée rapidement pour les communes. Cette situation n'était pas connue lors de l'établissement du dossier de révision générale approuvé, ce qui explique l'introduction de cette modification post-approbation. Une partie de l'art. 273 RF, d'une surface de 4'814 m², est intégrée en zone d'intérêt général (ZIG), de manière à pouvoir y réaliser une déchetterie commune. Cette mise en zone s'effectue sur des surfaces agricoles de catégorie C et elle est compensée, sous l'angle du moratoire de la LAT, par des surfaces équivalentes intégrées en zone agricole, au bas de la colline de Torry. Ces sorties de zone ont été approuvées lors de la RG du PAL. Dans son préavis du 8 février 2018, le SeCA s'est montré favorable à cette mise en zone car elle est bien localisée, conforme au PA3 et qu'elle relève d'un intérêt public justifié.

b) Petit-Granges, art 100 RF partiel, mise en ZIG de 5'000 m² (décision positive du SeCA, négative de la DAEC)

Cette mise en zone est justifiée par le caractère d'intérêt général de cette infrastructure de stationnement, qui fait partie intégrante du développement stratégique de l'agglomération (PA2) en matière de mobilité. Bien que située sur des surfaces d'assolement, cette mise en zone est conforme au Plan Directeur d'Agglomération (PA2) approuvé. La stratégie du PA2 repose sur plusieurs concepts et notamment, sur un maillage de parking P+R aux abords de la ville. Dans cette perspective, le parking de Petit-Granges est une infrastructure structurelle, et en ce sens, c'est un projet d'intérêt régional, voire supra-régional. Afin de concilier la préservation des terres agricoles avec les intérêts de la mobilité au sein de l'agglomération, le Conseil communal a réduit la surface mise en zone au strict minimum nécessaire (12'900 m² avant l'approbation et 5'000 m² dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions) et d'exploiter au maximum cette surface au sol. Dans son préavis d'examen préalable du 8 février 2018, le SeCA a admis la justification de cette mise en zone car elle respecte les exigences fédérales et cantonales. Des adaptations ont été apportées au RCU (pour plus d'information, se référer au chapitre y relatif).

Le schéma ci-contre démontre que la réalisation d'un parking d'une centaine de places par niveau est possible sur la surface de zone déterminée. Le nombre final sera déterminé en fonction des besoins de l'Agglo (PA2), par la multiplication du nombre de niveaux sur une surface minimale, tout en respectant les indices de la LATec.



Cette surface est compensée, sous l'angle du moratoire de la LAT.

c) Secteur du Lavapesson

Suite au préavis d'examen préalable du SeCA du 8 février 2018, la zone libre (ZL) du secteur du Lavapesson ne sera pas soustraite à la zone à bâtir. Celle-ci a donc été réintégrée en ZL au PAZ dans le cadre du présent dossier.

2.2 Mises en zone agricole (ZA)

d) Chantemerle, art. 597 RF remise en ZA (décision DAEC)

La mise en ZL de l'art. 597 RF partiel, située au Nord du bois de Chantemerle n'a pas été approuvée par la DAEC lors de la RG du PAL. La présente modification réintègre donc cette surface en ZA. En cohérence avec cette décision, le Conseil communal de Granges-Paccot intègre également en ZA l'art. 597 RF partiel, une surface de 1'574 m², située entre la limite Sud

du bois de Chantemerle et la route de Chantemerle. La limite de construction à 20.00 m. de sa lisière de la forêt rend ce terrain inconstructible.

e) Chavully, art. 30 RF partiel, remise en ZA (décision DAEC)

La surface en ZL située à l'Est de l'art. 30 RF n'a pas été approuvée par la DAEC lors de la RG du PAL. Elle est donc remise en ZA.

2.3 Changements d'affectation

f) Chantemerle (modification du périmètre du PAD)

Dans le cadre de l'adaptation du PAD Chantemerle à la nouvelle LATeC, son périmètre a été modifié et l'art. 236 RF, occupé par l'école, en a été sorti. En effet, le PAD ne prévoit pas de mesures particulières pour ce secteur et la ZIG est mieux adaptée à l'école que la zone de Centre (ZC) qui prévaut pour le reste du PAD. La présente adaptation du PAL intègre donc l'art. 236 RF Granges-Paccot à la ZIG.

g) Route de la Chenevière (décision DAEC)

La mise en zone résidentielle faible densité (ZRFD) de l'art. 499 RF partiel située au Nord de la route de la Chenevière n'a pas été approuvée par la DAEC lors de la RG du PAL. La présente adaptation du dossier la réintègre donc au domaine routier. Cette surface n'est pas prise en compte dans les surfaces de compensation au sens du moratoire des zones de l'art. 15 LAT.

h) Parking de l'école de Chavully

Dans le cadre de la réalisation de la nouvelle école de Chavully, la commune a réalisé un parking le long de la route. Une partie de l'art. 409 RF est donc passée de la zone libre (ZL) à la zone d'intérêt général (ZIG I) afin de régulariser la situation telle qu'elle se présente sur le terrain.

2.4 Autres adaptations du PAZ

i) Directives d'aménagement de la ZDU

Dans le cadre de la RG, la DAEC a approuvé le changement d'affectation du secteur du Plateau d'Agy, de la zone d'Activités (ZACT) à la zone de Développement urbain (ZDU), conformément aux objectifs définis par le Plan directeur de l'Agglomération (PA3). Pendant la durée de l'examen final de la RG du PAL approuvée le 6 juillet 2016, le Conseil communal a établi des directives d'aménagement pour la transformation urbaine et la densification du Plateau d'Agy (DuPA). Ce document, issu d'un mandat d'étude parallèle, fixe la répartition des affectations admises sur le plateau d'Agy, et en définit la future forme urbaine tout en vérifiant la compatibilité de cette densification avec le fonctionnement du réseau routier.

La DAEC n'a pas approuvé le renvoi de l'urbanisation du Plateau d'Agy à des directives d'aménagement, le périmètre de ces directives a donc été supprimé du PAZ au profit de l'insertion des trois types d'information suivante:

- Périmètres à prescriptions particulières (voir le point suivant "PPP et PAD")
- Limites de construction et alignements

De manière à assurer la réalisation de certains principes d'aménagement issus des DuPA, notamment la délimitation de l'espace urbain du Boulevard à aménager, des limites de construction et des alignements ont été intégrés au PAZ. Afin d'assurer la lecture de toutes les informations requises sur un PAZ, ces éléments sont définis par leurs coordonnées angulaires dans l'extrait du PAZ ciblé sur le Plateau d'Agy, à l'échelle 1/2'000^{ème},

- Périmètre de Boulevard

Le secteur de la route de Morat, situé entre la limite communale avec la Ville de Fribourg et le Pont du Lavapesson, est destiné à se transformer en "boulevard urbain". La définition de ce concept est issue des DuPA qui sont conformes au PA3 validé par la DAEC. Cet espace a donc été intégré au PAZ, comme "périmètre du Boulevard".

j) Périmètres à prescriptions particulières (PPP) et plans d'aménagements de détail (PAD)

Le PAZ de Granges-Paccot présente de nombreux périmètres à prescriptions particulières (PPP), notamment dans la ZDU, dont certains imposent l'élaboration de PAD obligatoires. Le choix de recourir à cette modalité technique de prescription découle de la volonté concomitante du Conseil communal d'éviter autant que possible les planifications intermédiaires, et de conserver l'orientation de mixité fonctionnelle fixée dans les DuPA.

