

Annexe - Densification

27.05.2022

1 Introduction

Pour maîtriser l'extension de leur urbanisation, les communes sont encouragées à densifier et requalifier leurs localités. Le plan directeur cantonal (PDCant) exige notamment la réalisation d'une étude de densification et requalification avant toute mise en zone à bâtir. Selon le guide pour l'aménagement régional, les régions peuvent effectuer un travail préalable au moyen d'une analyse du potentiel de densification et de requalification dans les secteurs stratégiques identifiés dans leur plan directeur régional (PDR).

L'objectif de la présente étude est d'identifier le potentiel de densification dans les différentes localités de la Veveyse. En raison de l'échelle d'analyse, l'identification des secteurs-clé est principalement orientée sous l'angle de la densification. Les secteurs à fort potentiel de requalification, nécessitant une analyse à une échelle plus fine, ne sont pas relevés. L'objectif de requalification est toutefois pris en compte par l'intermédiaire de recommandations à appliquer dans les planification locales (voir à ce sujet chapitre 3 et 4).

Les secteurs stratégiques du PDR Veveyse (quartiers modèles, équipements publics, zones d'activités régionales) sont définis en parallèle de la présente étude. Ces différentes réflexions s'alimentent donc mutuellement.

2 Méthodologie

2.1 Première étape

Le PDCant permet en particulier la densification du milieu bâti aux endroits bénéficiant au minimum d'un niveau de desserte en transports en commun (TC) de niveau C (évaluation du service de la mobilité (SMo)). L'analyse se concentre dès lors sur les surfaces importantes situées dans les localités avec qualité de desserte en TC de niveaux A à C. Ces surfaces se composent des :

- réserves en zone à bâtir ;
- terrains hors zone à bâtir au sein de l'espace bâti, où une mise en zone à bâtir est envisageable en fonction des critères cantonaux (adaptation du territoire d'urbanisation) ;
- terrains hors zone à bâtir situés dans les interstices créées entre la limite de l'urbanisation et les infrastructures de transport, où une mise en zone à bâtir est envisageable en fonction des critères cantonaux (adaptation du territoire d'urbanisation) .

L'objectif de l'analyse est d'évaluer la faisabilité de la densification de ces secteurs, du point de vue de l'aménagement du territoire (sur la base des critères du PDCant et du guide pour l'aménagement régional), et d'identifier les éventuelles dispositions à remonter dans le PDR. Une visite de terrain des différents secteurs complète l'analyse.

