

COMMUNE DE MARLY

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Justifications des modifications en vue de la 4ème enquête publique



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1 0 0 3 L a u s a n n e
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

14038 FS EP

Marly14038_PAL\MARL_PAL_enquete_
publique_4\14038_justifications_modifs_
EP4.indd

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	1
2	MODIFICATIONS DU RCU	3
2.1	Toitures	3
2.2	Limites des constructions.....	3
2.3	Aménagements extérieurs et paysagers	4
2.4	Stationnement.....	4
2.5	Plan de mobilité de site et concept énergétique	5
2.6	Réversibilité et nombre d'étages.....	6
2.7	Zone d'habitation de moyenne densité	7
2.8	Destination activités tertiaires	8
2.9	PAD Moraty - périmètre modifié.....	8
2.10	Adaptation intitulé DIME	10
3.	MODIFICATIONS DU PAZ	11
3.1	PAD Moraty.....	11
3.2	Parcelle 1023 (Saint-Sacrement)	11
3.3	PAD Lidl	11
3.4	PAD Cité-Marly	11
4.	AUTRES THÉMATIQUES	13
4.1	PAD Cadre "Boulevard urbain"	13
4.2	Parcelles bénéficiant d'une plus-value.....	14
4.3	Attribution du degré de sensibilité au bruit (DS III)	16
4.4	Analyse de densité selon objectifs du PA4	17
4.5	Plan directeur communal	20
5.	ANNEXE	21
5.1	Analyse de densité selon objectifs du PA4 au sein des périmètres compact et de couronne - Détail par parcelle	21

1 PREAMBULE

Le présent document détaille en vue de la quatrième enquête du PAL:

- les modifications apportées au RCU (en rouge) et leurs justifications
- les modifications apportées au PAZ
- d'autres thématiques qui nécessitent la mise en conformité aux planifications supérieures et nouvelles bases légales.

Certains de ces éléments sont reportés et contextualisés dans le corps du rapport 47 OAT.

2 MODIFICATIONS DU RCU

2.1 Toitures

Article 10 - Toitures

La forme des toitures est définie dans les articles propres à chaque zone.

La pente des toitures à pans est libre.

Hormis pour les annexes et les petites constructions, les toitures plates doivent être végétalisées par des espèces locales pionnières afin de favoriser la biodiversité. Les toitures plates accessibles peuvent être recouvertes d'un autre revêtement.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est encouragée, sous réserve de la conformité au droit fédéral.

Justifications

La Commune souhaite introduire cette précision pour éviter toute confusion, l'objectif étant de ne pas imposer une végétalisation des toitures de constructions de peu d'importance telles que garage, etc.

2.2 Limites des constructions

Article 14 - Limites des constructions

1. Routes

a. Distances

Le "plan des limites de construction aux forêts et aux routes" (PLC) fixe, de manière impérative, les limites des constructions.

Ces dernières définissent les distances inconstructibles de part et d'autre des voies publiques, conformément à la Loi sur la mobilité (LMob).

Si la distance entre le bâtiment projeté et le gabarit urbain défini par le PLC est inférieure à 20 mètres, le bâtiment doit être implanté dans la bande d'implantation (PLC "RC Nord").

Dans le cadre d'un PAD-cadre ou PAD, d'autres distances à la route peuvent néanmoins être fixées par la Commune, de façon impérative, pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

En l'absence de limites de construction, les distances à la route sont définies par la LR.

Justifications

Conformément à l'article 141, alinéa 1, de la Loi sur la mobilité (LMob), les distances minimales de construction par rapport aux routes doivent être reportées sur le plan d'affectation des zones lors de la révision du plan d'aménagement local. Cependant, étant donné que ces limites seraient illisibles sur le PAZ, elles ont été intégrées dans le plan intitulé "limites de construction aux forêts et aux routes". Ce plan fait partie intégrante du plan d'affectation des zones et est de ce fait contraignant et opposable aux tiers.

En outre, ce même plan définit des bandes d'implantation obligatoires de 6 mètres de large de part et d'autre de la limite de construction de la route cantonale (RC1200) (gabarit urbain) entre le rond-point de Jonction et le pont de Pérolles, sur les tronçons hors PAD. La création du boulevard urbain nécessite un front bâti cohérent et homogène de chaque côté de la route cantonale. Par conséquent, il est souhaité de définir ces bandes d'implantation à l'intérieur desquelles les nouvelles constructions devront se situer pour former ces fronts bâtis.

