



Commune du Pâquier

Plan d'aménagement local

Révision-harmonisation

Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT

Enquête publique



► **t e a m +** transports environnement aménagement du territoire

Grand-Rue 51
CH-1630 Bulle
t 026 323 27 80
f 026 322 65 30
bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 19
CH-1920 Martigny
t 027 723 27 80
f 027 722 53 48
martigny@team-plus.ch

avenue de Sévelin 32
CH-1004 Lausanne
t 021 626 23 56
f 021 626 33 56
lausanne@team-plus.ch

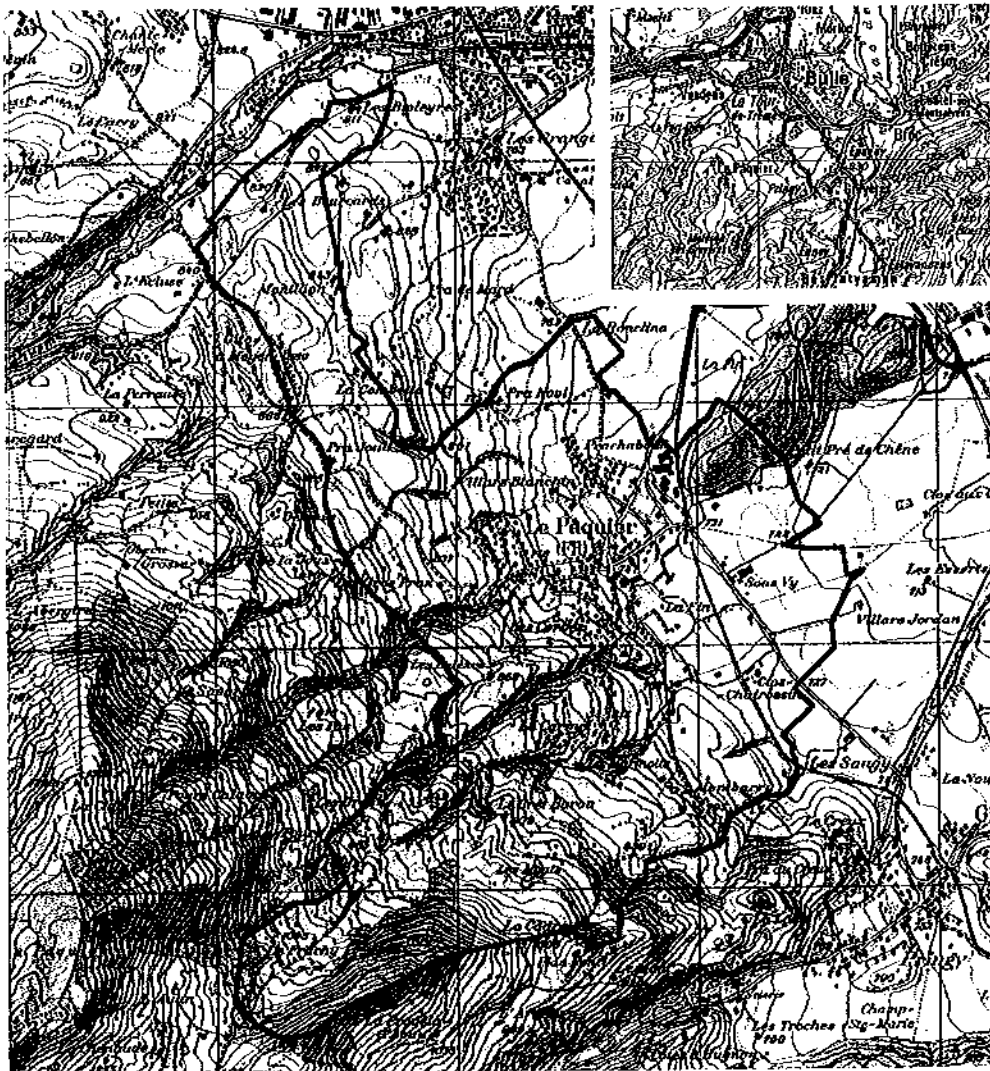
Contenu

1	Introduction	5
1.1	Révision des outils d'aménagement existants.....	6
1.2	Nouveaux documents d'aménagement.....	6
2	Situation générale	7
2.1	Description du territoire	7
2.2	Croissance démographique.....	7
2.3	Emplois, entreprises, actifs	8
2.4	Types de logements et de ménages	9
2.5	Agriculture.....	11
2.6	Utilisation du sol.....	11
2.7	Synthèse des constats.....	12
3	Conception générale	13
3.1	Urbanisation	13
3.2	Identité du village	13
3.3	Mise en valeur du paysage.....	13
3.4	Circulations et déplacements.....	14
3.5	Valoriser le secteur de Villard Blanchin	14
4	Dimensionnement de la zone à bâtir	15
4.1	Définition du facteur de dimensionnement.....	16
4.2	Bilan des surfaces bâties pour l'habitat au cours des 15 dernières années	18
4.3	Surfaces libres	18
4.4	Dimensionnement de la zone destinée à l'habitat.....	19
4.5	Dimensionnement de la zone d'activités	20
5	Planification thématique	21
5.1	Stratégie générale.....	21
5.2	Planification régionale : cohérence avec le projet d'agglomération MOBUL	22
5.3	Urbanisation et équipements	26
5.4	Transports	32
5.5	Espace rural et naturel	34
5.6	Environnement.....	36
6	Annexes	38
6.1	Surfaces bâties pour l'habitat au cours des 15 dernières années (1995-2009).....	38
6.2	Modifications apportées durant la révision et surfaces disponibles pour l'habitat	39
6.3	Modifications apportées durant la révision.....	40

1 Introduction

Le Plan d'aménagement local (PAL) de la Commune du Pâquier a été approuvé en 1996. Le Conseil communal constate qu'à ce jour, ce plan ne répond plus entièrement à ses attentes. En effet, certaines zones à bâtir ne correspondent plus toujours aux besoins actuels, ni aux intentions des propriétaires : comme pour l'essentiel des communes fribourgeoises, le développement est "bloqué" par de trop nombreuses surfaces en zones à bâtir que les propriétaires ne mettent pas sur le marché. Par ailleurs, d'autres terrains, aujourd'hui en zone agricole, seraient probablement plus adaptés pour la construction. Il s'agit en particulier du terrain, dit "Villard Blanchin", propriété communale.

Ainsi afin de mieux répondre aux besoins futurs, des modifications de la zone à bâtir seraient souhaitables. Une telle démarche doit se faire dans le cadre d'une révision du PAL.



Limites communales du Pâquier. Carte : Swisstopo

1.1 Révision des outils d'aménagement existants

Le PAL du Pâquier a été approuvé avant l'entrée en vigueur du nouveau plan directeur cantonal. Il ne répond donc plus en de nombreux points aux exigences de ce document.

1.1.1 Documents d'aménagement de la commune avant la révision :

PAL approuvé le 10 juillet 1996 par la Direction des Travaux Publics, contenant :

- ▶ Règlement d'urbanisme (RCU), modifié le 17 mai 2000,
- ▶ Plan d'affectation des zones (PAZ), modifié le 17 mai 2000,
- ▶ Plan directeur d'utilisation du sol,
- ▶ Plan directeur des circulations.

PAD approuvés :

- ▶ « Clos du Moulin », approuvé le 12 mars 1963, modifié le 20 décembre 2006
- ▶ « Les Albergeux », approuvé le 11 juin 1968
- ▶ « Clos de la Chapelle », approuvé le 16 octobre 1973, modifié le 16 février 1982
- ▶ « Villarblanchin », approuvé le 21 avril 1986
- ▶ « Les Delejettes », approuvé le 17 juin 1986
- ▶ « Secteur est de l'École », approuvé le 9 février 1999

1.2 Nouveaux documents d'aménagement

Le nouveau PAL de la commune de Le Pâquier comprend :

- ▶ Règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- ▶ Plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- ▶ Plan directeur communal ;
- ▶ Plan communal des énergies

Documents d'accompagnement :

- ▶ Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT
- ▶ Rapport justificatif du plan directeur
- ▶ Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)
- ▶ Concept communal de stationnement

PAD abrogés :

- ▶ « Les Albergeux », approuvé le 11 juin 1968
- ▶ « Clos de la Chapelle », approuvé le 16 octobre 1973, modifié le 16 février 1982
- ▶ « Villarblanchin », approuvé le 21 avril 1986
- ▶ « Les Delejettes », approuvé le 17 juin 1986

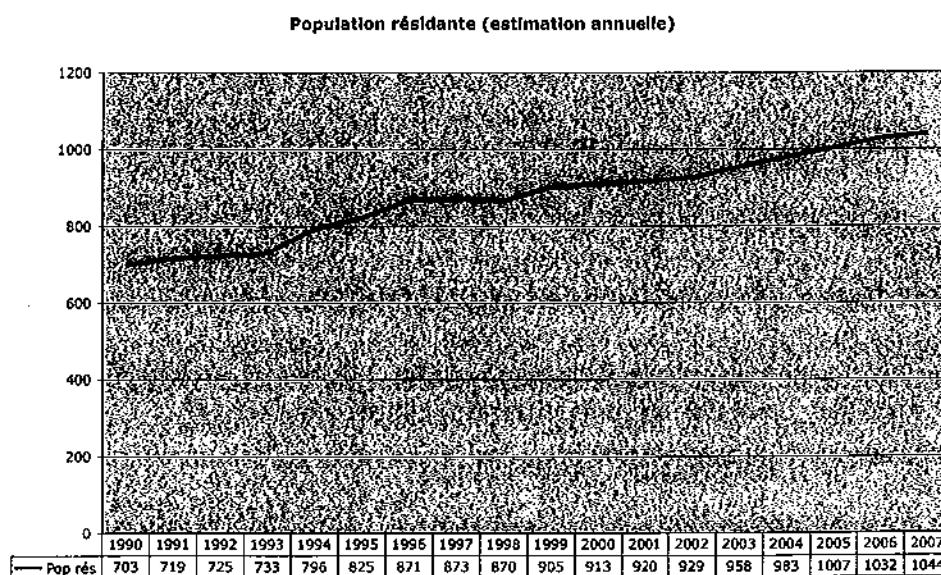
2 Situation générale¹

2.1 Description du territoire

Le Pâquier se situe à mi-chemin entre Bulle et Gruyères. La commune s'étend sur 450 ha, à une altitude allant de 722m à 1025m. Le Pâquier tourne le dos au massif de "La Chia" et domine la plaine des "Granges" et de La Sarine.