Pour parvenir à cet objectif, la répartition des surfaces par fonction (logements, commerces, activités, etc) a été inscrite pour chaque périmètre, dans l'article relatif à la ZDU (cf: le chapitre relatif au RCU du présent rapport). Ces périmètres à prescriptions particulières (PPP), inscrits au PAZ, sont identifiables par une lettre majuscule allant de A à K. Parmi ces PPP, certains d'entre-eux prescrivent l'élaboration de PAD obligatoire. Ces PAD obligatoires ont été identifiés comme tels dans le cadre de cette procédure, grâce à une analyse détaillée des DuPA. L'annexe 3 du présent rapport décrit la méthodologie qui a été employée pour atteindre cet objectif et le tableau ci-dessous présente les conclusions de cette analyse.

PPP au PAZ	Déterminer des périmètres d'évolution	Définir plusieurs gabarits de hauteurs	Attribuer des surfaces de plancher par fonctions par périmètre	Répartir les fonctions selon la variabilité géographique des nuisances sonores	Promouvoir un concept d'aménagement paysager	Conclusion par PPP
A	PAZ	RCU	RCU	PAD	PAD	PAD
B	PAZ	PAD (tour)	RCU	PAD	PAD	PAD
C	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
D	PAZ	RCU	RCU	PAD	PAD	PAD
E	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
F	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
G	PAZ	RCU	RCU	PAD	PAD	PAD
H	PAZ	RCU	RCU	PAD	PAD	PAD
I	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
J	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
K	PAD	PAD (tour)	RCU	PAD	PAD	PAD
Conclusion générale: 6 PPP sur 11 nécessitent un PAD obligatoire						

Selon le tableau ci-dessus, les périmètres A, B, D, G, H et K nécessitent l'élaboration de PAD obligatoire; les autres périmètres C, E, F, I et J ne nécessitent pas de PAD. En d'autres termes, 6 périmètres sur 11 nécessitent un PAD obligatoire.

Au vu des études de planifications déjà effectuées sur le Plateau d'Agy et des engagements pris par le Conseil communal envers les différents propriétaires, imposer une large planification intermédiaire globale (PAD cadre), ou 11 PAD, sont des options jugées non soutenables parce qu'elles semblent trop contraignantes en termes de temps et de coûts de procédure. Dans ces conditions, le Conseil communal a décidé d'inscrire au PAZ les 6 périmètres qui semblent incontournables. Et en ce qui concerne les autres périmètres, les prescriptions principales sont inscrites dans les documents du PAL (répartition des surfaces de plancher, affectations générales dans le RCU, alignements et périmètres d'évolution des constructions dans un extrait du PAZ). Prescrire les PAD via les PPP permet à la fois de prescrire certaines caractéristiques applicables à l'ensemble des PPP, et à la fois de prescrire des caractéristiques spécifiques uniquement aux PAD.

k) Périmètres archéologiques

Conformément à la demande du SAEF dans son préavis daté du 6 janvier 2015, les périmètres archéologiques ont été mis à jour avec les nouvelles données digitales dans le cadre de ce dossier.

l) Dangers naturels

Le PAZ a été mis à jour en la matière selon la "Carte des dangers naturels sur le Plateau fribourgeois, CDN, 2014".

m) Protection du Site

Le périmètre des abords de bâtiments protégés, au Nord de la route de Grandfey, a été étendu de manière à englober les deux bâtiments protégés de ce secteur, conformément à la décision d'approbation du PAL de la DAEC.

n) Ligne à haute tension

Le tracé de la ligne à haute tension qui traverse la commune est mentionné au PAZ selon les dernières informations reçues par la Commune et les CFF. Les CFF cherchent à remplacer leur ligne à haute tension de 132 kV qui traverse la commune de Granges-Paccot par un nouveau tracé de ligne qui est intégré au PDCom. Le démontage de l'installation existante pourra avoir lieu lorsque le propriétaire (les CFF), aura réalisé le projet mentionné.

o) Boisements hors-forêt

Les éléments de végétation protégés en zone à bâtir sont mentionnés comme boisements hors-forêt dans la légende du PAZ. La légende a été complétée par la mention relative à la protection des boisements hors-forêt protégés hors zone à bâtir, selon la LPNat. Par rapport au précédent dossier, la mise à jour de la base cadastrale a provoqué quelques modifications de la forme et du nombre des haies renseignées au PAZ.

p) Périmètre de protection des rives du lac de Schiffenen

Conformément à l'évolution de la pratique, les "zones de protection de la nature" sont transformées en "périmètres de protection de la nature" qui se superposent aux zones d'affectation. Ainsi la "zone de protection" des rives du lac de Schiffenen est devenue un "périmètre de protection" du même nom.

q) Périmètre de raccordement au chauffage à distance

Le PAZ mentionne les secteurs dans lesquels la possibilité d'installer un système de chauffage à distance doit être étudiée.

r) Matériaux

Le tracé de la zone de gravière dans le secteur d'Agy a été vérifié selon le fichier numérique du PSEM, district de la Sarine, daté du 3 mai 2011. Selon l'analyse limitée au degré de précision du tracé de ce document, le tracé de la zone de gravière est conforme à celui du PSEM, ainsi qu'à celui du périmètre d'exploitation défini en 1985 dans l'autorisation spéciale de la DAEC.

s) Adaptation des groupes de mesures de stationnement 1 et 2

Conformément à la décision de la DAEC, les groupes de mesures de stationnement 1 et 2 de l'extrait au 1/10'000^{ème} du PAZ ont été adaptées à la délimitation des zones à bâtir du PAZ en fonction du concept de stationnement.

3. Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)

Bien qu'elles soient déjà construites, les parcelles soumises à PAD obligatoires localisées dans le secteur du plateau d'Agy ont été inscrites dans l'AEE, comme étant des parcelles à équiper dans les cinq ans. Cette modification demandée par le SeCA dans son préavis du 8 février 2018 permet de mettre en évidence que l'équipement de détail de ces différents sous-secteurs devra être adapté en fonction des PAD et des projets de densification prévus par les directives de la ZDU.

4. Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Plusieurs modifications ont été apportées au RCU suite aux conditions émises par la DAEC lors de l'approbation et suite à l'évolution du dossier entre 2014 et 2018. D'un point de vue formel, la numérotation des articles a changé suite à l'ajout ou au retrait de certains articles.

1 Parkings souterrains et valeurs d'indices bruts d'utilisation du sol (IBUS)

Dans les zones concernées, l'ancienne formulation d'IBUS attribués en fonction de la présence de parkings souterrains a été adaptée suite aux conclusions des discussions qui se sont tenues avec le SeCA en début d'année 2018. Ainsi, une distinction a été introduite entre un IBUS principal et un IBUS complémentaire. L'IBUS principal désigne la valeur de l'indice attribuable aux surfaces d'affectation; l'IBUS complémentaire désigne la valeur de l'indice attribuable aux surfaces de stationnement. Chaque fois qu'un IBUS complémentaire est prescrit, le RCU précise que le principe du report d'indice, selon l'art. 131 LATeC n'est pas applicable à ce dernier.

2 Périmètres à PAD obligatoire

L'article du RCU y relatif a été complété en précisant les objectifs minimaux à atteindre. Il s'agit notamment de :

- prescrire les implantations, les volumes et les affectations des immeubles,
- planifier les espaces extérieurs,
- définir un concept paysager,

- compléter le réseau de mobilité douce,
- prendre en compte la notion de développement durable.

Pour les PAD du Plateau d'Agy, des objectifs spécifiques ont été ajoutés dans certains cas, lorsque c'était nécessaire, dans le but de conserver l'orientation définie par les DuPA ; dès lors, des prescriptions particulières ont été insérées dans l'article relatif à la zone d'affectation concernée, la ZDU.

3 Limites de construction et alignements obligatoires

En cohérence avec les directives d'aménagement établies par le Conseil communal et les adaptations apportées au PAZ, un article du règlement fixe les règles applicables par rapport aux limites de construction et aux alignements mentionnés sur le PAZ.

