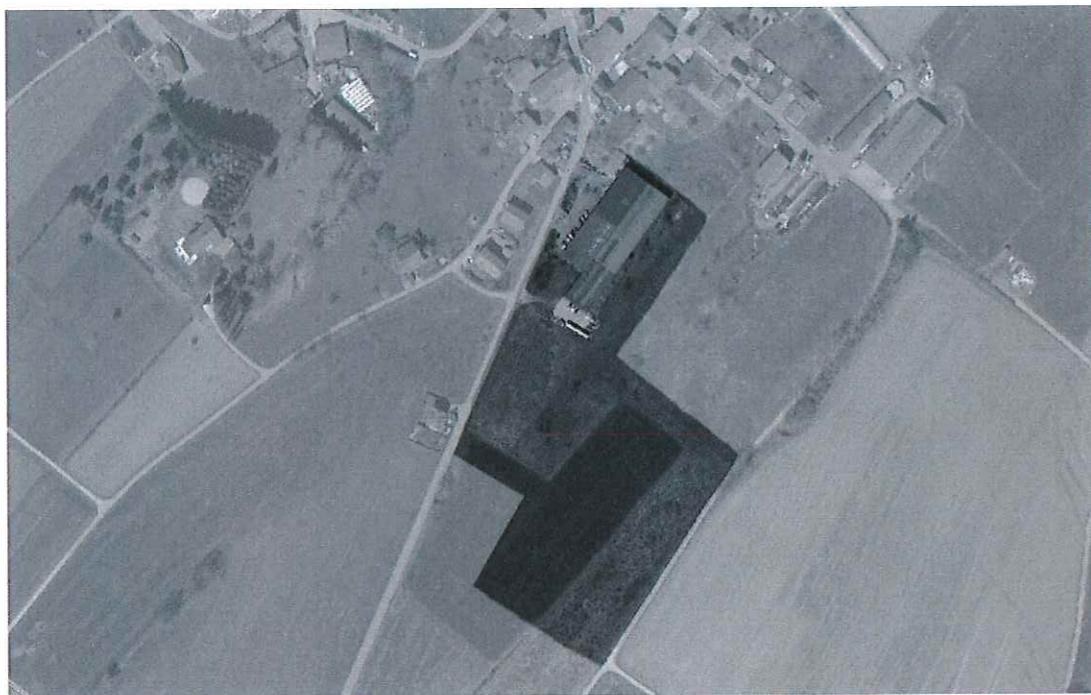


COMMUNE DE MURIST



Plan d'aménagement de détail « Vulliamma »

**Dossier d'enquête publique complémentaire
suite à la décision d'approbation**

Décembre 2016

URBASOL SA

Aménagement du territoire - Transports - Environnement
Mont-Carmel 2 - 1762 Givisiez - 026 466 22 33 - info@urbasol.ch

Rapport explicatif et de conformité selon art. 47 OAT

1. Préambule.....	2
2. Justification des modifications suite à l'approbation.....	3
2.1. <i>Suppression du deuxième accès sur la route principale.....</i>	3
2.2. <i>Déplacement de l'accès principal en direction de la sortie du PAD Clos de l'Hotau</i>	3
2.3. <i>Indication des accès privés pour les secteurs C, D et E.....</i>	4
2.4. <i>Suppression du parking latéral entre les secteurs D et E</i>	4
2.5. <i>Ajout des aires de stationnement vélo extérieur dans le secteur C</i>	4
2.6. <i>Modification de l'article 3.2 (stationnement).....</i>	4
2.7. <i>Adaptation du plan figuratif.....</i>	4
2.8. <i>Agrandissement de l'aire de parking dans le secteur B</i>	5
2.9. <i>Modification des articles 2.1 (altitude), 2.7 (aspect général), 4.1 (énergie) et 4.2 (mouvement de terre)....</i>	5
2.10. <i>N° du Plan d'implantation et N° du Plan figuratif.....</i>	7
2.11. <i>Article 1.3 (Composition du PAD).....</i>	7
3. Procédures / Processus	7
3.1. <i>Procédure.....</i>	7
3.2. <i>Information aux tiers concernés</i>	7

1. Préambule

Située dans le district de la Broye fribourgeoise, en limite du canton de Vaud, la commune de Murist est composée de 4 villages : Franex, La Vounaise, Montborget et Murist. Le projet est situé dans ce dernier. En pleine expansion, la population y est passée de 249 habitants en 1987 à presque 600 aujourd'hui. La demande pour de nouveaux logements est présente tout comme l'intérêt pour un développement des activités. Le projet propose un aménagement de quartier cohérent valorisant au mieux le contexte existant.