2.2 Croissance démographique

La croissance démographique du Pâquier est continue. Au cours des 15 dernières années, la population connaît une croissance de 44%, nettement supérieure à la moyenne cantonale (canton de Fribourg : 22%).

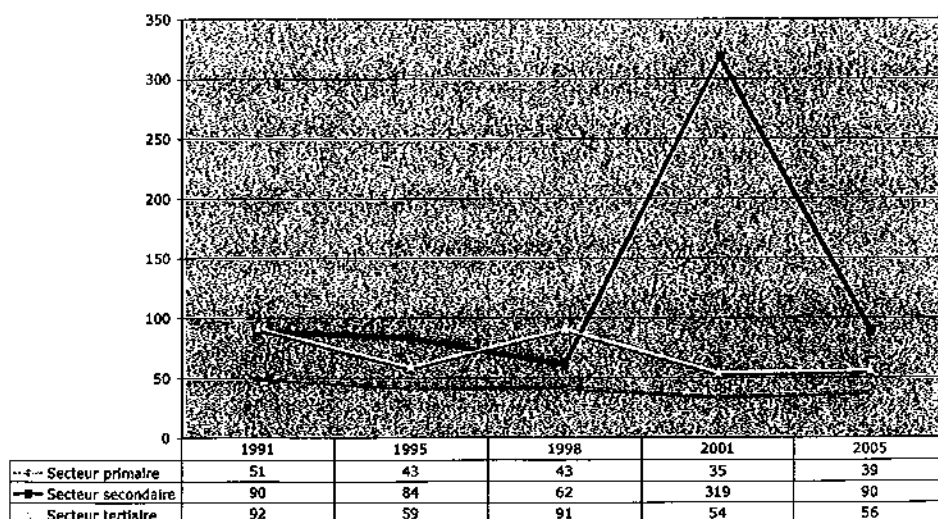


¹ les données statistiques proviennent du Service cantonal de la statistique de Fribourg

2.3 Emplois, entreprises, actifs

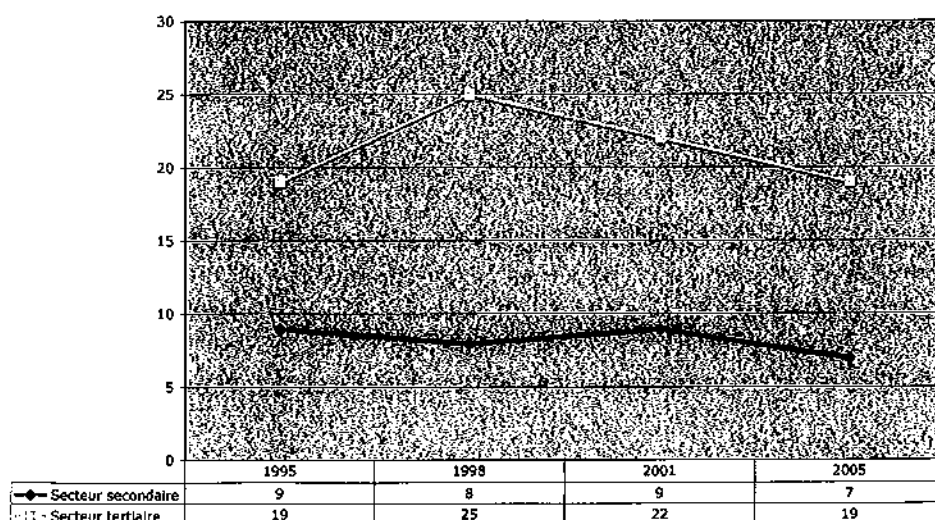
En 2005, la commune comptait 26 entreprises des secteurs secondaire et tertiaire. En tout, y compris avec le secteur primaire, Le Pâquier comptait 185 emplois. Le pic de 2001 en termes d'emplois du secteur secondaire est dû à une mauvaise comptabilisation et n'a pas de répercussion la commune.

Emplois, par secteur économique



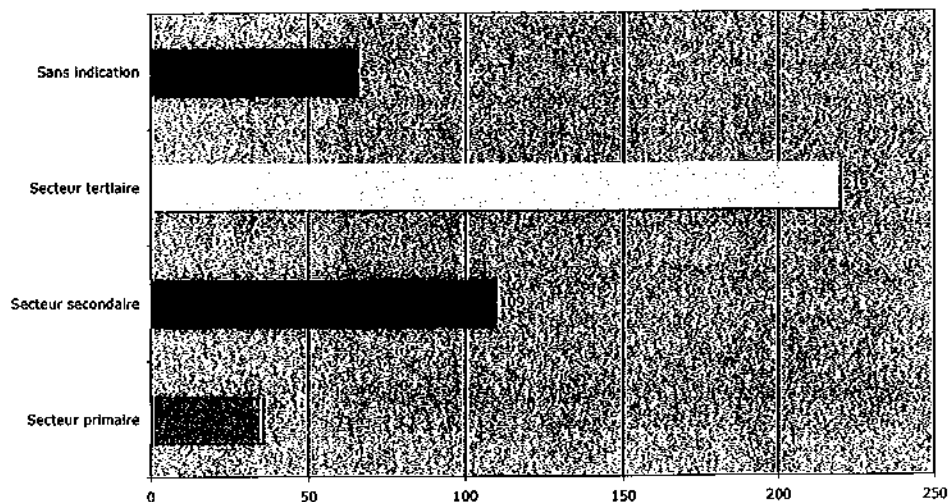
Le nombre d'établissements est inversement proportionnel au nombre d'emplois des secteurs respectifs. Les emplois du secteur tertiaire, moins nombreux, se retrouvent majoritairement à l'intérieur du village (restauration, petits commerces, activités libérales, etc.).

Etablissements, par secteur économique



Le tableau ci-dessous indique clairement l'orientation de plus en plus résidentielle du village, puisque la majorité des personnes actives du Pâquier travaillent à l'extérieur de la commune dans le secteur tertiaire.

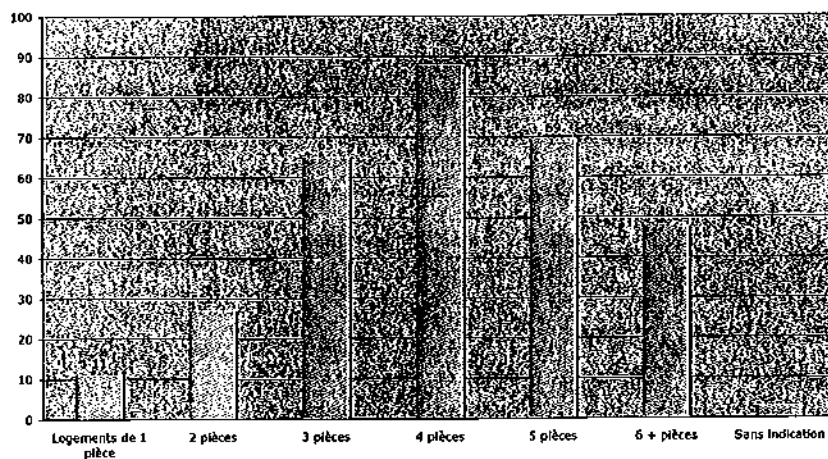
**Personnes actives occupées, recensées au lieu de domicile,
par secteur économique, en 2000**



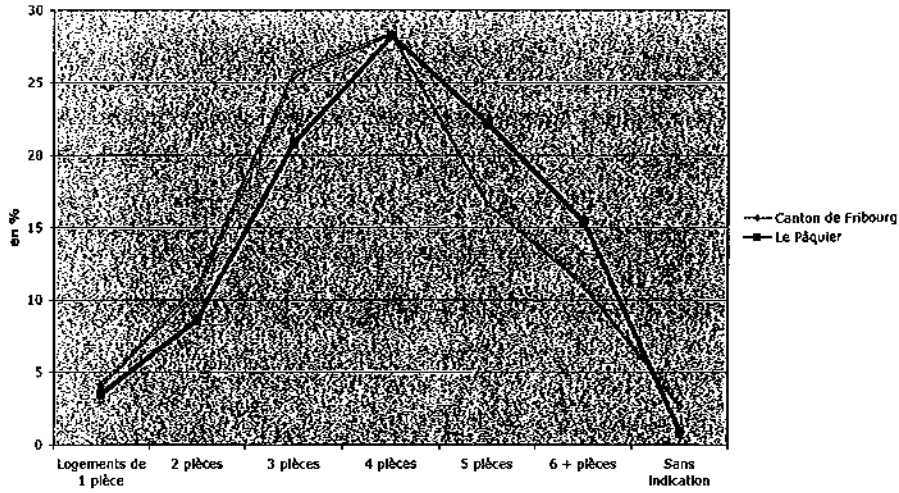
2.4 Types de logements et de ménages

Le Pâquier dispose en majeure partie des logements de 3 à 5 pièces. Par ailleurs, le nombre de ménages occupés par une seule personne, mais également ceux occupés par 4 personnes ont fortement augmenté entre 1990 et 2000. Ces chiffres reflètent, d'une part, l'augmentation de la durée de vie des habitants, et d'autre part, une augmentation importante du nombre de familles entre 1990 et 2000. Ceci révèle le caractère résidentiel et familial de la commune.