4 Périmètre du boulevard

Un article est ajouté au RCU afin de définir le périmètre du "boulevard urbain" de la route de Morat fixé par le PAZ, et de prescrire un objectif de coordination et de cohérence pour les futurs aménagements le long de celui-ci.

5 Zone d'intérêt général II

Dans son préavis du 8 février 2018, le SeCA a admis la justification de la mise en ZIG II du parking Petit-Granges sur l'art. 100RF car elle respecte les exigences fédérales et cantonales mais il a demandé que le RCU précise que le parking soit construit "en silo". L'article y relatif du RCU a donc introduit cette exigence en précisant l'objectif visé, l'usage rationnel du sol. Le SeCA a rappelé que depuis l'entrée en vigueur de la modification du ReLATeC, le 1^{er} janvier 2018, la loi ne fixe plus de maxima pour l'IOS. La prescription relative à l'IOS a donc été également corrigée.

6 Périmètres archéologiques

Le présent dossier intègre une nouvelle formulation de l'article relatif aux périmètres archéologiques, conforme à l'article type proposé par le SAEF dans son email du 7 mars 2018. L'annexe 5 du RCU énumère la liste des périmètres archéologiques.

7 Objets IVS

La commune de Granges-Paccot est traversée par un chemin IVS de catégorie 3. Cette catégorie de chemin ne doit plus figurer au PAZ, dès lors, l'article relatif aux objets IVS a été supprimé du RCU.

8 Espaces réservés aux eaux

L'article relatif aux espaces réservés aux eaux est adapté conformément à la demande de la Section des lacs et cours d'eau lors du dossier d'approbation.

9 Boisements hors-forêts

L'article relatif à la protection des éléments paysagers est remplacé par un article relatif aux boisements hors-forêts, conforme aux dispositions de la Loi sur la Protection de la nature LPNat, entrée en vigueur après l'établissement du dossier de RG du PAL de Granges-Paccot. Une annexe 4 est ajoutée au RCU, celle-ci précise les distances à respecter par rapport aux boisements hors-forêts.

10 Dangers naturels

A la demande de la CDN lors du dossier d'approbation, l'article du RCU a été mis à jour.

11 Sites pollués

Le texte est adapté en fonction de l'évolution des articles type en la matière.

12 Matériaux

Au début de l'année 2018, l'entreprise en charge de l'exploitation de la Gravière d'Agy a sollicité auprès du Conseil communal l'autorisation de pouvoir effectuer sur le site, des activités de recyclage de matériaux provenant de l'extérieur et notamment de chantier de démolition. Le Conseil communal s'est prononcé en faveur de cette activité complémentaire pour une durée limitée à dix ans; en parallèle, il a exigé la réalisation d'un dossier d'examen préalable accompagné de l'étude d'impact sur l'environnement. L'article y relatif au RCU a donc été complété de manière à permettre le déroulement de cette activité complémentaire sur le site.

13 Zone de développement urbain

Le règlement de la ZDU a été adapté par l'adjonction des éléments impératifs, présentés ci-dessous, ressortant des DuPA, établies par la commune. Celles-ci attribuent à chaque secteur une surface déterminante de terrain (SdT), et des indices IBUS et IOS. Ces données permettent de dégager des surfaces brutes de plancher (SP), réparties entre les différentes fonctions (logements, activités, commerces). Ces chiffres ont été repris tels quels pour tous les secteurs sauf un: le secteur C. En effet, après vérification, il s'est avéré que les chiffres de ce secteur n'étaient pas adaptables à la réalité du terrain et du bâtiment construit. Ceux-ci ont donc été adaptés.

Les surfaces de planchers attribuées aux différentes fonctions dans les DuPA ont donc été réparties dans chaque périmètre mentionné au PAZ. Le tableau ci-dessous est extrait du RCU, il définit les SP maximales pour chaque périmètre à prescriptions particulières (PPP).

PPP	SdT (m ²)	SP hors parkings (m ²)	SP parking (m ²)	Quantité max. de logements (% et m ²)		Quantité max. d'activités (% et m ²)		Quantité max. de commerces (% et m ²)		Hauteur max. (m)
				%	m ²	%	m ²	%	m ²	
A	26351	39527	6588	48%	18973	36%	14230	24%	9486	20
B	9851	14777	2463	83%	12235	25%	3694	6%	887	60
C	8037	22542	13000	33%	7460	8%	1803	64%	14542	24
D	8913	13370	2228	42%	5615	55%	7353	10%	1337	20
E	9601	14402	2400	100%	14402	10%	1440	0%	0	20
F	12330	18495	3083	30%	5549	71%	13131	4%	740	20
G	9780	14670	2445	49%	7218	53%	7775	6%	880	20
H	22093	33140	5523	66%	21872	40%	13256	5%	1657	20
I	10281	15422	2570	82%	12584	32%	4935	0%	0	20
J	11074	16611	2769	20%	3389	83%	13787	0%	0	20
K	19891	29837	4973	97%	29001	19%	5669	0%	0	60
Total	148202	232793	48042	/	138298	/	87073	/	29529	/

La proportion de logement est déduite de la somme des surfaces attribuées aux deux autres fonctions; elle est majorée de 20% par rapport au solde obtenu de la somme des surfaces maximales d'activités et de commerces. Par exemple, pour le périmètre A, la somme des surfaces d'activité et de commerce est égale à 60%. Le solde de logement est de 48 % (40 % + 20% de 40%). Cela signifie que sur les 39'527 m² SP, 20% (soit 7'870 m² SP) peuvent être soit du logement, soit de l'activité ou du commerce. Si cette proportion de 20 % est discutable, elle présente l'avantage de garantir une quantité minimale d'activité pas trop éloignée de la proportion imaginée dans les directives.

Dans le périmètre C, les SP parkings sont fixées en fonction de l'état existant et les SP hors parking en fonction des surfaces encore constructibles selon le PAD Agy-Est abrogé.

Les hauteurs sont adaptées, dans les périmètres dans lesquels des tours peuvent être admises, ainsi qu'en fonction des droits préexistants au sens du PAD Agy-Est abrogé lors de la RG approuvée. Les objectifs généraux relatifs à l'ensemble des PPP, ainsi qu'à ceux qui nécessitent la réalisation d'un PAD obligatoire, ont été inscrits dans l'article relatif au PAD; les objectifs spécifiques à certains périmètres ont été ajoutés dans l'article relatif à la ZDU.

14 Zones résidentielles à moyenne densité (ZRMD) I et II

Il y est précisé que les activités sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

15 Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)

L'IBUS est modifié suite au refus de la DAEC de prescrire un IBUS complémentaire pour les parkings souterrains.

16 Zone d'Activités (ZACT)

Dans sa décision d'approbation, la DAEC a exigé une adaptation de la prescription relative aux logements de gardiennage dans les bâtiments d'activités. Ce texte est intégré au RCU. Des mesures particulières relatives à l'implantation des bâtiments le long de l'autoroute sont prescrites de manière à assurer la protection des ZRMD II et ZC, du bruit de l'autoroute.

17 Zone spéciale Agy

Le texte de cet article est complété par la mention de l'entreprise existante qui bénéficie d'un droit acquis et qui peut être maintenue dans cette zone.

18 Zone de protection de la nature

Conformément à l'évolution de la pratique du service des constructions et de l'aménagement et du Service de la protection de la nature, les zones de protection de la nature sont transformées en périmètres de protection qui se superposent aux zones à bâtir. Les articles du RCU ont donc été adaptés en conséquence.

19 Zone de protection des eaux superficielles

Le texte du RCU relatif à cette zone est adapté conformément au préavis émis par le Service de l'environnement dans le cadre de l'examen final de la RG du PAL.