La révision du PAL de la Commune de Murist a été adoptée par le Conseil Communal le 19 juin 2012. La révision a été approuvée partiellement par le SeCA le 7 juin 2013 et par la DAEC en septembre 2013. Elle a permis de mettre en zone le secteur « Vulliamma », classé en zone résidentielle à densité répartie (ZRDR) et en zone d'activités (ZACT). Ce secteur est soumis à l'étude d'un plan d'aménagement de détail obligatoire, au sens de l'art. 62 LATeC.

Le PAD Vulliamma a été mis à l'enquête publique en mai 2015. Les préavis des services de l'Etat ont précisé quelques requêtes qui ont été traités dans le droit d'être entendu. Le PAD a été approuvé par la DAEC le 15 juin 2016. La décision d'approbation du PAD prend en compte les éléments du droit d'être entendu et les requêtes des services tout en précisant qu'ils doivent faire l'objet d'une enquête publique.

En parallèle, un projet concret est en cours d'élaboration sur le secteur B, secteur dédié à l'activité. Il s'agit d'un bâtiment conçu d'un seul tenant. Certaines contraintes du PAD, pensées pour assurer l'harmonie entre des bâtiments distincts, sont difficilement compatibles lorsqu'il s'agit d'un seul bâtiment très allongé. La Commune et la Fondation Gumy-Maendly estimant que le projet proposé est de qualité, soutiennent ces quelques modifications mineures supplémentaires.

2. Justification des modifications suite à l'approbation

L'enquête publique porte sur les éléments suivants.

Modifications suite au préavis :

- Suppression du deuxième accès sur la route principale
- Déplacement de l'accès principal en direction de la sortie du PAD Clos de l'Hotau
- Indication des accès privés pour les secteurs C, D et E

Modifications suite à l'approbation de la DAEC

- Suppression du parking latéral entre les secteurs D et E
- Ajout des aires de stationnement vélo extérieur dans le secteur C
- Modification de l'article 3.2 (stationnement)
- Adaptation du plan figuratif

Modifications suite au projet en zone d'activités :

- Agrandissement de l'aire de parking dans le secteur B
- Modification des articles 2.1 (altitude), 2.7 (aspect général), 4.1 (énergie) et 4.2 (mouvement de terre)

Adaptation formelle :

- N° du Plan d'implantation et N° du Plan figuratif
- Article 1.3 (Composition du PAD)

Légende des changements dans le règlement :

Rouge : addition

Bleu : adaptation

~~Barre~~ : suppression

2.1. Suppression du deuxième accès sur la route principale

La Commune et la Fondation acceptent de supprimer l'accès supplémentaire sur la route d'Estavayer-le-Lac. L'accès prévu est suffisant.
Cette modification apparaît en plan (n°1).

2.2. Déplacement de l'accès principal en direction de la sortie du PAD Clos de l'Hotau

La demande de déplacement de l'accès principal en direction de la servitude existante sur la parcelle 71 RF est admise. Il est cependant impossible de la réaliser exactement en vis-à-vis. En effet, en face de celle-ci, l'espace est privé et utilisé par l'entreprise Métal-Concept SA. Afin d'assurer sa pérennité, cette entreprise a besoin de maintenir des possibilités d'extension. Les seules possibilités correspondent à ce secteur. A noter que l'accès privé existant a été supprimé dans le cadre du PAD. En conclusion, l'accès principal au PAD ne peut se faire sur la parcelle 90. La route d'accès peut néanmoins s'en rapprocher.

A noter que la position de la servitude sise sur la parcelle 71 RF va évoluer. La route est actuellement très étroite (environ 3.00 m) et sinueuse. Elle est incluse dans le PAD Clos de l'Hotau et nécessitera, au moment de la conception de ce PAD, un

réaménagement complet. La Commune s'y est engagée par courrier dans la procédure du droit d'être entendu.
Cette modification apparaît en plan (n°2).