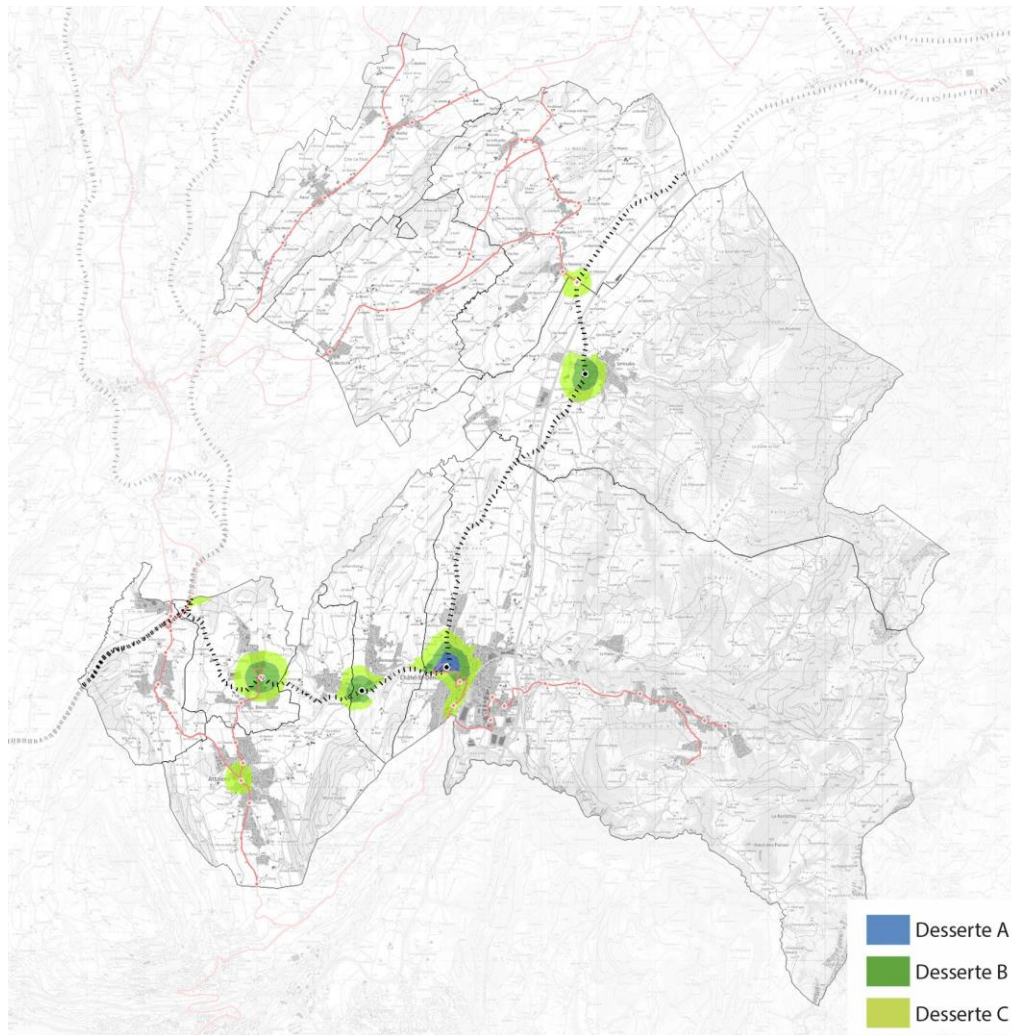


Figure 1: qualité de desserte en TC de niveaux ABC en Veveyse, carte sans échelle.

2.2 Deuxième étape

Ces résultats sont ensuite croisés avec la définition des secteurs d'intérêt du PDR Veveyse, discutées dans le cadre des séances de COPIL, groupes techniques, entretiens avec les communes et ateliers participatifs. Cette démarche permet d'identifier les secteurs à fort potentiel, dans lesquels la marge d'action régionale et communale est la plus importante. Sur la base de ces échanges, des objectifs et principes qualitatifs sont également définis de manière à mettre en œuvre une densification et requalification de qualité.

2.3 Densification à petite échelle

La densification douce, réalisable sur de petites surfaces, n'est pas prise en compte. Elle nécessite une intervention circonstanciée et est mise en œuvre de manière optimale par les communes. Le besoin de traitement régional de la thématique est donc faible. Pour la même raison, la possibilité de densifier hors qualité de desserte TC de niveaux ABC en fonction du volume le plus dense (cf. projet de guide pour l'aménagement local) n'est pas prise en compte dans cette étude.

3 Analyse

Les secteurs identifiés sont les suivants :