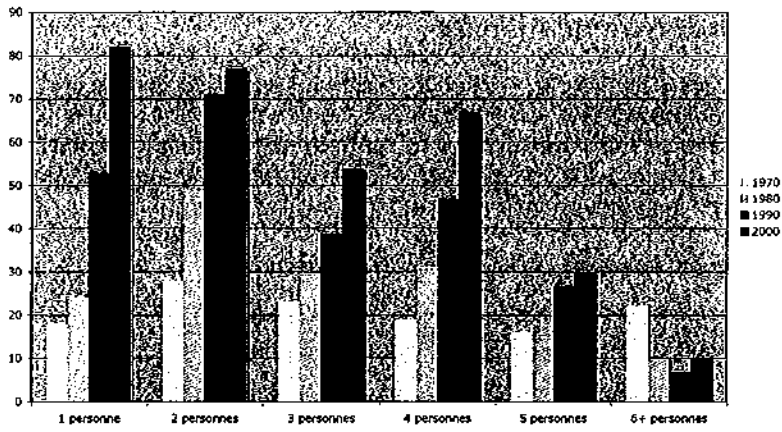
Logements occupés en permanence, par nombre de pièces, 2000



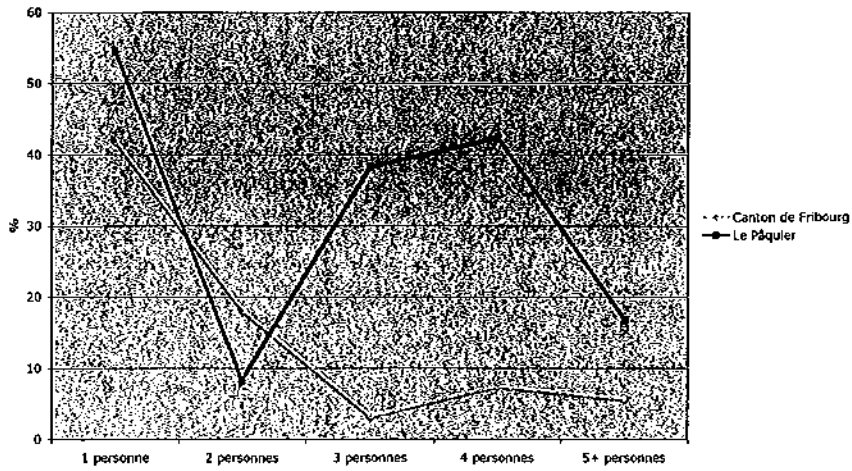
Logements occupés en permanence, par nombre de pièces, 2000



Ménages privés par taille

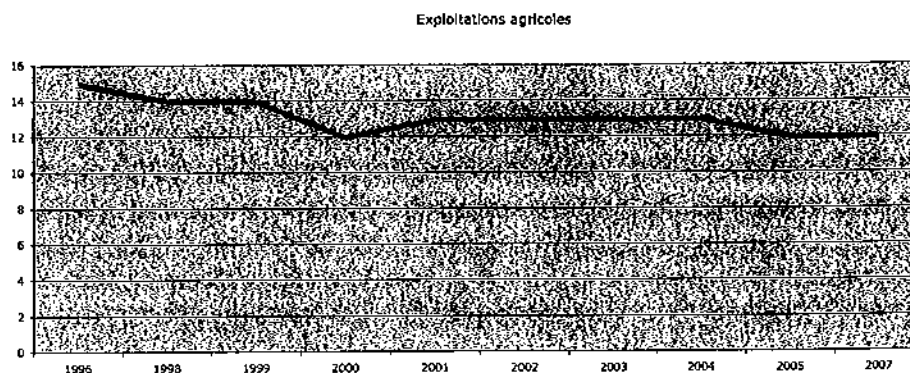


Croissance en % des ménages 1990-2000 selon la taille



2.5 Agriculture

En 2007, la commune comptait 12 exploitations agricoles, soit 20% de moins qu'en 1996, où elle en comptait 15. Cette diminution est moins importante que la moyenne cantonale (25%).



2.6 Utilisation du sol

Utilisation du sol, en ha	1990	2004
Surface totale	450	450
Surface boisée	76	80
Surface agricole utile	324	308
Surface d'habitat et d'infrastructure	49	59
Surface improductive	1	3

Avec une surface d'habitat et d'infrastructure par habitant en 2007 de 565 m², Le Pâquier est en dessus des moyennes cantonales et nationales (FR : 555.5, Bulle 331, Fribourg 163, CH env. 410 m²). Il s'agit de prendre en compte le fait que la zone d'activités du Pâquier est relativement importante par rapport à la taille de la commune.

2.7 Synthèse des constats

Du point de vue de l'aménagement du territoire, les constats sont les suivants :

- ▶ une commune très attractive, de caractère résidentiel, accueillant en majorité des familles et des actifs du secteur tertiaire,
- ▶ une structure et une typologie de logements présentant un déficit d'accueil des célibataires, jeunes couples et familles monoparentales,
- ▶ une agriculture encore bien présente dans le village,
- ▶ une forte proportion d'espaces verts par habitant,
- ▶ des établissements secondaires et tertiaires offrant environ 150 emplois dans la commune.

3 Conception générale

La commune du Pâquier est rendue attractive par la proximité de la commune de Bulle, ainsi que par la qualité de son cadre de vie. La commune doit donc répondre à la demande de croissance, sans perdre ses qualités villageoises ni devenir un « village-dortoir ». En plus des objectifs habituels liés à une révision, les objectifs suivants ont été élaborés par le Conseil communal et la Commission d'aménagement lors d'une séance-débat :

3.1 Urbanisation

- ▶ Promouvoir la mixité, éviter la "monoculture" de villas
- ▶ Éviter le gaspillage de sol
- ▶ Favoriser la qualité des constructions, pour renforcer l'identité
- ▶ Une offre d'accueil destinée à la diversité des habitants : célibataires, jeunes couples, familles monoparentales, bons contribuables.
- ▶ Complémentarité par rapport à Bulle dans le type d'urbanisation
- ▶ Viser la possibilité d'offrir des sites d'habitat « haut de gamme » (villas de maître)
- ▶ Assurer une croissance mesurée de la population, en visant un objectif de 1'400 habitants au maximum d'ici 15 ans.

3.2 Identité du village

- ▶ Valoriser les réseaux structurants, par ex : rues, espaces verts et ruisseaux
- ▶ Préserver la nature au centre du village
- ▶ Maintenir les bâtiments qui « font le Pâquier »
- ▶ Valoriser les « coins » typiques, petites places de caractère, etc.
- ▶ Valoriser la vie de village (sociétés, accueil des nouveaux habitants)
- ▶ Affirmer l'identité du Pâquier dans son positionnement par rapport à Bulle :

3.3 Mise en valeur du paysage

- ▶ Préserver les espaces verts à l'intérieur du village (jardins, vergers)
- ▶ Arborisations / plantations à l'intérieur du village : autre chose que des haies de thuyas
- ▶ Maintenir la limite entre le village et la campagne
- ▶ Possibilité d'établir un concept de structure paysagère, notamment sous forme de réseaux écologiques au bénéfice de l'agriculture

3.4 Circulations et déplacements

- ▶ Privilégier un maximum la mobilité douce (piétons et vélos) pour les déplacements internes au village
- ▶ Modérer la circulation au centre du village et dans les quartiers
- ▶ Promenades dans la campagne = ce que cherche le nouvel habitant
- ▶ Gérer le stationnement

3.5 Valoriser le secteur de Villard Blanchin

- ▶ Secteur mixte : zone d'intérêt général, zone résidentielle à moyenne densité, zone résidentielle à faible densité sur le haut, parties mixtes. .

4 Dimensionnement de la zone à bâtir²

La commune souhaite profiter de la révision de son PAL, pour viser à un développement conforme aux principes généraux d'aménagement du territoire et, plus particulièrement, au projet d'agglomération MOBUL. Ce dernier propose notamment une valorisation des centres et des espaces de vie, une occupation rationnelle du sol, dense au centre et limitée vers l'extérieur, ainsi qu'une coordination entre urbanisation et mobilité.