2.3. Indication des accès privés pour les secteurs C, D et E

Les indications d'accès aux parcelles des secteurs C, D et E sont présentes sur le plan. Elles ne contredisent pas le plan mis à l'enquête publique.
Cette modification apparaît en plan (n°3).

2.4. Suppression du parking latéral entre les secteurs D et E

Cette condition est acceptée et les espaces parkings sont supprimés. Néanmoins, comme les places de stationnement sont à prévoir à l'intérieur des parcelles, il est possible que les projets de constructions individuels prévoient le stationnement le long de cette même chaussée.
Cette modification apparaît en plan (n°4).

2.5. Ajout des aires de stationnement vélo extérieur dans le secteur C

Pour le secteur C, différents espaces de parking sont prévus en extérieur afin de garantir la réalisation des 30% de places vélos nécessaires en surface. Afin de laisser de la marge aux projets de constructions, ces surfaces sont généreuses.
Cette modification apparaît en plan (n°5).

2.6. Modification de l'article 3.2 (stationnement)

Le règlement est adapté et les normes VSS sont citées de manière plus complète.

3.2 Stationnement

Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et vélos sera conforme aux normes [VSS SN 640 281 de 2013](#) et [VSS SN 640 065 de 2011](#).

Chaque périmètre de construction planifiera ses propres places de parc.

Les places de parc nécessaires aux constructions du secteur C seront réalisées dans un parking souterrain. Les places de parc pour visiteurs pourront être réalisées en plein air, dans le secteur B.

Les surfaces de stationnement extérieures auront un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales (pavés gazon, tout-venant engazonné, etc.).

Une place de stationnement sera réservée pour les voitures utilisées en auto-partage, dans le secteur B.

2.7. Adaptation du plan figuratif

Le plan figuratif est modifié pour démontrer les possibilités de stationnement voitures et vélos, notamment pour le secteur D. Les chiffres édités dans la procédure du droit d'être entendu sont confirmés. A noter que le plan figuratif représente une variante parmi d'autres et que, le cas échéant, chaque permis de construire devra résoudre la question du stationnement selon les normes VSS (voir point précédent).

2.8. Agrandissement de l'aire de parking dans le secteur B

Suite au développement du projet concret, il semble cohérent que le parking se développe sur toute la longueur du périmètre d'évolution. Le projet définira ensuite, en fonction des normes VSS, l'emplacement précis du stationnement. A noter que les places de parc pour visiteurs du secteur C pourront être réalisées dans ce secteur (art. 3.2 al. 3 du règlement).

L'espace de dégagement a été adapté en conséquence.

Cette modification apparaît en plan (n°6).

2.9. Modification des articles 2.1 (altitude), 2.7 (aspect général), 4.1 (énergie) et 4.2 (mouvement de terre)

Le projet en cours de développement dans le secteur B comprend un seul bâtiment occupant toute la longueur.

Article 2.1

La hauteur totale approuvée est de 9.00 m par rapport au TN. L'idée de base lors de l'élaboration du règlement de cette zone était la création de plusieurs entreprises, ce qui pouvait rendre possible le maintien de cette hauteur par la création de différents volumes. Aujourd'hui, Le projet prévoit la construction d'un seul volume occupant toute la longueur et rend le respect de cette hauteur impossible. En effet, si le projet garantit la hauteur de 9.00 m au point le plus défavorable, l'ensemble du bâtiment se voit presque totalement enterré à l'autre extrémité. Le niveau zéro actuel du projet se situe à une altitude moyenne par rapport à la topographie existante ceci afin de garantir des mouvements de terre minimum. C'est pourquoi il est plus pertinent de stipuler une altitude pour ce secteur, soit celle garantissant une hauteur de 9.00m au point central, plutôt qu'une hauteur. Cela correspond à 675.50 (altitude terrain naturel : 666.50m).

2.1 Prescriptions particulières aux secteurs A et B

Affectation

Les secteurs A et B, situés en zone d'activités, sont destinés aux activités artisanales, aux commerces et aux services. Les logements de gardiennage y sont autorisés à l'intérieur des volumes construits.