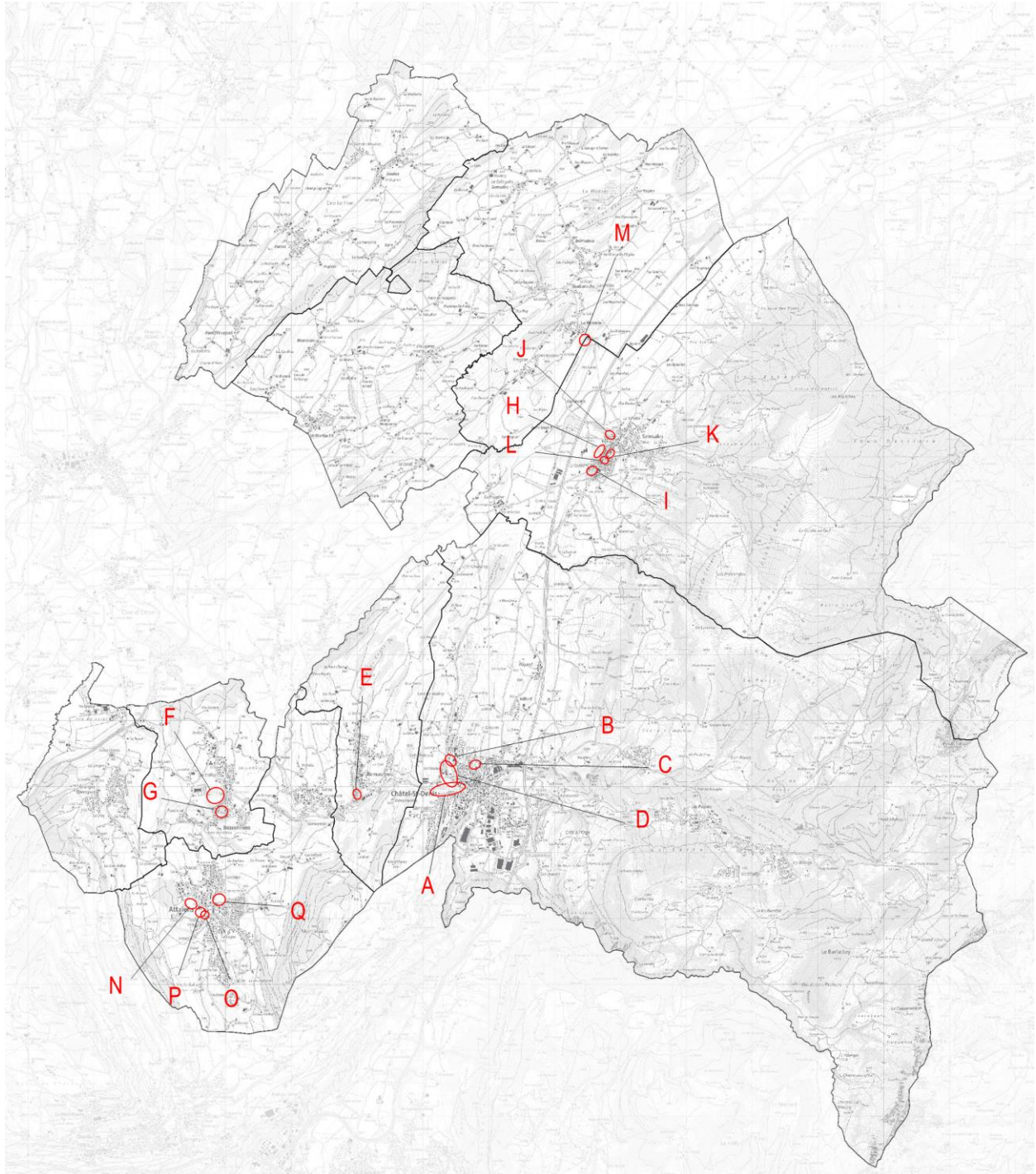


Figure 2 : localisation des secteurs, carte sans échelle.

Les résultats de l'analyse (première étape) sont les suivants :

Commune	Secteur	Desserte TC	Zone à bâtir	Ext. PDCom	Ext. TU PDCant	Protection NPP	SDA	Dangers naturels
Châtel-St-Denis	Secteur A	B et C	✗	✓	✓	✗	✗	✗
	Secteur B	B	✓	-	-	✗	✗	✗
	Secteur C	C	✓	-	-	✗	✗	✗
	Secteur D	A et B	✓	-	-	✗	✗	✗
Remaufens	Secteur E	C	✗	✓	✓	✗	✗	✗
Bossonnens	Secteur F	B et C	✗	✓	✓	✗	✗	✗
	Secteur G	C	✗	✓	✓	✗	✗	✗
Semsales	Secteur H	B et C	✗	✓	✗	✗	✗	✓ résiduel
	Secteur I	C	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Secteur J	B et C	✓	-	-	✗	✗	✓ résiduel
	Secteur K	B	✓	-	-	✗	✗	✓ résiduel
	Secteur L	B	✓	-	-	✗	✗	✗
La Verrerie	Secteur M	C	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Attalens	Secteur N	C	✓/✗	?	✓	✗	✗	✗
	Secteur O	C	✓	-	-	✗	✗	✗
	Secteur P	C	✓	-	-	✗	✗	✗
	Secteur Q	C	✓	-	-	✗	✗	✗

Tableau 1 : analyse des secteurs avec potentiel de densification.

Desserte TC = qualité de desserte en TC

Zone à bâtir = situé en zone à bâtir

Ext. PDCom = situé dans une extension de la zone à bâtir au plan directeur communal

Ext. TU PDCant = situé dans une extension du territoire d'urbanisation au plan directeur cantonal

Protection NPP = situé dans un inventaire de protection de la nature, du paysage ou du patrimoine (selon listes T101 PDCant et guide pour l'aménagement régional, chapitre territoire d'urbanisation)

SDA = situé sur des surfaces d'assolement

Dangers naturels = situé en zone de dangers naturels

Cette analyse, croisée aux discussions avec le COPIL, les communes et autres acteurs régionaux, fait ressortir plusieurs secteurs d'intérêt :

Secteur F, Bossonnens



Source : Google Streetview 2022

Type : espace résiduel hors zone à bâtir généré par le développement de nouvelles infrastructures de transport

Intérêts :