20 Stationnement des véhicules

Afin d'éviter la prolifération des places de stationnement extérieures, notamment dans la ZRFD pour laquelle un IBUS complémentaire pour les parkings souterrains a été refusée par la DAEC, une nouvelle prescription, jointe à l'article sur le stationnement, exige la réalisation d'un parking commun lorsque plusieurs constructions, coordonnées et réalisées simultanément, nécessitent au moins huit places de stationnement. Cet article précise également que les parkings communs doivent être en souterrain. Il précise toutefois que lorsque les conditions particulières du terrain, par exemple la pente, ne permettent pas de réaliser un parking répondant à ces conditions, le parking commun peut être partiellement souterrain. A la demande du SMO, les normes en la matière ont été contrôlées, et un nouveau point a été ajouté pour encadrer les projets de plus de 300 cases de stationnement.

21 Recensement des biens culturels immeubles

Suite à l'attribution de noms à certaines rues récentes, quelques noms de lieu ont été adaptés dans la liste des bâtiments recensés; l'article relatif aux Biens culturels et aux immeubles protégés, a subi quelques modifications formelles conformément aux souhaits du service des biens culturels (SBC).

22 Modifications formelles

Une harmonisation des noms de zones d'affectation au PAZ, et leurs homologues dans les articles du RCU a été effectuée. Les modifications formelles demandées par le SeCA et la DAEC ont également été intégrées au RCU du présent dossier.

IV. Annexes

1. Etude de trafic, secteur Plateau d'Agy

Conformément à la demande formulée par le SeCA dans son préavis de synthèse de la RG du PAL, l'étude de trafic² traitant des effets de la densification du Plateau d'Agy sur le réseau des routes communales a été réalisée et elle est jointe au présent dossier. Il ressort de cette étude que, sur la base de la localisation et de la répartition des affectations, la densification ne pose pas de problème majeur sur les routes communales du secteur et qu'aucune mesure ou adaptation particulière ne devra être prise en compte dans le cadre de l'élaboration des PAD du Plateau d'Agy.

2. Concept de stationnement

Le concept de stationnement a été établi en octobre 2013 et prend en compte les exigences du SMO formulées dans le cadre de l'examen préalable. Les conclusions de ce document ont été introduites dans le PAL. D'une part, le PAZ intègre les deux groupes de mesures déterminées par le concept de stationnement et d'autre part, le RCU reprend le calcul des besoins en places de parc issus du concept de stationnement et attribués respectivement à chaque groupe de mesures précités. Il est à noter que la délimitation des deux groupes de mesures au PAZ ne tient compte que des terrains situés dans les zones à bâtir, qui peuvent différer du périmètre pris en compte dans le concept de stationnement. Ces différences peuvent notamment s'expliquer par l'évolution de la délimitation des zones à bâtir en fonction de l'entrée en vigueur de la LAT. Le PDCom mentionne les parkings privés qui peuvent être utilisés par le public lors de manifestations à Forum Fribourg ou à la patinoire Saint-Léonard conformément au concept de stationnement.

3. Plan des infrastructures d'eaux potables (PIEP)

La commune a réalisé son PIEP et celui-ci est joint au présent dossier.

4. Note méthodologique : PAD et périmètres du Plateau d'Agy selon les DuPA

Cette analyse a pour but d'identifier les périmètres du Plateau d'Agy qui nécessitent obligatoirement une planification intermédiaire entre le PAZ et le permis de construire afin de parvenir à la mise en œuvre des projets tels qu'ils sont esquissés dans les DuPA.

Les DuPA ont été examinées en détail pour chaque secteur afin d'identifier la manière la plus simple et directe de parvenir à la concrétisation de celles-ci. En outre, il s'agit pour le Conseil communal, de

² Commune de Granges-Paccot, Notice technique, juin 2017. Cette étude réalisée par le bureau Transitec, ingénieurs-conseils à Lausanne, a pour objet la circulation sur le Plateau d'Agy.

se prononcer sur l'utilité et la nécessité d'imposer une planification intermédiaire, entre le PAZ et le permis de construire, pour atteindre le but visé : le processus de mutation de l'ensemble du Plateau d'Agy. Les délais de réalisation des projets par périmètre et la garantie du respect de la conception directrice donnée par ces directives dépendent de la décision qui sera prise par le Conseil communal.

Cette décision se décompose en deux étapes:

1. La première consiste à valider ou non l'intérêt de prévoir une planification intermédiaire. En effet, si des périmètres peuvent éventuellement se passer d'une procédure de PAD, il est intéressant de les identifier pour de multiples raisons (pas de délais supplémentaires pour lancer la mise en oeuvre, pas de procédure supplémentaire donc moins d'obstacles potentiels, etc).
2. La seconde est facultative et découle des conclusions apportées à la première. Si certains périmètres (et donc pas tous) nécessitent une planification intermédiaire, alors ils feront l'objet d'un PAD au sens de l'art. 77 ss LATeC. Si tous les périmètres nécessitent une planification intermédiaire, alors il s'agira de choisir l'instrument le plus efficace et adapté à la situation spécifique de l'ensemble du Plateau d'Agy.

Deux types d'outil sont potentiellement applicables:

- le PAD au sens "classique" du terme, selon l'art. 62 ss LATeC et dans ce cas, la procédure décrite à l'art. 77 ss LATeC et art. 30 ReLATeC est applicable.
- Le PAD-cadre, un nouvel outil en cours de préparation, selon l'art. 63a nLATeC, suggéré par la DAEC dans sa décision du 6 juillet 2016 mais en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018.

Choisir entre ces deux options revient à déterminer les avantages et les inconvénients d'une gestion morcelée par secteur, ou d'une gestion globale, dans la perspective d'aboutir à la concrétisation de la vision urbanistique proposée par les DuPA.

4.1 Première étape

Dans le but de simplifier les procédures et de raccourcir les délais, une réflexion a été menée afin de déterminer par quels moyens prescriptifs les principes des DuPA pouvaient être mis en oeuvre. Il s'agit d'évaluer si les documents opposables du PAL (PAZ et RCU) peuvent suffire pour prescrire les règles nécessaires ou bien, s'il est nécessaire de recourir à un PAD. Cinq critères ont été pris en compte et traitent de la nécessité de / d':

1. attribuer à chaque périmètre des surfaces garantissant le respect des proportions fixées dans le RCU approuvé,
2. déterminer des périmètres d'évolution des constructions à l'aide d'alignements ou de limites de constructions,
3. déterminer des hauteurs particulières pour certains futurs bâtiments,
4. tenir compte des nuisances sonores de la route cantonale dans la localisation de certaines fonctions sensibles au sens de l'OPB,

5. définir un concept d'aménagement des espaces extérieur visant à favoriser la biodiversité et les réseaux écologiques.

Explication du choix des critères

1. Attribuer des surfaces de plancher pour les fonctions par périmètre

Le RCU approuvé fixe une proportion maximale d'activités et de commerces sur le périmètre du plateau d'Agy. Sur la base des DuPA, il convient de répartir les surfaces des diverses fonctions admises dans chaque périmètre en veillant à respecter la proportion globale déterminée par le RCU. Le choix d'attribution des fonctions par surfaces de planchers par périmètres ne nécessite pas d'examiner chaque périmètre selon ses détails géographiques. Le tableau du RCU est suffisant.

2. Déterminer des périmètres d'évolution

Pour mettre en œuvre les propositions urbanistiques et architecturales des DuPA, il convient de définir des périmètres d'évolution des constructions par la prescription de limites de constructions et d'alignements. Un PAD permet notamment de fixer précisément des périmètres d'évolution. En l'absence de PAD, le PAZ peut éventuellement fixer les alignements, mais celui-ci est plus rigide et il ne permet pas d'imposer la réalisation d'une image souhaitée dont un simple permis de construire peut s'éloigner. Par exemple, la réalisation de patios ne peut pas être imposée au PAZ.