Ordre des constructions :	contigu
Indice de masse (IM) :	5m ³ /m ²
Indice d'occupation du sol (IOS) :	0.50
Hauteur totale (h) :	9.00 m
Altitude maximale totale :	675.50 m

Toitures :

Les nouvelles constructions comporteront des toitures plates végétalisées

Front d'implantation: obligatoire selon plan Murist-Vulliamu 01.03

Degré de sensibilité au bruit : DS III

Article 2.7

Le projet en cours d'ébauche démontre la nécessité d'intégrer le béton parmi les revêtements autorisés, notamment pour la façade sud qui fait partiellement office de mur de soutènement. Dès lors, l'alinéa spécifique aux matériaux de façades pour le secteur B peut être supprimé car il devient redondant. Les alinéas supérieurs

garantissent encore une bonne qualité architecturale, en particulier grâce à la soumission obligatoire des échantillons au Conseil communal.

2.7 Harmonisation et aspect général

Une attention toute particulière devra être attachée à l'esthétique des constructions qui devront former une entité architecturale homogène, en particulier au niveau des matériaux, des couleurs et des espaces extérieurs.

L'expression architecturale des façades sera simple. La carte des teintes autorisées se trouve à l'administration communale. Des échantillons de couleurs des différents éléments de constructions et matériaux sont à soumettre au Conseil communal, avec le dossier d'enquête publique.

Les bâtiments de type « chalet » et « dômes » sont interdits.

~~Secteur B : Le revêtement extérieur sera effectué avec du bois, de l'Eternit ou de la tôle, structure à clin posée à l'horizontale. Les éléments tels que portes, fenêtres, marquises pourront être traités avec des couleurs plus soutenues.~~

Secteurs D & E, dans le cas de constructions avec toits à pans, l'orientation des faîtes est fixée parallèlement à la pente. Le recouvrement sera obligatoirement de la tuile terre-cuite de teinte naturelle (annexe : liste des teintes des tuiles).

Article 4.2

Pour les mêmes raisons, il est difficile de contraindre les mouvements de terre sur la longueur et de maintenir la différence entre le terrain naturel et le terrain aménagé à moins de 1.50m. La dérogation existante pour le secteur C est étendue au secteur B.

4.2 Modification de terrain

Seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. La différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m. Le terrain aménagé doit être en continuité avec les parcelles voisines. Des dérogations peuvent être admises pour l'espace communautaire dans le secteur C **et pour le secteur B.**

Les murs de soutènement et murets de séparation sont autorisés jusqu'à une hauteur de 1.20 m.

Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 2 (1=hauteur, 2=longueur).

Les surfaces des talus seront végétalisées. Les aménagements en cailloux, blocs de rochers ou élément(s) en béton sont autorisés ponctuellement, pour autant que leurs surfaces ne dépassent pas la proportion de 15% des faces de talus.

Article 4.1

L'article 4.1 al. 1 approuvé impose la réalisation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude. Ceci reste valide même avec un raccordement au chauffage à distance. Pour éviter ce doublon, l'article 4.1 précise que l'obligation s'adresse aux bâtiments non connectés au chauffage à distance.

L'article 4.1 al. 2 concerne l'obligation du raccord au chauffage à distance. Afin de favoriser la mise en place d'un chauffage à distance, il a été décidé d'étendre l'obligation de raccord aux habitations groupées. En cas de construction

d'habitation individuelle, la pose du tuyau, relativement court, n'influence pas de manière déterminante le bilan de l'installation en termes de chaleur.

4.1 Energie

Les panneaux solaires sont obligatoires pour la production de l'eau chaude sanitaire **pour les bâtiments non connectés au chauffage à distance**. Ils doivent figurer sur les plans mis à l'enquête publique. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Pour les bâtiments à toit à pans, les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être obligatoirement intégrés à la couverture. La pose sera conforme aux dispositions de l'art. 10 RCU.

Dans le cas de construction d'un réseau de chauffage à distance, les habitations collectives **et les habitations groupées** seront obligatoirement raccordées.