La stratégie d'occupation de la commune du Pâquier prend en compte les objectifs de densification et de limitation de l'étalement urbain de la façon suivante :



- ▶ Mise en zone de secteurs stratégiques au centre du village et à proximité immédiate des transports publics (gare), dans le but d'une urbanisation garantissant une mixité sociale et fonctionnelle.
- ▶ Déclassement des zones à bâtir situées en bordure de localité, conduisant à une dispersion de l'habitat et à un développement peu cohérent et non maîtrisé du territoire.
- ▶ Passage en zone libre des réserves dont le propriétaire ne souhaite pas bâtir, mais dont la qualité du sol permet une valorisation paysagère des lieux et une amélioration importante de la qualité de vie des habitants.

Ces mesures garantissent un développement harmonieux de la commune, par la valorisation des espaces de vie, le respect de la cohésion sociale, la préservation de la structure villageoise, mais aussi de l'agglomération tout entière, par la limitation de l'étalement urbain, l'amélioration du réseau de mobilité douce et la préservation du paysage.

L'ensemble de ces mesures est réalisé avec la contrainte d'un dimensionnement correct de la zone à bâtir selon le plan directeur cantonal.

² Voir également en annexe 2 le plan relatif au calcul de dimensionnement.

4.1 Définition du facteur de dimensionnement

Le Plan directeur cantonal introduit la notion de facteur de dimensionnement pour calculer les réserves nécessaires en terrains non construits destinés à l'habitat pour les quinze prochaines années.

Il attribue un facteur de dimensionnement de 1.2 aux communes desservies par un axe prioritaire.

Lors de l'examen préalable, le SeCA a préavisé défavorablement l'attribution du facteur de 1.2, arguant que la jonction « Le Pâquier » de l'axe H189 se situait hors du territoire communal. Cependant, le Plan Directeur Cantonal ne fait aucune mention de la territorialité de l'infrastructure. Il se contente, à juste titre, d'attribuer cette note aux communes desservies par un axe prioritaire.

Dans le cas du Pâquier, la commune est non seulement desservie par l'axe prioritaire H189, mais bien desservie. Le Plan Cantonal des Transports donne plusieurs indications pour juger de la qualité de cette desserte.

Il distingue 4 niveaux d'opportunité pour l'occupation du sol du point de vue de l'accessibilité en transports individuels motorisés. Ces niveaux sont déterminés par : le niveau de service, la distance à un axe de grand transit et la traversée ou non d'une localité.

- ▶ Niveau de service
Le PCTr distingue 6 niveaux de service des axes routiers en se basant sur la norme SN 640 017. L'axe H189 délivre un service de niveau A.
- ▶ Distance à un axe de grand transit
La distance à la route H189 depuis le village du Pâquier est de 1 km.



Distances depuis la gare : H189 à 1 km.

- ▶ Traversée d'une localité
Aucune localité n'est située entre l'accès à la route H189 et la commune du Pâquier.

Ces trois éléments correspondent chacun aux valeurs maximales de caractérisation de la qualité de la desserte.

Niveau	Niveau de service	Distance à un axe de grand transit	Traversée de localité
α	A à C	< 1 km	non
β	A à C	< 1 km	oui
	A à C	< 3 km	non
	D	< 1 km	non
γ	A à C	< 3 km	oui
	D	< 1 km	oui
	D	< 3 km	non
δ	D	< 3 km	oui
	E		

Extrait du plan cantonal des transports.

En application de ces trois critères, la note maximale alpha s'applique à l'opportunité d'utilisation du sol sur la commune du Pâquier.

La desserte par l'axe prioritaire H189 étant excellente, la condition « *communes desservies par une sortie d'autoroute ou une route cantonale (axe prioritaire)* » pour l'attribution de la note 1.2 est évidemment remplie.

Au vu de ce qui précède, le facteur 1.2 est applicable à la commune du Pâquier.

4.2 Bilan des surfaces bâties pour l'habitat au cours des 15 dernières années ⁴

Années	Surfaces bâties (en m ²)
1997	847
1998	5'144
1999	8'504
2000	8'387
2001	4'392
2002	2'220
2003	2'700
2004	11'096
2005	6'179
2006	2'428
2007	2'959
2008	2'031
2009	0
2010	4'294
2011	3'826
Total	65'008

4.3 Surfaces libres

Le total des surfaces libres destinées à l'habitat après modification est le suivant :

Surfaces disponibles après modification pour l'habitat par zone		
Zone centre village (CV)	6'627	m2
Zone de hameau (H)	1'087	m2
Zone résidentielle moyenne densité (R2)	21'430	m2
Zone résidentielle faible densité (R1)	47'955	m2
Total	77'100	m2

⁴ voir détails en annexe 1

4.4 Dimensionnement de la zone destinée à l'habitat

État au 24.05.2011

Surface bâtie au cours des 15 dernières années, en zone destinée à l'habitat (1997-2011) 65'008 m²

Facteur de dimensionnement 1.2

Surface estimées des réserves de zone à bâtir non construites nécessaires à l'habitat

	65'008 m ²
x	<u>1.2</u>
	78'010 m ²

Surfaces disponibles après modification pour l'habitat 77'100 m²

Total des surfaces disponibles	77'100 m ²
Surfaces estimées des réserves nécessaires	- <u>78'010 m²</u>
Excédent	-910 m ²

Avec une marge de 910 m², le dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitat est conforme.

4.5 Dimensionnement de la zone d'activités

La révision du PAL affecte les surfaces non construites des zones d'activité à l'intérêt général. Il n'y a donc pas lieu de craindre un surdimensionnement.

Etat au 24.05.2011

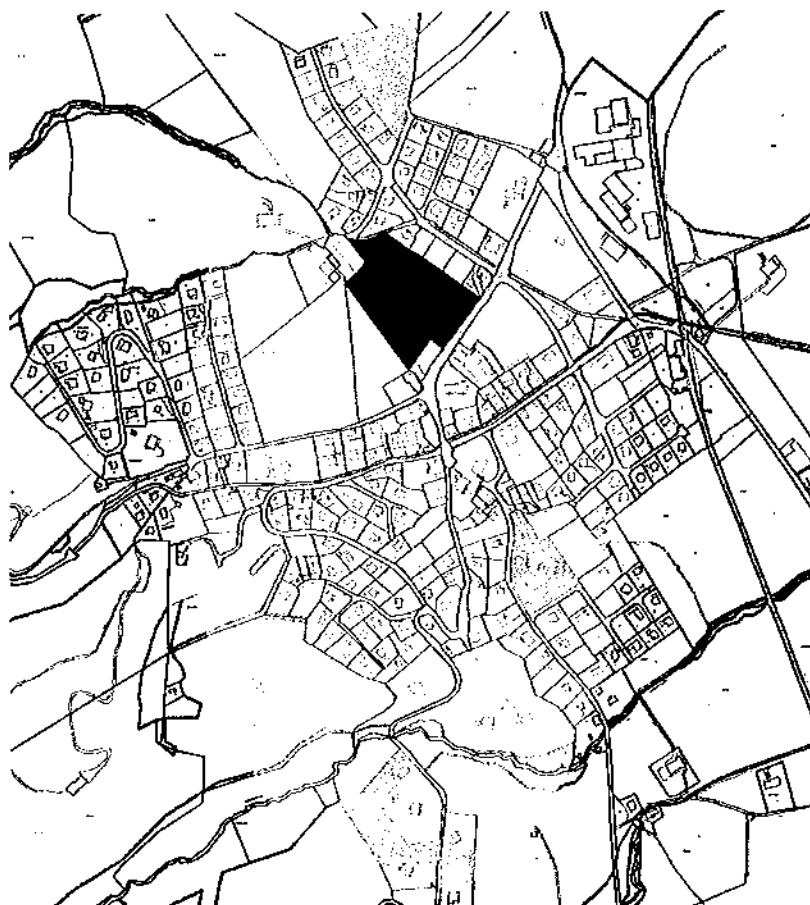
Surface bâtie affectée aux activités	33'433 m ²
Surface libre nécessaires (1/3 de la surface bâtie)	11'144 m ²
Surface libre	0 m ²
Surfaces libre	0 m ²
Surfaces libre nécessaire	- 11'144 m ²
Excédent	<u>-11'144 m²</u>

Avec une marge de 11'144 m², le dimensionnement de la zone à bâtir pour les activités est conforme.