3. Définir plusieurs gabarits de hauteurs

Les PAD sont des instruments de planification qui permettent d'intégrer finement une variété de typologies de bâtiments réalisés au sein d'un même périmètre, comme par exemple, des bâtiments de hauteurs différentes. En l'absence de PAD, il est nettement plus compliqué de fixer au PAZ une variabilité de hauteur et de volumétrie dans un périmètre restreint, notamment pour des raisons d'échelles du plan.

4. Répartir les fonctions selon la variabilité géographique des nuisances sonores

Les périmètres situés en bordure de la route de Morat sont soumis à des charges de bruit importantes. Le respect des valeurs fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) nécessite de répartir les affectations à l'intérieur de ces périmètres de manière à ne pas exposer les habitations à des nuisances excessives. Le PAD est le meilleur moyen de résoudre cette question car il permet une analyse détaillée de la répartition géographique des fonctions au sein de chaque périmètre. Le PAZ informe sur une affectation globale, en l'occurrence la zone de développement urbain, à l'intérieur de laquelle des secteurs sont mieux situés que d'autres du point de vue du bruit et donc pour l'accueil de telles ou telles fonctions.

5. Promouvoir un concept d'aménagement paysager

La procédure de PAD favorise la conception globale du projet dans son périmètre; elle permet d'intégrer et d'esquisser la question des aménagements extérieurs et des espaces publics. En outre, le PAD permet au Conseil communal d'établir des exigences en la matière et de passer des conventions avec le promoteur pour garantir la réalisation des espaces extérieurs et de leur entretien.

Le tableau matriciel ci-dessous dresse les conclusions de cette analyse croisée entre critère et périmètre.

PPP au PAZ	Déterminer des périmètres d'évolution	Définir plusieurs gabarits de hauteurs	Attribuer des surfaces de plancher par fonctions par périmètre	Prendre en compte des nuisances sonores selon la répartition géographique des fonctions	Promouvoir un concept d'aménagement paysager	Conclusion par PPP
A	PAZ	RCU	RCU	PAD	PAD	PAD
B	PAZ	PAD (tour)	RCU	PAD	PAD	PAD
C	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
D	PAZ	RCU	RCU	PAD	PAD	PAD
E	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
F	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
G	PAZ	RCU	RCU	PAD	PAD	PAD
H	PAZ	RCU	RCU	PAD	PAD	PAD
I	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
J	PAZ	RCU	RCU	Pas obligatoire	Pas obligatoire	Pas nécessaire
K	PAD	PAD (tour)	RCU	PAD	PAD	PAD
Conclusion générale: 6 PPP sur 11 nécessitent un PAD obligatoire						

4.2 Deuxième étape

Au vu des conclusions apportées à la première étape, 6 périmètres sur 11 nécessitent l'élaboration d'un PAD obligatoire. La question du choix de l'outil intermédiaire n'est plus opportune. Au vu des études de planifications déjà effectuées et des engagements pris par le Conseil communal envers les différents propriétaires, imposer une ultérieure et large planification intermédiaire pour l'ensemble du Plateau d'Agy est une option qui est jugée trop contraignante en termes de temps et de coûts de procédure. Dans ces conditions, il a été décidé d'intégrer dans les documents du PAL toutes les prescriptions qui pouvaient l'être (répartition des surfaces de plancher, affectations générales dans le RCU, alignements et périmètres d'évolution des constructions dans un extrait du PAZ). Sur cette base, les PAD obligatoires n'ont été exigés que dans les 6 cas de figure où des mesures particulières étaient absolument nécessaires.

5. Liste des remarques émises lors de l'approbation du PAL

N°	Service	Remarques	concerne	Commentaires	Suite à donner
1	4.1	Le rapport doit être complété et adapté en cohérence avec l'ensemble du dossier	rapport	/	ok
2	4.2 rapport	Le bilan des zones à bâtir n'est pas correct, les mises en zone sur les art. 100 et 30 RF n'ont pas été comptées	rapport	Le bilan des zones à bâtir a été refait sur la base du PAL approuvé en 2016. Il tient également compte du moratoire LAT et des surfaces de bonnes terres agricoles.	ok
3	P Dir Plateau d'Agy	Les mesures des fiches 7, 9, 10 et 19 doivent être transposées dans le plan directeur	Rapport	Voir ci-dessous.	ok
4		Fiche n°7 le réaménagement du carrefour n'est pas mentionné sur le plan directeur communal.	Rapport	Le plan directeur a été complété avec les carrefours d'Agy et des Grives.	ok
5		Fiche 9 ajouter la liaison piétonne manquante le long de la route d'Agy	Rapport	Le trottoir est réalisé, la liaison existante a été mentionnée sur le PDCom.	ok
6		Fiche 10 mentionner la liaison piétonne sous le viaduc d'Agy M21.10	Rapport	La mesure 21.10 concerne le parcours existant à améliorer. Il est mentionné comme existant sur le PDCom.	ok
7		Les fiches 11 à 15 devraient être reprises dans le concept de stationnement.	Rapport	Reprises dans le PDCom.	ok
8		Compléter le P DCom avec les principes d'aménagement pour le plateau d'Agy (fiche 19)	Rapport	En ordre.	ok
9		Objectifs d'aménagement en accord avec les buts et principes de l'aménagement du territoire.	Rapport	En ordre.	ok
10		Dimensionnement de la zone à bâtir conforme aux principes du plan directeur cantonal.	Rapport	En ordre.	ok
11		Dimensionnement de la zone d'activités conforme aux principes du plan directeur cantonal.	Rapport	En ordre.	ok
12	SdE	Le Plan communal des énergies est admis mais doit être joint au dossier du PAL en tant qu'étude de base.	Rapport	En ordre.	ok
13	CDN	Indiquer la référence de la Carte des dangers naturels sur le Plateau fribourgeois, CDN, 2014.	rapport	La nouvelle carte parue en 2014 a également été intégrée au PAZ.	ok
14	SNP	Faire un inventaire de tous les biotopes sur le territoire lors de la prochaine révision du PAL.	Rapport	En ordre car cette loi est entrée en vigueur le 1 ^{er} janvier 2014. Il en sera tenu compte lors de la prochaine révision du PAL.	ok
15	SAAV	Faire un plan des infrastructures d'eau potable (PIEP)	Rapport	Ce plan est en cours d'élaboration, une version provisoire est jointe au présent dossier.	ok
16	CFF	Ajouter les précisions des CFF quant à la nouvelle ligne HT.	Rapport	Le PAZ a été corrigé selon les dernières informations fournies par les CFF.	ok
17	Gravières	Pas de remarque.	Rapport	Les informations ont été mises à jour selon les recommandations de la CDN.	ok
18	4.3 dos dir	Extension Torry, ok	PDCOM	En ordre.	ok
19		Chavully acceptée, bien que sur des SDA, attention au bruit lors de la mise en zone.	PDCOM	En ordre.	ok
20		Champs de la Croix : idem que Chavully	PDCOM	En ordre.	ok
21		Couverture A12 : traiter le projet dans le cadre du PA2, il n'y aura	PDCOM	Ce périmètre est supprimé du plan directeur.	ok