Les pompes à chaleur air-eau ainsi que les échangeurs seront placées à l'intérieur des volumes construits. Elles doivent respecter les valeurs définies par l'annexe 6 de l'OPB.

2.10. N° du Plan d'implantation et N° du Plan figuratif

Pour éviter les malentendus, les plans d'implantation et plan figuratif change de numérotation. Celle-ci est reprise dans le règlement.

Ces modifications apparaissent en plan.

2.11. Article 1.3 (Composition du PAD)

L'article 1.3 est adapté en fonction du point ci-dessus.

1.3 Composition du PAD et nature juridique

Les documents Règlement du PAD et **Plan d'implantation Murist-Vulliamia 01.03** sont contraignants pour les autorités et les particuliers.

Ils sont accompagnés du rapport explicatif et de ses annexes :

Plan de géomètre

Plan des données de base

Plan figuratif

Coupe explicative

Liste des teintes des tuiles

Murist-Vulliamia 02.01

Murist-Vulliamia 03.03

Murist-Vulliamia 04.01

3. Procédures / Processus

3.1. Procédure

Le projet de PAD est soumis à l'enquête publique selon l'art. 83 LATeC.

3.2. Information aux tiers concernés

Les modifications étant mineures, aucune séance d'information spécifique n'est prévue. L'enquête publique complémentaire suite à la décision d'approbation est publiée dans la feuille officielle n°48 ainsi qu'affichée au pilier public.

COMMUNE DE MURIST

Plan d'aménagement de détail "Vulliamà"