5 Planification thématique

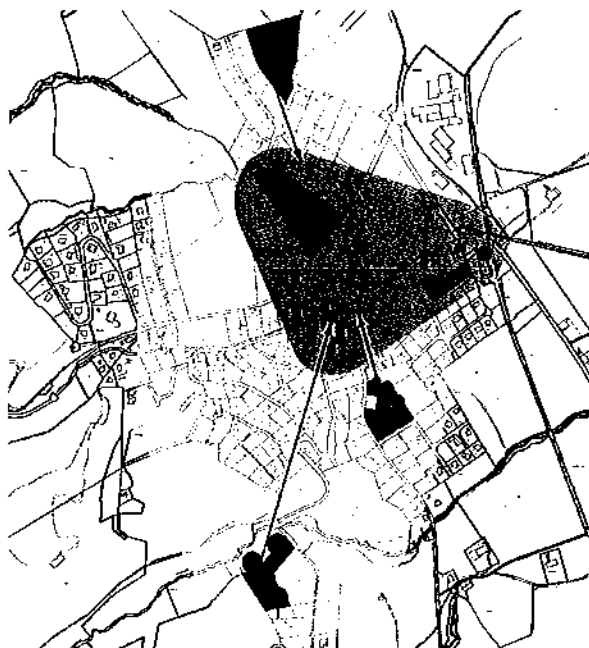
5.1 Stratégie générale

5.1.1 Situation actuelle



- ▶ Etatement des constructions en bordure de localité, **dissémination** du bâti
- ▶ **Empiètement** sur les terres agricoles.
- ▶ **Faible intérêt économique** : **augmentation des charges** pour la commune (équipement, entretien des routes, déneigement, etc.)
- ▶ Les secteurs à bâtir génèrent un **développement peu ou non maîtrisé** par la commune / situation de blocage
- ▶ Atteintes au paysage

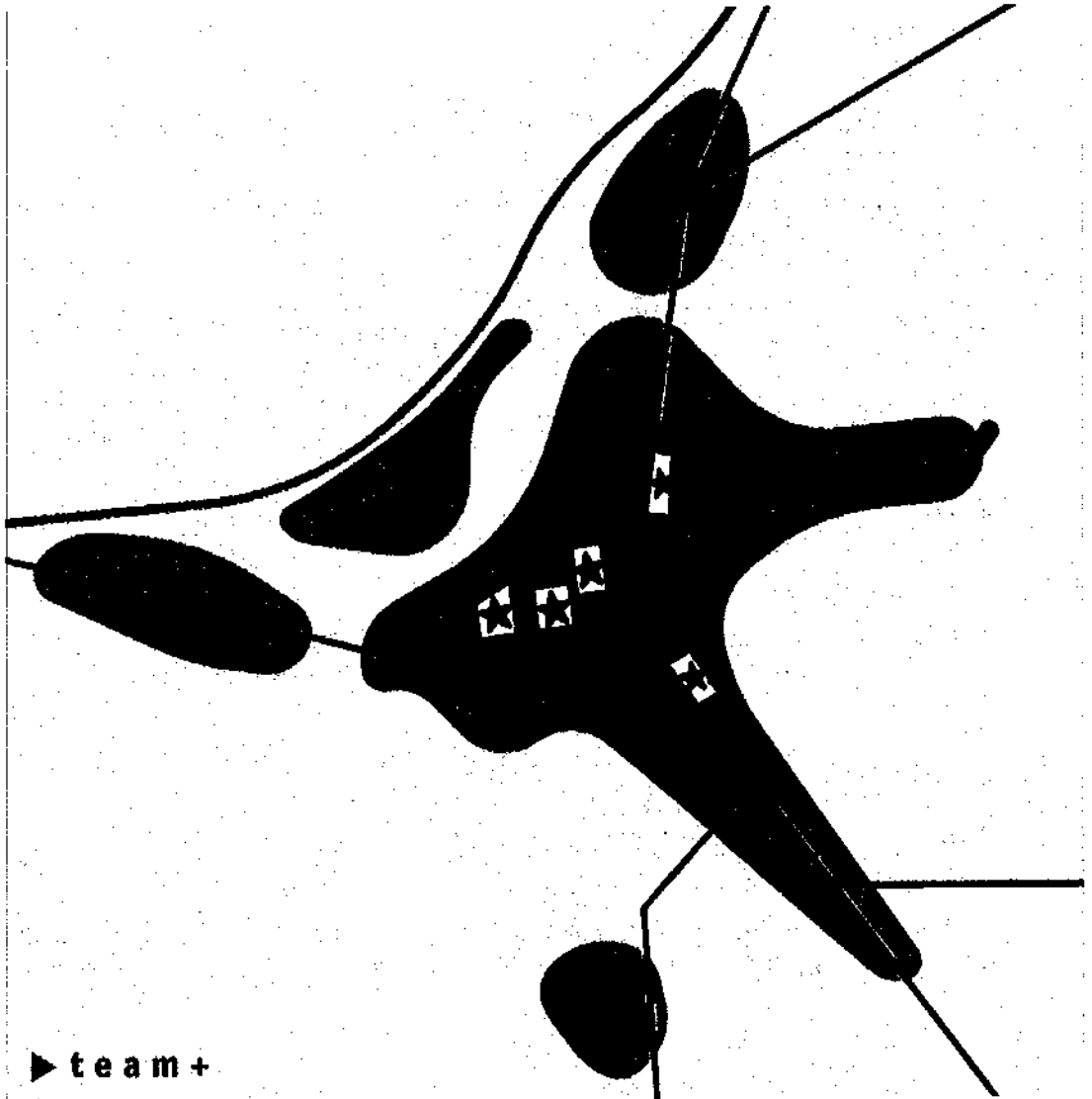
5.1.2 Mesures dans le cadre la révision



- ▶ Mise en zone de secteurs stratégiques (Villars Blanchin, En Crêta-Gare) au **centre du village et à proximité des transports publics**
- ▶ **Maîtrise du développement de la commune** : les secteurs Villars Blanchin et En Crêta-Gare appartiennent à la commune
- ▶ **Densification** et frein à l'étalement des constructions vers l'extérieur de la localité
- ▶ Localisation des secteurs à bâtir à **proximité des infrastructures publiques**, des commerces, etc.
- ▶ Valorisation du centre du village, animation de l'espace public
- ▶ Localisation des secteurs à bâtir dans le **périmètre du réseau de chauffage à distance**
- ▶ **Préservation et la mise en valeur d'espaces verts** au centre du village (zone libre)
- ▶ Préservation et valorisation du patrimoine bâti et paysager
- ▶ Cohérence avec les objectifs du projet d'agglomération **MOBUL**
- ▶ Réduction considérable de l'excédent de réserves en zone à bâtir

5.2 Planification régionale : cohérence avec le projet d'agglomération MOBUL

En 2007, les communes de Bulle, Riaz, Morlon, Vuadens et du Pâquier se sont dotées d'un projet d'agglomération, approuvé en 2011.



► **t e a m +**

Concept d'urbanisation MOBUL

La stratégie de développement du Pâquier se veut cohérente avec celle de l'agglomération MOBUL notamment en intégrant les éléments suivants.

5.2.1 Urbanisation et paysage

Densifier et valoriser les centres et les espaces de vie

- ▶ La modération du trafic sur l'ensemble de la commune permettra une réappropriation de l'espace public.
- ▶ Une nouvelle ZIG permettra d'accueillir des éléments marquants de la vie communale (fêtes, loisirs en plein air...)

Limiter l'étalement urbain

- ▶ Les terrains mis en zone (Villarblanchin Est) sont partiellement enclavés. Ces terrains sont ceux qui sont le mieux reliés au centre du village.
- ▶ De manière générale, les nouveaux indices d'occupation du sol permettent une utilisation plus importante, ce qui favorise une densification et par là même limite l'étalement urbain
- ▶ Les terrains mis en zone et retenus au plan directeur sont ceux identifiés par le plan d'agglomération (cf. point 5.2.3)

Préserver et valoriser les espaces paysagers

- ▶ Les terrains figurant comme secteur d'extension au Plan directeur permettent de simplifier le périmètre urbanisé du village. La relation à l'espace paysager alentour s'en trouvera qualifiée.
- ▶ À l'intérieur du village, une zone libre ayant pour vocation de devenir un verger paysager est préservée.

5.2.2 Mobilité

Coordonner transports et urbanisation

- ▶ Les terrains mis en zone (Villarblanchin Est) sont situés entre 300 et 500m de la gare. Ils permettent également l'accès à la route H189, à moins d'un km, sans traverser le village

Développer un réseau de mobilité douce performant,

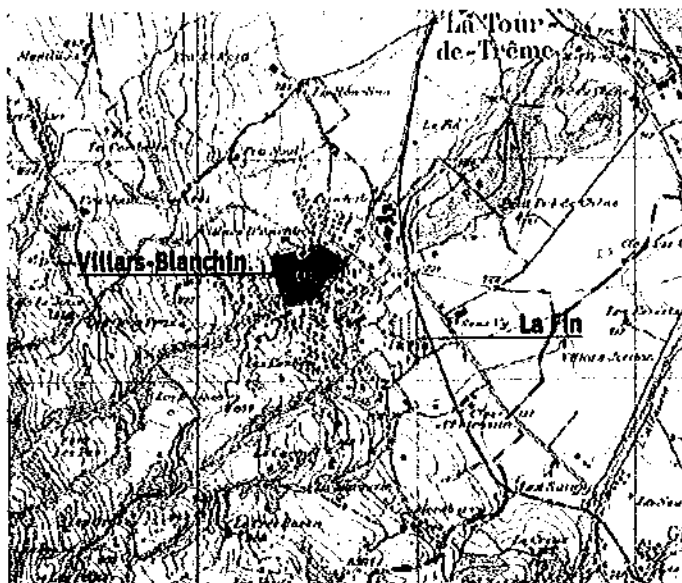
- ▶ Une modération du trafic est prévue sur l'entier du village, assurant à l'interne un réseau de mobilité douce maximal.
- ▶ Les itinéraires cyclables et les cheminements piétonniers existants sont complétés ou réaménagés pour participer au réseau de mobilité douce de l'agglomération

Renforcer les liaisons de mobilité douce entre Bulle et les commune périphériques (Le Pâquier-Bulle) et entre les communes périphériques (Le Pâquier-Vuadens, Le Pâquier-La Tour-de-Trême).

- ▶ Ces liaisons figurent au plan directeur

5.2.3 Fiche urbanisation U3

Cette fiche concerne la commune du Pâquier et identifie le secteur de Villars-Blanchin comme site prioritaire (site d'appoint A), ainsi que le secteur de la Fin comme site de réserve pour les besoins à long terme de l'agglomération (inscription au plan directeur).