N°	Service	Remarques	concerne	Commentaires	Suite à donner
		pas de plan directeur intercommunal de Chamblieux.			
22		Extension Chantemerle refusée	PDCCom	Ce périmètre est supprimé du plan directeur.	ok
23		Petit Granges	PDCCom	Une justification a été apportée au rapport.	ok
24		Le secteur PSEM 2198.01 doit être reporté de manière précise	PDCCom	Le PDCCom a été mis à jour selon les recommandations de la CDN.	ok
25		Gravière d'Agy à adapter exactement au périmètre du PAZ	PDCCom	Fait.	ok
26		Remarque SBC pour Chavully pas retenue.	PDCCom	En ordre.	
27		Remarques formelles pour la légende.	PDCCom	La légende du PDir a été corrigée selon le Guide l'aménagement, les données de géolocalisation sont ajoutées, les ressources du sous-sol sont à renommer, indiquer « secteurs d'amarrage » au lieu de « stationnement bateaux »	ok ok ok ok
28	SNP	Le site à batraciens de la gravière d'Agy devra être mis dans une zone de protection lors de la remise en état des terrains.	PDCCom	Un périmètre de protection est inscrit comme étant "à réaliser" au PDCCom	ok
29	SFF	Mentionner « corridors à faune » au lieu de « couloir à faune ».	PDCCom	La légende a été corrigée.	ok
30		Ajouter la zone de protection de la nature du PAZ sur le P Dir.	PDCCom	Bien que cette mesure soit sur le PAZ elle a été rajoutée au PDir.	ok
31	SdE	Transposer sur le plan les éléments qui reflètent la stratégie communale en matière d'énergie.	PDCCom	Le plan mentionne les périmètres de raccordement à un chauffage à distance ainsi que les secteurs à l'intérieur desquels la possibilité d'installer une centrale de production de chaleur doit être étudié. Il n'y a pas d'autres objectifs touchant le PAL dans le Plan communal des énergies.	ok
32	SMo	Revoir la hiérarchie du réseau.	PDCCom	En ordre.	
33		La route de Morat est une route principale.	PDCCom	La lisibilité de la légende a été améliorée.	ok
		La route de Chavully est une collectrice et non une liaison.	PDCCom	Selon la norme VSS le niveau hiérarchique entre collectrice et desserte est le même. En l'occurrence, cette route ne collecte rien, mais corrigé comme demandé.	Ok
34		Mentionner l'accès au Champs de la Croix.	PDCCom	Le plan a été complété.	ok
35		La qualification de l'espace routier est à prolonger jusqu'au carrefour d'Englisberg.	PDCCom	Le plan a été complété.	ok
36		La commune doit contacter l'OFROU pour la modification du carrefour du Lac.	PDCCom	Il s'agit d'une route nationale, cantonale et communale. Est-ce vraiment à la commune à prendre ce contact ?	-
37		Mentionner le giratoire des Grives comme étant à réaménager.	PDCCom	Le plan a été complété.	ok
38		Supprimer les limites de constructions aux routes.	PDCCom	Cette information a été retirée bien que la demande inverse ait été faite lors de l'examen préalable. Cette information est utile et reprend les valeurs de la loi sur les routes.	ok
39	SMO	Supprimer la halte de train projetée.	PDCCom	Cette information a été supprimée bien que le PA3 la prévoit un peu plus loin.	ok

N°	Service	Remarques	concerne	Commentaires	Suite à donner
40		Améliorer la lisibilité du plan.	PDCCom	fait	ok
41		Adapter les réseaux de mobilité douce	PDCCom	Voir ligne 5	ok
42	UFT	Adapter les parcours aux données actualisées.	PDCCom	Le plan est adapté.	ok
43		Le réseau routier est en noir sur le guide AL	PDCCom	Le guide AL a été actualisé après l'établissement du dossier.	-
44		Le rapport du concept de stationnement aurait dû être révisé.	PDCCom	Cette condition ne figurait pas dans le préavis d'examen préalable qui a été rendu avant l'approbation du Concept de stationnement.	-
45		L'absence du programme d'équipement est admise et la condition du Sen n'est pas retenue.	PDCCom	En ordre.	ok
46	4.4.1 dossier d'affectation	Champs de La Croix non conforme au moratoire et densité insuffisante.	PAZ	Zone supprimée.	ok
47		Chantemerle ZL non justifiée et conflit avec l'aire forestière.	PAZ	Zone supprimée.	ok
48	Plateau d'Agy	L'ensemble de la planification proposée dans le PAL PDCCom, PAZ RCU pour le Plateau d'Agy est conforme au PA2	PAZ	En ordre.	
49	SMo	L'étude de circulation est insuffisante car elle ne traite pas des effets sur les carrefours Guisan, St-Leonard et autoroute comme demandé dans préavis du 15 mai 2013. Il faudrait limiter les surfaces d'affectation en fonction de la capacité du réseau.	PAZ	En ordre: une étude de circulation a été faite sur les routes adjacentes. Pour le reste une étude conjointe, OFROU SMo, Agglo Commune sera faite.	ok
50		La densification n'est possible que si le réseau routier continue à fonctionner.	PAZ	La DAEC n'a pas retenu cet argument.	ok
51	SEn	Le contrôle art.31 OPB et l'assainissement seront fait en fonction des études lors des projets.	PAZ	En ordre.	ok
52	SeCA	La ZDU est préavisée défavorablement tant que :	PAZ		
		l'étude de trafic n'est pas complétée comme le demande le SMo (ligne 49)	PAZ	L'étude de circulation a été précisée dans le cadre des directives en fonction du concept d'aménagement. Elle présente les mesures qui peuvent garantir le fonctionnement des carrefours des Grives et du Lac, qui sont reprises dans le PDCCom. Pour le reste, l'étude Transitec a apporté les réponses.	ok
53		Apporter la garantie que l'assainissement de la route de Chantemerle sera fait jusqu'en 2018	PAZ	Condition non retenue par la DAEC.	ok
54	Chamblioux	Changement d'affectation admis.	PAZ	En ordre.	ok
55	Grandfey	Changement d'affectation admis.	PAZ	En ordre.	ok
56	Lavapesson	Changement d'affectation admis.	PAZ	En ordre.	ok
57	Chantemerle	Changement d'affectation admis.	PAZ	En ordre.	ok
58	Grives	Changement d'affectation admis.	PAZ	En ordre.	ok
59	Rte des Etang	Changement d'affectation admis.	PAZ	En ordre.	ok
60	Tory	Mise en zone agricole comme compensation admise.	PAZ	En ordre.	ok
61	ZL sur art. 30	Refus à cause des moratoires.	PAZ	En ordre.	ok
62	P + R ZIG	Admis malgré que ce sont des SDA et que le SAgri est contre.	PAZ	Refusé par la DAEC mais maintenu en accord avec le PDA, une	-