Plan des modifications
Murist-Vulliamà

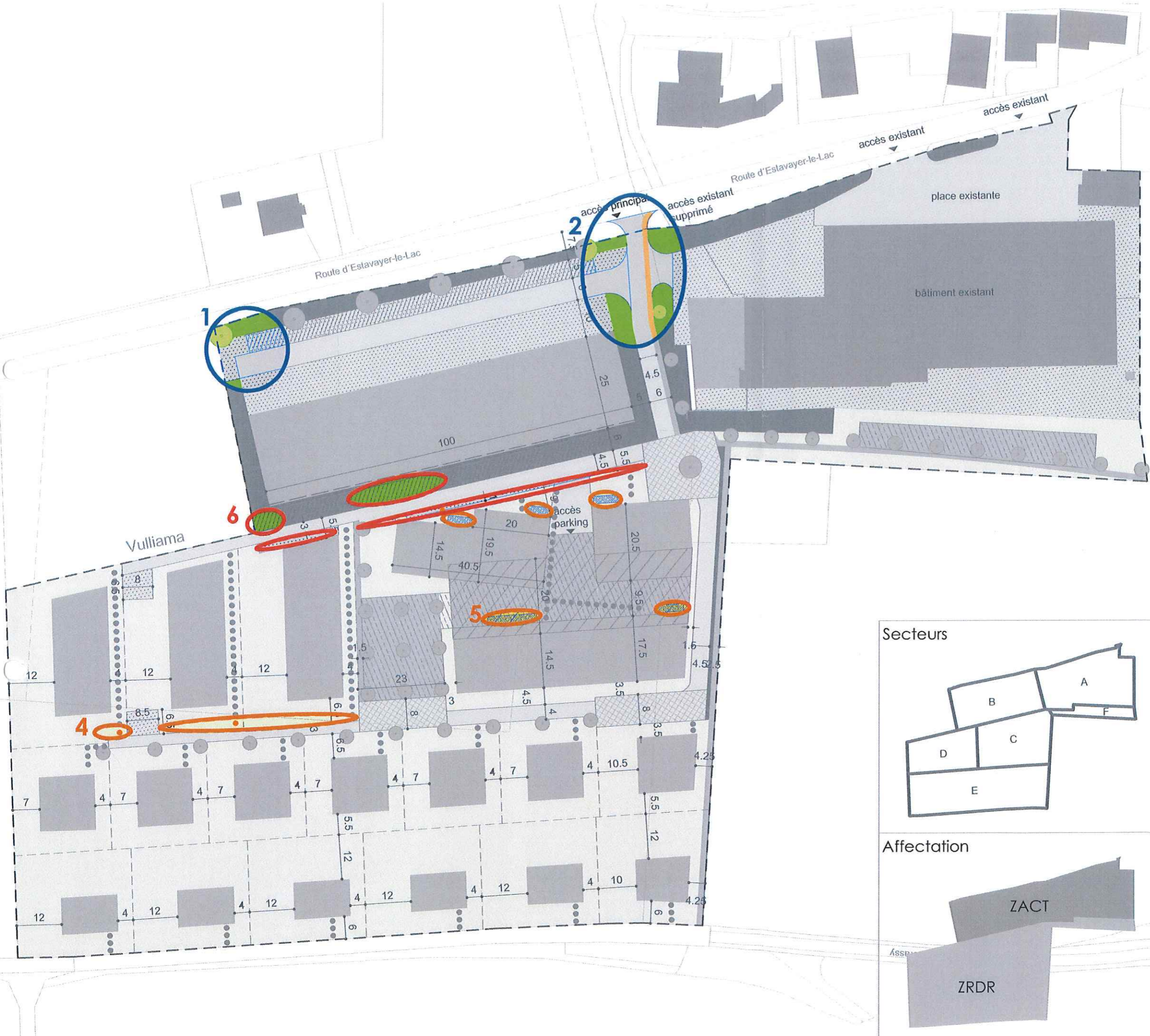
Ech. 1:1000
Givisiez, décembre 2016



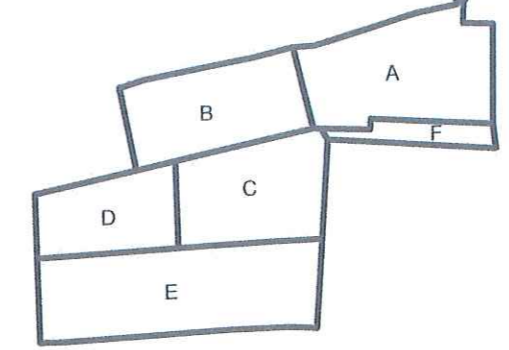
URBASOL Mont-Carmel 2 1762 Givisiez
Tél 026 466 22 33 www.urbasol.ch E-mail info@urbasol.ch

Légende

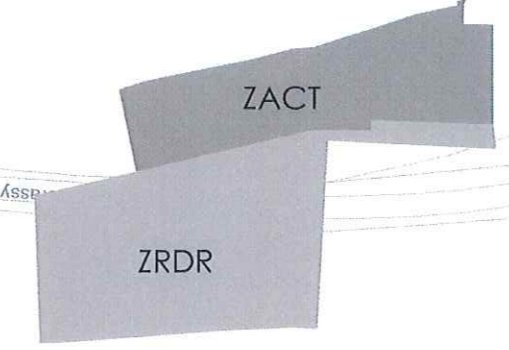
- Périimètre PAD
- Périimètres d'évolution
- Périimètre d'évolution - parking souterrain
- Front d'implantation
- Espaces communautaires (rencontre, jeux)
- Limites de parcelles
- Accès principal, bitume
- Places et dégagements, (revêtement perméable ou rétention)
- Secteurs à modération de trafic
- Parkings voiture et vélo
- Liaisons piétonnes
- Aires de verdure
- Arborisation
- Accès privé



Secteurs



Affectation



Plan des modifications

- Modifications suite aux préavis (droit d'être entendu)
- Modifications suite à l'approbation de la DAEC
- Modifications suite au projet en zone d'activités

COMMUNE DE MURIST

Plan d'aménagement de détail "Vulliamia"

Plan figuratif
Murist-Vulliamia 03.03










Ech. 1:1000
Givisiez, décembre 2016



URBASOL Mont-Carmel 2 1762 Givisiez
Tél 026 466 22 33 www.urbasol.ch E-mail info@urbasol.ch

Légende

Impératif

-  Périmètre PAD
-  Périmètres d'évolution
-  Accès principal, bitume
-  Places et dégagements (revêtement perméable ou rétention)
-  Secteurs à modulation de trafic
-  Liaisons piétonnes
-  Aires de verdure
-  Arborisation
-  Places de stationnement

Indicatif

-  Bâtiment
-  Place de rencontre végétale
-  Place de rencontre minérale