Ces deux éléments sont suivis: le secteur Villars-Blanchin fait l'objet d'un début de mise en zone d'habitation de moyenne densité. Le reste du secteur est prévu comme secteur d'extension au plan directeur. Le secteur La Fin est lui aussi prévu comme secteur d'extension.

Les objectifs sont les suivants :

- ▶ Définir une urbanisation mixte renforçant la rue d'accès au village
- ▶ Assurer une bonne intégration en tenant compte des vues éloignées
- ▶ 520 habitants / 50 emplois prévus à Villars-Blanchin

5.2.4 Coordination et participation

Commission d'urbanisme

La révision du PAL est suivie par une commission d'urbanisme comprenant des représentants du Conseil communal et de membres nommés auprès de la population.

Consultation des propriétaires

Les propriétaires concernés par une potentielle modification d'affectation de leur terrain sont consultés durant la révision du PAL.

Information publique

Une séance de présentation publique sera réalisée avant l'enquête publique.

5.3 Urbanisation et équipements

5.3.1 Zone de hameau

La zone de hameau est renommée en zone de village B. Cette appellation est plus appropriée au caractère de la zone.

5.3.2 Zone de village

En conséquence du point précédent, la zone de village est renommée en zone de village A.

5.3.3 Zones d'intérêt général

En raison de leur disposition à proximité de la gare, stratégiques pour des affectations à plus forte densité, les zones d'intérêt (ex IG 5 et 6) sont remplacées par une zone centre-village.

En contrepartie, une nouvelle zone d'intérêt général est prévue en lieu et place de surfaces affectées à la zone artisanale. Actuellement, l'usage de ces surfaces correspond bien plus à une ZIG qu'à la zone artisanale.



Usage actuel de la nouvelle ZIG 5.

La nouvelle zone IG 5 est dévolue aux loisirs en plein air, aux activités associatives et aux fêtes de villages. Aucune des ZIG existantes ne répond aux besoins de ces activités qui bénéficient toutes de la proximité du bois de Sautaux. La nouvelle ZIG remplit ainsi un manque flagrant. La ZIG 5 permet également le parking en prévision de la possible suppression de la ZIG 4. La ZIG 4 est effectivement propriété privée et la pérennité du bail accordé à la commune n'est pas garantie.

Les autres zones d'intérêt général demeurent inchangées. Elles sont dévolues respectivement à l'église (IG 1), l'école (IG 2), le terrain de sport et la déchetterie (IG 3), le parking (IG 4).

De cette manière, la nouvelle situation des ZIG permettra à la commune de répondre à ses besoins prévisibles pour les 15 prochaines années.

5.3.4 Zone libre

Son propriétaire ne désirant pas bâtir, une zone libre est définie sur la parcelle 49. Les dispositions du RCU ainsi que la mesure paysagère inscrite au plan directeur permettront de faire de cette surface un véritable cœur vert pour le village.

Le maintien d'un cœur vert au centre du village dans un contexte agricole se justifie parce qu'il y a une différence majeure entre les usages possibles d'un espace vert aménagé et d'une surface agricole.

5.3.5 Zones de protection de la nature

Des zones de protection de la nature sont définies pour protéger les intérêts naturels locaux. Elles remplacent notamment les zones libres de l'état avant révision.

5.3.6 Zones d'activités et zones artisanales

Activités : Des activités sont présentes sur la partie est de la commune. La zone d'activité reste inchangée dans le cadre de la révision.

Artisanat : La majeure partie de la zone artisanale actuelle (8'111 m²) est transformée en zone d'intérêt général. Ce secteur se révèle en effet plus en adéquation avec une zone d'intérêt général, dont la vocation est ici d'offrir des activités de plein air et de loisirs aux habitants.

5.3.7 PAD

PAD maintenus

Les plans d'aménagement de détails (PAD) suivants sont maintenus.

- ▶ « Clos du Moulin »
- ▶ « Secteur Est de l'école »

PAD abrogés

Les plans d'aménagement de détails (PAD) suivants sont abrogés.

- ▶ « Les Albergeux », approuvé le 11 juin 1968

Ce plan d'aménagement est réalisé à l'exception de 3 parcelles.

L'abrogation de ce PAD n'entraîne pas de mise en non-conformité puisqu'il ne prévoyait aucune disposition supplantant celles de la zone.

Un secteur à prescriptions spéciales est défini sur le périmètre de l'ancien PAD afin de maintenir les prescriptions du PAD concernant la forme des toitures et les couleurs des bâtiments.

- ▶ « Clos de la Chapelle », approuvé le 16 octobre 1973, modifié le 16 février 1982

Ce PAD est défini à cheval sur trois zones différentes (village, habitat faible densité et habitat moyenne densité). Cette situation n'est pas conforme.

De plus, sur sa majeure partie, les parcelles sont bâties. Le périmètre d'implantation prévu sur la partie encore non réalisée est obsolète. Il correspond à une enquête datant d'automne 1972 et n'entretient aucun rapport particulier avec les parties réalisées.

Ce PAD est donc supprimé. Il est remplacé, dans sa partie non réalisée, par le nouveau PAD obligatoire « Clos de la Chapelle » qui permettra de planifier un quartier de qualité en coordination avec le nouveau PAD obligatoire « Villarblanchin Est ».

Le PAD prévoyait une hauteur de 12m à l'ouest de la route et de 15m à l'ouest.

Sur la zone village, cela ne génère pas de mise en non-conformité puisqu'elle permet 12.5m.

La zone faible densité ne permettant que 8.5m est assortie des prescriptions spéciales B qui permettent une hauteur de 15m. Les constructions existantes à l'est ne dépassent pas 12.5m.

Le PAD permet de réduire les distances à la limite des bâtiments. Des prescriptions spéciales sont ajoutées sur la partie de villas réalisées afin de leur permettre d'être en conformité en termes de distances aux limites.

► « Villarblanchin », approuvé le 21 avril 1986

Les parcelles soumises à ce PAD sont pratiquement toutes construites. Ce PAD prévoyait des périmètres d'implantation respectant les règles de distance à la limite prévues dans le RCU. L'abrogation de ce PAD n'entraîne donc pas de mise en non-conformité.

► « Les Delejettes », approuvé le 17 juin 1986

Il s'agit d'un plan d'équipement de détail réalisé. Ce plan n'a donc plus raison d'être.

Nouveaux PAD obligatoires

► Villarblanchin Est

Ce PAD obligatoire vise à permettre un développement cohérent des parcelles mises en zones d'habitation moyenne densité. Ses objectifs permettent de garantir un développement de qualité, notamment en imposant une coordination avec le PAD voisin « Clos-de-la-Chapelle ».

► Clos de la Chapelle

Ce PAD obligatoire remplace l'ancien PAD éponyme. Il permettra de repenser le développement de ce secteur stratégique, notamment en imposant une coordination avec le PAD voisin « Villarblanchin Est ».

De manière générale, les objectifs PAD obligatoires sont revus. Les nouveaux objectifs fixés, ambitieux en matière de développement durable et de l'intégration urbaine, garantissent une utilisation optimale de ces terrains.

5.3.8 Installations de tourisme, de loisirs et zones de délasserment

Aucune installation de tourisme ou de loisirs n'est prévue dans le cadre de révision du PAL.

5.3.9 Activités équestres

Il n'existe pas d'enjeux directement relatifs aux activités équestres dans le cadre de la révision du PAL.

5.3.10 Chemins de randonnée pédestre et itinéraires cyclistes

Un itinéraire cycliste national (Route des lacs, Montreux–Rorschach) passe sur le territoire communal. Cet itinéraire ainsi que le réseau des chemins de randonnée pédestre sont reportés sur le Plan directeur des circulations.

5.3.11 Immeubles à protéger

Tous les bâtiments figurant au recensement du SBC ont été protégés. La mise à jour du recensement n'étant pas terminée, le recensement établi lors du PAL en vigueur a été utilisé.

Les abords de ces bâtiments ont en outre été inclus dans des périmètres soumis à mesures d'harmonisation afin d'assurer leur caractère.

5.3.12 ISOS

Les terrains agricoles autour du bâti ancien (PE I) sont aujourd'hui déjà passablement bâtis, et ce principalement dans les secteurs en contact direct avec le bâti ancien. Leur préservation ne peut plus être jugée prioritaire. En raison de leur localisation privilégiée (à proximité du centre du village et de la gare), ces terrains figurent partiellement comme aires d'extension au plan directeur.

Néanmoins, le verger au sud-est préservé (classé en zone libre) en accord avec le propriétaire. Au nord-ouest, une distance de 30m autour de l'église est inscrite au plan directeur, ce qui préservera la vue depuis la place du Centre. Ces deux éléments font l'objet de mesures paysagères et des cheminements piétonniers y seront établis afin de valoriser ces surfaces.

Les surfaces mis en zone dans la présente révision sont soumis à PAD (« Villarblanchin Est ») ce qui assure un développement de qualité.

L'emprise du tissu constituant l'agglomération agricole d'origine (P 1) est largement protégé par les périmètres soumis à mesures d'harmonisation des bâtiments protégés qui s'y trouvent. Certains arbres y sont protégés. La zone village prévoit également le respect du caractère du site. Le plan directeur prévoit encore de réaménager la route collectrice, ce qui permettra de rehausser le caractère du lieu.