N°	Service	Remarques	concerne	Commentaires	Suite à donner
		Par contre plus d'autre ZIG tant que P +R pas réalisé		justification a été ajoutée au rapport.	
63	Zone réservée	La création d'une zone réservée est refusée.	PAZ	Retirée du PAZ mais intégrée en ZIG pour la déchetterie.	ok
64	Sud 577 RF	Refusé car domaine routier.	PAZ	En ordre.	ok
65		Adapter le plan de référence des groupes de mesures pour le stationnement au PAZ.	PAZ	En ordre.	ok
66	SLCE	Corriger légende.	PAZ	En ordre.	ok
67		Intégrer les nouvelles données de danger de crues	PAZ	En ordre.	ok
68	SEn / CFF	Mentionner le couloir non constructible de la ligne HT actuelle et future au PAZ et au le PDCOM.	PAZ	Le PAZ a été corrigé en mentionnant la ligne existante. Par contre le tracé de la ligne future n'est pas connu.	ok
69	SEn	Compléter l'étude OPAM.	PAZ	Pas demandé lors de l'examen préalable.	-
70		Mentionner deux sites pollués.	PAZ	En ordre.	ok
71	SBC	Reporter un périmètre de catégorie 3 à Grandfey.	PAZ	En ordre, l'ensemble des périmètres de catégorie 3 et les abords de bâtiments protégés ont été reportés tels que figurant sur le document reçu du SBC.	ok
72	CDN	Voir ligne 13	PAZ	En ordre.	ok
73	SAGri	Mesures de compensation aux espaces réservés.	PAZ	Remarque générale qui ne concerne pas directement le PAL.	ok
74		Quelques adaptations formelles.	PAZ	En ordre, les zones à bâtir ont été cotées, les données de géolocalisation ajoutées, l'intitulé de l'espace de protection des eaux corrigé dans la légende, les IVS de catégorie 3 supprimés.	ok
75	4.4.2 AEE	Pas conforme au nouveau PAL.	rapport	L'AEE et le calcul de capacité ont été mis à jour sur la base du PAL approuvé et des nouvelles mises en zone.	ok
76	4.4.3 PAD	Abrogations admises et maintiens admis	rapport	En ordre.	ok
77	4.5 Règlement	Corriger art. 3	RCU	Cette remarque concerne la 2 ^e phrase de l'art. 2 et a été supprimée.	ok
78		Art. 10 et 25 ch.9 et 10 doivent être supprimés.	RCU	L'art. 10 est supprimé, l'art. 25 est corrigé en supprimant la référence aux directives et en ajoutant la proportion de surfaces selon directives	ok
79	SAEF art. 11	Compléter avec les conditions du SAEF.	RCU	En ordre.	ok
80	SNP Art. 16	Demande pas retenue.	RCU	Annexe ajoutée au RCU	ok
81	SLCE Art. 17	Adapter ch.3.	RCU	Le nouveau texte figurant dans la dernière version du guide a été intégré à la place de l'ancien.	ok
82	SNP Art.19	à adapter en fonction de la LPNat.	RCU	En ordre.	ok
83	CDN art. 20	Adapter la référence du plan.	RCU	En ordre.	ok
84	SdE	Demandes pas retenues par le SeCA.	RCU	En ordre.	ok
85	SEn Art. 23	Le renvoi au guichet cartographique n'est pas retenu.	RCU	En ordre.	ok
86	Art 25	Le schéma du ch9 de l'art. 25 n'est pas retenu.	RCU	Ce schéma a été supprimé, en ordre.	ok
87	Art.27	corriger les activités admises.	RCU	En ordre.	ok
88	Art.28	Les bonus d'IBUS pour les parkings souterrains ne sont pas pertinents dans les ZRFD.	RCU	Le bonus est supprimé et une disposition complémentaire est jointe à l'art. sur le stationnement.	ok
89	Art. 29	Remplacer examen préalable par demande préalable	RCU	En ordre.	ok

N°	Service	Remarques	concerne	Commentaires	Suite à donner
90	Art.30	Reformuler le ch. 1 un seul logement de gardiennage.	RCU	C'est le texte de l'art. 54 LATEC, corrigé conformément à la demande du SeCA.	ok
91	Art.31	préciser les affectations maintenues admises.	RCU	Complété avec l'ébénisterie existante.	ok
92		Préciser la hauteur totale.	RCU	En ordre, admis comme tel dans décision DAEC.	ok
93	Art. 34	Supprimer l'art. car la zone réservée est refusée	RCU	En ordre, l'article est supprimé	ok
94	Art 42	Remplacer "parcelle" par "secteur"	RCU	En ordre.	ok
95	Art.46	Adapter le texte aux nouvelles dispositions.	RCU	En ordre.	ok
96	Art.54	Sous réserve d'éventuels recours.	RCU	En ordre.	ok
97	Annexe 1	Corriger les adresses de la liste des biens culturels.	RCU	En ordre.	ok
Conclusions					
PDCOM					
98	Refus de	Extension Chantemerle pas acceptée.		En ordre, voir ligne 64.	ok
99	Refus de	Rapport concept de stationnement à refaire.		En ordre, voir ligne 44.	ok
PAZ					
100	Refus de	Extension Champs de la Croix refusée.	DEE	En ordre, supprimé voir ligne 46.	ok
101	Refus de	Extension ZL Chantemerle refusée.	DEE	En ordre, voir ligne 47.	ok
102	Refus de	Changement de ZAct en ZDU à cause de l'étude de trafic insuffisante	DEE	Admis, objections SMO pas retenues.	ok
103		et de l'assainissement de la route de Chantemerle	DEE	Admis objections, SeCA pas retenues.	ok
104	Refus de	Extension ZL Chauvilly	DEE	En ordre, voir ligne 61	ok
105	Refus de	Extension ZIG Petit grange	DEE	Maintenu car Plan d'Agglo	-
106	Refus de	Zone réservée	DEE	En ordre, voir ligne 63.	ok
107	Refus de	ZRFD sur l'art. 577 RF	DEE	En ordre, voir ligne 64.	ok
108	Refus de	L'absence d'un report de périmètre de protection à Grandfey	DEE	Pas demandé lors de l'examen préalable voir ligne 71	ok
109	Refus de	L'intégration de parcelles en zone agricole dans le plan des mesures	DEE	Pas de problème, voir ligne 65	ok
RCU					
110	Refus de	Art. 10 et 25 ch.9 et 10	DEE	En ordre.	ok
111	Refus de	Art 28 ch.2	DEE	En ordre.	ok
112	Refus de	Art 31 ch5	DEE	En ordre.	ok
113	Refus de	Art 34	DEE	En ordre, voir ligne 93 et 106	ok

6. Liste des remarques émises lors de l'examen préalable complémentaire du PAL.

	Référence du préavis SeCA	Remarque	Document concerné	Suites à donner	Questions réglées
1	SeCA 3	Tenir compte des conditions émises par les services lors de l'approbation			ok
2	4.1.1 / 4.1.2	Voir 4.3.1 pour mise en zone agricole du Lavapesson.	PAZ / rapport		ok
3	4.1.3	Bien que demandé dans le cadre de l'approbation, le PDirAgy ne pourra être abrogé qu'en même temps que la RG de Fribourg	PDir	Voir le paragraphe y relatif du rapport 47 OAT explique le choix effectué dans ce dossier.	ok
4	4.1.4	Pas nécessaire d'adapter les calculs de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle	Rapport		ok
5	4.2.1	Adapter la limite de la zone à bâtir à celle du PAZ sur les art. 499 et 577 RF	P Dir	fait	ok
6		Supprimer les affectations du PDir de Chamblieux supprimé	P Dir	fait	ok
7	4.2.2	Remplacer la zone de protection de la gravière par un périmètre superposé	P Dir	fait , mais la demande de l'approbation est bien une zone et non un périmètre.	ok
8	4.2.3	Contacteur le SdE pour voir si le tracé de la ligne CFF 132 KV est définitif, selon décision DAEC	P Dir	Les résultats des échanges entre les CFF et la commune ont été intégrés à ce dossier	ok
				Ne pas oublier de joindre le PComEn comme étude de base au dossier du PAL	
9	4.2.4	Revoir la lisibilité du P Dir Com	P Dir	fait	ok
10	4.2.5	La légende devrait s'inspirer du modèle du guide	P Dir		
11		Les nouvelles coordonnées MN 95 doivent figurer sur le plan et le SeCA en demande 4	P Dir et PAZ	Les coordonnées ont été adaptées mais la grille des coordonnées a été conservée	ok
12		Les extensions doivent figurer dans la colonne à réaliser	P Dir	fait	ok
13		Revoir symbologie	PDir	Idem pt 9	ok
14	PAZ 4.3.1	Les extensions non approuvées sont retournées en zone agricole	PAZ	en ordre	ok
15		Préciser dans l'approbation que tant que l'usage optimal de la ZIG P+R n'aura pas été démontré pas d'autre ZIG ne pourra être mise en zone	PAZ	en ordre	ok
16		Il n'y a plus de maxima pour l'IOS depuis le 1 ^{er} janvier 2018	rapport	cette remarque a été prise en compte	ok
17		Préciser que le parking doit être construit "en silo"	RCU	fait	ok
18		Mise en ZIG déchetterie OK		en ordre	ok
19		Pas de remarque sur la sortie du 597 de CE en ZA le long de la rte de Chantemerle		En ordre	ok
20		Mise en ZA du vallon de Lavapesson pas admise et pas nécessaire au sens du moratoire 15 LAT	PAZ	Articles du Lavapesson remis en ZL et parking le long de l'école de Chavully est mis en ZIG	ok
21		Ok pour la modification du périmètre du PAD mais à coordonner avec le dossier de modification du PAD	PAZ	Effectivement, l'été dernier le périmètre englobait encore la ZIG. Le plan du PAD a été modifié	ok
22	ZDU	Étude de trafic admise, mais		En ordre, l'étude est jointe au	ok