- Extension de la zone à bâtir au PDCom, extension du territoire d'urbanisation au PDCant
- Surface à proximité directe de la gare (déplacement de la gare) et d'un futur pôle multimodal
- Proximité avec des équipements sportifs en développement
- Proximité avec le noyau villageois
- Intérêt communal à développer

Secteur H, Semsales



Type : espace résiduel hors zone à bâtir généré par le développement de nouvelles infrastructures de transport

Intérêts :

- Extension de la zone à bâtir au PDCom
- Surface à proximité directe de la gare (déplacement de la gare) et d'un futur pôle multimodal
- Proximité directe avec le noyau villageois
- Intérêt communal à développer (masterplan en cours)

Secteur I, Semsales



Type : réserves en zones d'activités

Intérêts :

- Surfaces d'activités avec très bonne desserte en TC
- Dans la continuité du tissu villageois
- Intérêt communal à développer
- Possibilité d'extension à l'ouest (sous réserve du respect des exigences cantonales)

Secteur M, Semsales (gare La Verrerie)



Type : terrain hors zone à bâtir à proximité directe de la gare

Intérêts :

- Proximité directe avec la gare et un futur pôle multimodal
- Intérêt intercommunal à développer (La Verrerie et Semsales)
- Opportunité pour compléter l'offre de services à la population

Source : Google Streetview 2022

Secteur N, Attalens



Type : réserves en zone à bâtir

Intérêts :

- Réserves en zone à bâtir, circonscrites par une zone d'activités au nord et des zones résidentielles à l'est, avec potentiel d'extension (secteur d'extension du territoire d'urbanisation)
- Proximité avec un équipement public (EMS)
- Proximité avec le noyau villageois
- Amélioration à venir de la desserte en TC (2023)
- Intérêt communal à développer

L'analyse met particulièrement en évidence les opportunités de développement à proximité directe des gares. Ces secteurs représentent de rares opportunités de réaliser des quartiers centraux et attractifs, avec une desserte optimale.

Les entretiens avec les communes font ressortir plusieurs enjeux d'ordre général en lien avec la densification des secteurs identifiés :

- gestion du stationnement liées à l'arrivée de nouveaux habitants ;
- coordination de la densification avec la requalification plus globale des centres de localité (espaces publics, mixité de services, etc.) ;
- intégration paysagère des mesures de densification, en particulier dans le patrimoine bâti ;
- acceptabilité des mesures de densification par la population.

Ces entretiens permettent également de confronter ces secteurs aux intentions de développement à l'échelle locale. Pour plusieurs secteurs (Châtel-St-Denis par exemple), il ressort que les communes ont une vision claire pour leur développement et que les travaux de planification sont déjà bien avancés (plan d'aménagement de détail en cours, etc.). Pour ne pas interférer avec les projets communaux, ces secteurs pour lesquels la marge de manœuvre est plus faible ne sont pas retenus en tant que secteurs stratégiques de densification.

4 Intégration des résultats dans le PDR

Les objectifs et recommandations des différentes mesures traduisent les attentes exprimées dans le volet stratégique et tiennent compte des conditions locales discutées lors des entretiens avec les communes. Sur la base du programme d'aménagement régional (PAR), les secteurs d'intérêt sont pressentis pour la réalisation de quartiers modèles, respectivement d'une zone d'activités régionale. Ils font chacun l'objet d'une mesure au PDR :

131 - Quartier modèle à Attalens

132 - Quartier modèle à Bossonnens

133 - Quartier modèle à Semsales

134 - Quartier modèle intercommunal à la gare de La Verrerie

223 - Zone d'activités régionale à Semsales

Pour ne pas gaspiller le potentiel de développement de ces secteurs, ces mesures précisent des objectifs qualitatifs ayant trait à la procédure de planification et aux composantes territoriales à prendre en compte. Lorsque cela est nécessaire, des propositions d'adaptation du territoire d'urbanisation sont réalisées pour permettre le développement de ces secteurs d'intérêt.

Une autre mesure énonce plusieurs recommandations d'ordre général en réponse aux enjeux de densification mentionnés précédemment :

111 - Densification et requalification des centres bien desservis

Ces recommandations sont principalement destinées à la densification et requalification des centres avec qualité de desserte en TC de niveaux ABC, mais elles peuvent également être mises en application dans l'ensemble de la zone à bâtir.

5 Références

Guide pour l'aménagement régional, Etat de Fribourg, 2021

Guide pour l'aménagement local (projet), Etat de Fribourg, 2021

Plan directeur cantonal, thème 101, Etat de Fribourg, 2020

Planifications locales des communes de la Veveyse