Les autres éléments relevés par l'ISOS ne sont pas particulièrement affectés par la révision.

5.3.13 Chemins historiques IVS

Les voies de communication historiques relevées à l'IVS doivent être mises sous protection sur la base des critères mentionnés sur le tableau ci-dessous. Après consultation des données disponibles, il s'avère que la commune ne comprend pas de chemins IVS nécessitant une spécification sur le PAZ.

5.3.14 Patrimoine archéologique

Les périmètres archéologiques sont reportés sur le plan des zones, selon l'inventaire des sites archéologiques.

5.3.15 Constructions scolaires

La commune dispose d'une école au centre du village. Le projet de révision n'apporte pas de modification relative aux constructions scolaires. En revanche, les mesures prises pour la protection du village contre les crues va impliquer un réaménagement des espaces extérieurs de l'école.

5.3.16 Energies

Les mesures concernant le PAL proposées dans le rapport « Plan communal des énergies », établi en octobre 2010, ont été intégrées.

Un réseau de chauffage à distance existe sur la commune. Les périmètres d'énergie de réseau sont reportés sur le PAZ et sur le Plan communal des énergies. Toutefois, le réseau de chauffage à distance n'étant pas en mains publiques, le raccordement ne peut être rendu obligatoire (art.9 al 1 LEn).

5.3.17 Installation de télécommunication/ lignes à haute tension

Aucune nouvelle zone n'est définie à proximité d'installations de télécommunications ou de lignes à haute tension.

5.3.18 Alimentation en eau potable

La commune est alimentée par deux réservoirs. Selon la commune, la conduite d'eau depuis Gruyères garantit une alimentation en eau potable pour le développement des 15 prochaines années allant jusqu'à 1'300 habitants.

5.3.19 Stands de tir

Le stand de tir se trouvant sur la commune est aujourd'hui désaffecté. La butte anciennement utilisée pour les cibles est mentionnée au PAZ comme site pollué. Aucun nouveau stand de tir n'est prévu à proximité de la zone à bâtir.

5.4 Transports

5.4.1 Transports publics

La commune est desservie par la ligne de train A2 Palézieux-Montbovon (cadence horaire, arrêt Le Pâquier-Montbarry).

Avec un temps de parcours de 7 minutes entre Le Pâquier-Montbarry et Bulle-gare, cette desserte en transports publics est compétitive avec le transport individuel motorisé pour les habitants devant se rendre à Bulle. La politique de stationnement de Bulle (réduction des places de parc et du temps de stationnement autorisé) peut susciter de nouveaux modes de déplacements pour les habitants logeant près d'une halte de transports publics. Dès lors, la commune du Pâquier a pour objectif de coordonner son développement avec l'offre en transports publics, en densifiant les secteurs à bâtir proches de la gare, tels que le secteur « En Crêta-Gare » affecté à la zone de village (IUS : 0.8) ou le secteur Clos-de-la-Chapelle affecté à la zone de moyenne densité (IUS : 0.6).

Aucune modification de la desserte en transports publics n'est considérée dans le cadre de la révision du PAL.

5.4.2 Trafic individuel motorisé

La commune du Pâquier est desservie par la route cantonale La Tour-de-Trême – Pringy (axe cantonal n° 1070). En grande partie située à l'écart de cet axe, la presque totalité de la zone à bâtir constitue un ensemble compact, protégé du trafic de transit, et doté d'un réseau routier adapté, se prêtant bien à une circulation à vitesse modérée. La commune sera prochainement desservie par l'interface Le Pâquier de la H189. Cette interface se situe à un kilomètre de l'entrée du village.

Le projet MOBUL prévoit une revalorisation du cadre bâti et une modération générale des vitesses dans le village :

- ▶ Mesure M13 : réaménagement des deux routes d'accès au village (route de l'Eglise et route de la Gare) avec sécurisation de ces trajets pour les modes doux.
- ▶ Mesure M15 : introduction de la zone à vitesse modérée, avec comme but de mettre en adéquation l'aménagement des voiries avec leur fonction dans le réseau.

Le Pâquier fait l'objet d'un concept de réaménagement du centre du village, comprenant à terme une mise en **zone 30 km/h** générale pour tout le village ainsi qu'une mise en **zone de rencontre** en son centre. Ultérieurement, certains secteurs d'habitations pourraient également être transformés en zone de rencontre 20 km/h. L'espace public du village sera ainsi revalorisé et les nuisances environnementales réduites.

La mise en œuvre sur le territoire communal peut se faire en étapes, notamment en fonction de l'évolution de l'urbanisation.

De manière générale, la mise en place des zones 30 devra se faire au moyen de mesures simples, évitant en particulier des mesures contraignantes pour les automobilistes telles que des « chicanes » ou « gendarmes couchés ». Pour l'essentiel des rues de quartiers ne nécessiteront pas de mesures physiques particulières, leur configuration permettant déjà d'atteindre la modération visée.

Un projet Valtraloc est prévu sur la route cantonale (axe N° 1070).

5.4.3 Mobilité douce

La commune jouit d'un réseau de mobilité douce bien structuré. Les déplacements à pied et à vélo depuis le centre à destination de Bulle, La Tour-de-Trême et Gruyères se font aisément en site propre. Il est par exemple possible de se rendre à Bulle à vélo en 6-10 minutes en empruntant sur 2'500 m un chemin en site propre. De plus, les chemins de randonnée pédestre sont fréquemment empruntés par les promeneurs se rendant au Massif de la Chia. La mobilité douce sera encore améliorée par les mesures de modération du trafic prévues à l'intérieur de la localité ainsi que par une valorisation de l'espace public central.

L'enjeu pour la commune est de renforcer la structure des cheminements de mobilité douce, de manière à garantir des liaisons de qualité entre Le Pâquier et les communes environnantes. Le Plan directeur de l'utilisation du sol, des sites et des circulations indique les chemins de mobilité douce existants, à créer ou à améliorer. Un Bike+Ride est notamment prévu à la gare.

5.4.4 Concept de stationnement

Faisant partie d'un projet d'agglomération qui fait office de plan régional des transports, la commune a établi un concept de stationnement.

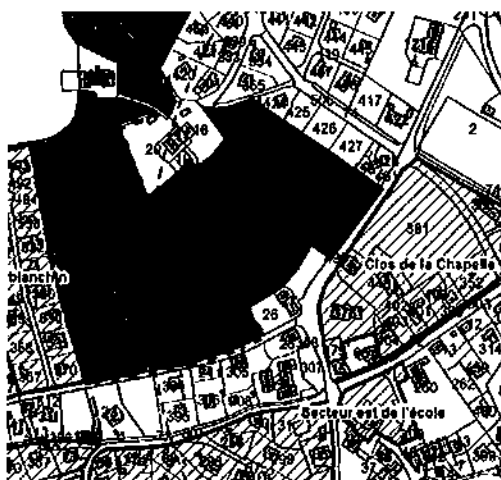
5.5 Espace rural et naturel

5.5.1 Surfaces agricoles et d'assolement, protection du sol

La carte des bonnes terres agricoles permet de constater que le secteur de Villars-Blanchin est identifié comme étant « apte à la culture des champs, en cas de nécessité ». La partie concernée par une mise en zone est reportée dans le tableau ci-dessous⁵. La situation centrale du secteur Villars-Blanchin, sa proximité aux transports publics, ainsi que sa disponibilité en termes fonciers, en font un terrain favorable à une utilisation du sol pour l'habitat et justifient dès lors cette emprise.

Bonnes terres agricoles en zones à bâtir :

Aptitudes agricoles	A	AB1	B1	Total
Avant révision	0	0	0	0 m ²
Après révision	0	0	13'715	13'715 m ²
Différence	0	0	13'715	13'715 m ²



Légende:

- AB1 Surface d'assolement 700-800
- B1 Apte à la culture des champs, en cas de nécessité
- B2 Apte à l'utilisation herbagère
- C Peu apte à un usage agricole

⁵ Carte des bonnes terres agricoles, SeCA, 01.06.2009

5.5.2 Améliorations foncières

Aucune mesure d'améliorations foncières n'est nécessaire dans le cadre de la révision du PAL.

5.5.3 Espace forestier et constatation de la nature forestière

L'aire forestière est reportée sur le plan d'affectation des zones. La constatation de la nature forestière a été effectuée sur la commune du Pâquier pour la présente révision est mis à l'enquête simultanément.

5.5.4 Valorisation et protection des biotopes

Les éléments naturels à protéger (arbres, haies, bosquets, etc.) sont pris en compte dans la révision du PAL. Ces éléments paysagers sont protégés par le biais d'un article dans le RCU.

5.5.5 Réseau écologique et couloirs à faune

Les réseaux écologiques et couloirs à faune définis dans le cadre du Plan directeur cantonal ont été reportés sur le Plan directeur de l'utilisation du sol, du paysage, des sites et des circulations. Ces éléments seront pris en compte lors de mesures de valorisation paysagère.

5.5.6 Dangers naturels

Les données de base relatives aux dangers naturels (crues, lave torrentielles, glissements de terrain, avalanches) ont été reportées sur le plan d'affectation des zones à partir de la cartographie intégrale des danger naturels (Préalpes, 2005).

Le RCU précise les modalités s'appliquant aux constructions situées dans les secteurs de danger.