	Référence du préavis SeCA	Remarque	Document concerné	Suites à donner	Questions réglées
		mentionner les accès et joindre l'étude au dossier		dossier et le P Dir est complété avec les accès	
23		Il y a une contradiction entre le chiffre 1 et le chiffre 10		Les périmètres à PAD ont été réexaminés, certains ont été supprimés	ok
24		Un PAD cadre permettrait d'atteindre les objectifs des art. 9 et 26 RCU sans avoir forcément besoin de faire des PAD ultérieurs			
25		Préciser les règles applicables aux bâtiments existants avant que les PAD soient réalisés	RCU	Renvoi fait à l'art. 69 LATeC	ok
26	4.3.2	Vérifier le pt 35 par rapport à 15 m à l'axe de la rte de Morat	PAZ / Agy	Les coordonnées du pt 35 ont été adaptées par le géomètre en fonction d'une distance de 15 m à l'axe de la route.	ok
27	4.3.3	Remarques formelles le PAZ devrait s'inspirer du guide	PAZ	Vu le stade de la procédure, la légende n'a pas été intégralement revue mais la plupart des remarques ont été prises en compte	ok
				Les autres points seront adaptés.	
28		Remplacer les coordonnées par des cotes		Le principe des coordonnées a été admis par le SeCA lors de la séance du 20 février 2018.	ok
29		Les périmètres archéo. ont été adapté, contact suggéré avec le SAEF		La liste des nouveaux périmètres est insérée au PAZ.	ok
30	4.4	Chamblioux parc devrait être adapté à la nouvelle LATeC	PAD	Concerne les propriétaires, à voir si le CC veut intervenir.	néant
31		Sortir la ZIG du PAD n° 10		Pris en compte, ce PAD a été supprimé	ok
32		Indiquer le nom des PAD sur le PAZ		Pris en compte	ok
33	4.5	Les parcelles à PAD obligatoire doivent être mentionnées comme constructibles à 5 ans	AEE	Les parcelles à PAD obligatoires ont été insérées dans le tableau comme étant à équiper dans 5 ans	ok
34	4.6.1	Les bonus d'IBUS pour les parkings ne sont pas admis aux art. 26, 27, 28, 30 et 33.	RCU	Suite à la séance de travail avec le SeCA et les aménagistes, les IBUS complémentaires ont été admis.	ok
35	4.6.2 art.3	Compléter art. 3 avec le plan des alignements	RCU	Pris en compte.	ok
36	art.10 al.2	Préciser l'application des 2 m	RCU	Pris en compte: à l'intérieur des alignements	ok
37	al.3	Préciser l'application des 2/3 de la façade	RCU	Pris en compte:à sa surface	ok
38		Nouvel al. 4 pour les saillies et les retraits	RCU	Pris en compte: 2.0 m par rapport au plan de la façade de l'al.3	ok
39	art. 11	Définir qualification urbaine et coordonné	RCU	L'article a été reformulé	ok
40	art. 13	Déplacer dernier paragraphe et préciser dépendance de minime importance	RCU	Pris en compte	ok
41	art. 20	Il y a peu de zone libre et voir si cette disposition est légale pour le SNP	RCU	Avec le refus du dézonage du Lavapesson, il y a assez de zone Libre.	ok, l'article relatif aux boisements hors forêt a été mis à jour
42	art. 26 al.2	La proportion des surfaces n'est pas vérifiable sur l'ensemble de la zone lors d'une demande de permis.	RCU	Cette proportion a été exigée par les services de l'Etat pour garantir le plafonnement des charges de trafic à l'HPS. Cette proportion a servi à définir les surfaces du tableau. Elle a été approuvée et ne fait pas l'objet de la procédure.	ok, l'article relatif à la ZDU a été revu dans son ensemble

	Référence du préavis SeCA	Remarque	Document concerné	Suites à donner	Questions réglées
				On peut admettre qu'elle est redondante depuis qu'il y a le tableau qui répartit les SP	
43	art. 26 al. 2	Préciser qu'il s'agit de m ² et activités hors commerce	RCU	Pris en compte	ok, l'article relatif à la la ZDU a été revu dans son ensemble
44	al. 9	Justifier l'impact de bâtiments hauts est déjà dans l'art. 9	RCU	Laissé dans l'art. 9 et supprimé des objectifs particuliers des PAD car déjà admis dans le pt 6 hauteur maximale.	
45	al. 10	Adapter le texte pour les bâtiments existants conformes	RCU	Ce texte est justement prévu pour les bâtiments existants non conformes. Il est complété avec la possibilité des changements d'affectation.	
46	al. 11	Supprimer la possibilité de ne pas faire les PAD	RCU	Le SeCA ne donne aucune explication ou justification à cette exigence.	
47	al. 12	Supprimer les dispositions transitoires, les droits inscrits ne relèvent pas du droit public et les dispositions de l'alinéa 1 sont suffisantes	RCU	Cette information est utile pour les bâtiments qui empêchent la densification jusqu'à l'extinction d'un DDP.	
48	art. 27 al 8	Préciser hf à la gouttière	RCU	Pris en compte, bien qu'approuvé comme ça et ne fait pas l'objet de la procédure.	ok, une seule donnée de hauteur a été conservée.
49	art. 43 al. 2	Remplacer la dernière phrase de l'al.2 par individuelles dans la première	RCU	Pris en compte	ok
50	art. 43 al. 8	Ajouter une disposition pour les parkings de plus de 300 pl.	RCU	Cette demande n'a pas été faite lors de l'approbation, seule une modification terminologique a été faite directement par le SeCA	ok, cette disposition a été prise en compte
51	art. 46	À supprimer	RCU	Il a été approuvé sans remarques. Pourrait éventuellement être complété et il faudrait aussi préciser les dimensions des petites constructions.	ok, l'article a été reformulé suite à la remarque
52	Annexe 2	Il y a incohérence entre cette annexe sur les nouvelles constructions et les dispositions de l'art. 13 RCU	RCU	Voir avec le SBC comment coordonner entre ces deux dispositions.	ok
53	SMO	Voir ligne 26	PAZ	Pris en compte	ok
54		Revoir la lisibilité du plan	PDir	Pris en compte	ok
55	SPC	Préavis favorable		néant	ok
56	Sen 1	Faire des études acoustiques pour les mises en zone prévues au PDirCom		Condition pour de futures mises en zone, ne concerne pas le présent dossier	ok
57	2	L'art. 31 OPB est applicable pour le plateau d'Agy		Concerne les permis de construire	ok
58	Agglo	273 RF ok	PAZ	néant	ok
59		100 RF ok	PAZ	néant	ok
60		Indiquer ZIG II pour l'art.100	PAZ	Pris en compte	ok