5.5.7 Aménagement, revitalisation des cours d'eau et gestion des débits

Protection contre les crues – Ruisseau du village : Le village du Pâquier connaît un fort risque d'inondation dû à d'importants phénomènes de crues du Ruisseau du village. Pour contenir ce risque, un aménagement du centre du village est prévu. Cet aménagement se concrétise par une surélévation du carrefour du centre et de la place du village actuelle afin de permettre l'écoulement du ruisseau, lors d'épisodes de crues, en direction de la gare plutôt qu'en direction des secteurs habités en aval de la place du village. Les travaux seront terminés en 2011.

5.5.8 Espace nécessaire aux cours d'eau

Les données de l'espace nécessaire au cours d'eau ne sont pas disponibles. Cependant, le RCU prévoit un article pour les cours d'eau non délimité, conformément aux demandes du service concerné. Le RCU prévoit également de manière anticipée les règles pour les cours d'eau délimités afin de pouvoir les intégrer au PAL lors d'une révision partielle ultérieure.

Environnement

5.6.1 Protection de l'air

La commune ne fait pas partie d'un périmètre de plan de mesures. La révision du PAL n'entraîne aucune construction nouvelle ayant une influence sur la qualité de l'air.

5.6.2 Lutte contre le bruit

Le projet ne crée pas d'installations ayant un effet mesurable sur le plan du bruit (selon art. 9 OPB).

Le projet ne crée pas non plus de nouvelle zone requérant une protection accrue contre le bruit (selon art. 29 OPB).

5.6.3 Zones S de protection des eaux souterraines

L'urbanisation projetée est conforme aux zones de protection des eaux. Il n'existe pas de conflit majeur entre la zone à bâtir et les secteurs de protection des eaux souterraines.

5.6.4 Risques chimiques et technologiques

Le projet ne crée pas d'installations pouvant engendrer des risques au sens de l'OPAM.

5.6.5 Evacuation et épuration des eaux

La commune est reliée au réseau régional d'évacuation et d'épuration des eaux. Le réseau est en séparatif sur l'entier du village et les Albergeux. La révision du PAL est coordonnée avec le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE).

5.6.6 Gestion des déchets

La commune possède une déchèterie, sans implication dans la révision du PAL.

5.6.7 Sites pollués

Le plan d'affectation des zones mentionne les sites pollués inscrits au cadastre, soit un site de stockage et une aire d'exploitation. Le projet de révision ne présente pas de conflit entre les sites pollués et la zone à bâtir.

5.6.8 Sols/gravières

Le Plan sectoriel des aires de matériaux exploitables du canton de Fribourg a identifié un secteur de grand gisement passant sur la commune du Pâquier, de la Tour-de-Trême et de Gruyères. Ce secteur est représenté sur l'extrait de carte ci-contre. Le projet de révision n'a pas d'incidence sur ce secteur ; aucune exploitation de matériaux n'est prévue.



Extrait de carte du PSAME

6 Annexes

6.1 Surfaces bâties pour l'habitat au cours des 15 dernières années (1995-2009)⁶

1997	Art. 485	847	m ²	<u>847</u>			
1998	Art. 468	637	m ²				
	Art. 469	697	m ²				
	Art. 497	686	m ²				
	Art. 481	772	m ²				
	Art. 498	900	m ²				
	Art. 470	664	m ²				
	Art. 369	925	m ²				
	Art. 521	787	m ²		<u>6'068</u>		
1999	Art. 524	510	m ²				
	Art. 525	510	m ²				
	Art. 488	924	m ²				
	Art. 526	700	m ²				
	Art. 11,14,309	2'500	m ²				
	Art. 528	934	m ²				
	Art. 476	797	m ²				
	Art. 466	864	m ²				
	Art. 418	763	m ²		<u>8'502</u>		
2000	Art. 486	889	m ²				
	Art. 483	751	m ²				
	Art. 532	700	m ²				
	Art. 482	760	m ²				
	Art. 467	900	m ²				
	Art. 398	920	m ²				
	Art. 430	1'056	m ²				
	Art. 464	842	m ²				
	Art. 463	769	m ²				
	Art. 535	700	m ²		<u>8'287</u>		
2001	Art. 432	2'101	m ²				
	Art. 460	706	m ²				
	Art. 411,545,546	1'589	m ²		<u>4'396</u>		
2002	Art. 533	721	m ²				
	Art. 538	1'500	m ²		<u>2'221</u>		
2003	Art. 380	763	m ²				
	Art. 551	1'200	m ²				
	Art. 479	736	m ²		<u>2'699</u>		
2004	Art. 472	811	m ²				
	Art. 553	1'200	m ²				
	Art. 477	760	m ²				
	Art. 531	763	m ²				
	Art. 530	763	m ²				
	Art. 473	791	m ²				
	Art. 552	1'184	m ²				
	Art. 294	816	m ²				
	Art. 555	955	m ²				
	Art. 527	933	m ²				
Art. 493	1'019	m ²					
Art. 394	1'101	m ²		<u>11'096</u>			
2005	Art. 478	760	m ²				
	Art. 474	789	m ²				
	Art. 494	721	m ²				
	Art. 431	1'061	m ²				
	Art. 419	1'121	m ²				
	Art. 475	968	m ²				
	Art. 310	770	m ²		<u>6'190</u>		
2006	Art. 405	729	m ²				
	Art. 557	834	m ²				
	Art. 559	934	m ²				
	Art. 397	867	m ²		<u>3'364</u>		
2007	Art. 563	1'000	m ²		<u>1'000</u>		
2008	Art. 484	837	m ²				
	Art. 417	1'193	m ²		<u>2'030</u>		
2009	-				<u>0</u>		
2010	Art. 569	459	m ²				
	Art. 570	375	m ²				
	Art. 571	375	m ²				
	Art. 572	374	m ²				
	Art. 573	374	m ²				
	Art. 574	429	m ²				
	Art. 562	800	m ²				
Art. 566	1'105	m ²		<u>4'291</u>			
2011	Art. 565	1'105	m ²				
	Art. 220	2'500	m ²		<u>3'605</u>		
Total					<u>64'596</u>	m²	

⁶ Données fournies par la commune

6.3 Modifications apportées durant la révision⁷

Les modifications apportées à divers articles sont listées dans le tableau suivant. A noter que la zone résidentielle de faible densité à prescriptions spéciales (R1S) est désormais intégrée dans la zone résidentielle de faible densité (R1). L'article lié à ces prescriptions spéciales, visant à préserver le paysage et le site, est intégré aux règles de la zone résidentielle de faible densité, à l'article 9 al. 2 du règlement sur le plan d'affectation des zones. Quant à la zone résidentielle de faible densité, secteur à prescriptions spéciales (R1SSPS), ses prescriptions n'ayant plus lieu d'être, elle a été supprimée et remplacée par la zone résidentielle à faible densité (R1).

Zone résidentielle de faible densité à prescriptions spéciales (R1S)

Zone résidentielle de faible densité, secteur à prescriptions spéciales (R1SSPS)

} Zone résidentielle de faible densité (R1), nouvel article 10 al. 2 RCU

N° art.	Lieu-dit	Surface m ²	Modification d'affectation	Arguments
146 147 148	Prachaboud	- 6'661 - 3'275 - 173	de Zone résid. faible densité à presc. sp. à Zone agricole	- situation hors du village, étalement en bordure de localité - préservation de potentiels agricoles
179	Pra Riondé	- 5'918	de Zone résid. faible densité à presc. sp. à Zone agricole	- situation hors du village - maintien au plan directeur comme secteur d'extension de la zone à bâtir
49	Le Bugnon	- 6'370	de Zone résid. faible densité à Zone libre	- propriétaire ne désirant pas bâtir - permet de préserver un vaste espace vert (verger) au centre du village - préservation d'un cheminement piéton très fréquenté
9 6 356	Créta-Gare	+ 4'524	de Zone d'intérêt général à Zone résidentielle à moyenne densité	- situation centrale, proximité avec infrastructures publiques, services, commerces, CAD, gare, etc. - terrain en mains communales - permet la densification du village - ZIG plus favorablement située sur art. 554
5	Créta-Gare	(798)	de Zone centre à Zone résidentielle	- parcelles non bâties

⁷ voir également la carte des modifications en annexe 2

544			moyenne densité	- nécessaire à son intégration au PAD obligatoire (2)
413	Villard Blanchin	+ 13'715	<u>de</u> Zone agricole à Zone moyenne densité (PAD obligatoire)	- situation centrale, proximité avec infrastructures publiques, services, commerces, CAD, gare, etc. - terrain en mains communales - permet la densification du village
209	Les Deléjettes	+ 814	<u>de</u> Zone agricole à Zone résidentielle faible densité	- parcelle isolée entre forêt et zone de danger (153 m2 au nord de la parcelle sont placés en zone libre)
554	Sautaux	(8'111)	<u>de</u> Zone artisanale à Zone d'intérêt général	- offres d'activités de plein-air et de loisirs (notamment fêtes de village) - relation avec le bois du Sautaux - zone artisanale inutilisée - remplace la ZIG des art 6, 9, 356 (réaffectés en résidentiel moyenne densité)
57	Chancheri	+ 2080 - 6'959	<u>de</u> Zone libre à Zone résidentielle <u>de</u> Zone résidentielle à Zone protégée	- la zone libre sur cet article est déplacée pour se situer le long du cordon boisé et passée en zone protégée
59	Chancheri	- 685	<u>de</u> Zone résidentielle à Zone protégée	- espace tampon d'une largeur de 15 m le long du cordon boisé