2.3 Aménagements extérieurs et paysagers

Article 16 - Aménagements extérieurs et paysagers

3. Plantations

Sous réserve des dispositions particulières mentionnées dans la réglementation par zones, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- les plantations et ensemencements doivent favoriser la biodiversité (choix d'essences indigènes locales et en station, prairies extensives, haies vives, arbres fruitiers haute-tige, etc.) ;
- les essences exotiques envahissantes, ~~définies par Info-Flora~~ listées en annexe du document *Espèces exotiques en Suisse* (OFEV, 2022), sont interdites ;
- la plantation de végétaux (arbres, haies, buissons, fleurs, etc.) peut être imposée au propriétaire d'une parcelle pour des raisons d'intérêt paysager ; les espèces indigènes de haies sont choisies pour délimiter les jardins privés, selon la liste publiée par le canton (SNP).

Justifications

La liste noire ainsi que la watch list d'InfoFlora ne sont plus actualisées. L'OFEV vient de publier un nouveau document de référence en matière de lutte contre les espèces exotiques envahissantes, laquelle sera jointe en annexe du rapport 47 OAT.

Article 16 - Aménagements extérieurs et paysagers

~~5. Modification de la topographie~~

~~Le terrain fini doit être en continuité avec celui des parcelles voisines, les mouvements de terrain sont limités à 1.50 m par rapport au niveau du terrain naturel.~~

~~Les buttes destinées à la protection contre le bruit sont en principe recouvertes d'une végétation arbustive ou arborisée, à moins qu'une telle végétation ne porte préjudice au terrain concerné ou aux parcelles voisines.~~

~~Les articles 58ss du ReLAtEc sont applicables.~~

Justifications

Il a été convenu avec le SeCA de supprimer cet article, susceptible de poser des problèmes d'application. En effet, limiter la modification du terrain à 1,50 m peut être trop permissif dans certains cas et trop restrictif dans d'autres. Par ailleurs, l'article 58 ReLAtEc constitue une base légale suffisante et offre aux Communes et au Canton la marge d'appréciation nécessaire. C'est pourquoi la disposition de l'article 16, alinéa 5, a été supprimée.

2.4 Stationnement

Article 19 - Dimensionnement du stationnement des véhicules automobiles et deux roues

Le nombre de places voitures et deux-roues est déterminé conformément aux normes VSS (VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures et VSS SN 640 065 de 2011 pour les vélos).

~~Selon le concept de stationnement communal,~~ Une réduction de l'offre voitures est à prévoir par rapport aux normes VSS sur l'ensemble des programmes d'activités ainsi que sur les programmes de logements d'envergure (supérieurs à 20 logements).

Elle s'effectue en fonction ~~du type de localisation défini par l'ARE,~~ lié au niveau du niveau de qualité de desserte en transports publics (distance, fréquence) ~~du Plan directeur cantonal (PDCant) et à l'accessibilité en mobilité douce.~~

Les taux ~~de réduction~~ appliqués à l'offre de base sont les suivants :

Logements (programme > 20 logements)

Qualité de desserte TP	Taux habitants	Taux visiteurs
A	30-55 %	85-100 %
A B	50-80 %	85-100 %
B/C/D/E	80-100 %	100 %
D/E	80-100 %	100 %

Activités

Qualité de desserte TP	Taux employés	Taux visiteurs
A	10-30 %	0-20 %
B	20-50 %	0-40 %
C	25-65 %	25-65 %
D	35-80 %	35-80 %
E	45-95 %	45-95 %

Pour toutes les affectations, la création d'une offre complémentaire pour les deux-roues motorisés de l'ordre de 5% des besoins en stationnement voitures est autorisée.

Justifications

Concernant la réduction des taux appliqués à l'offre de base de places de stationnement, le Canton exige, conformément aux directives et recommandations du projet d'agglomération de 4ème génération (PA4), de se référer aux niveaux de desserte définis dans le plan directeur cantonal plutôt qu'à la définition de l'ARE ou aux normes VSS, qui diffèrent sur certains critères. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de se référer au concept de stationnement utilisé précédemment. L'article ainsi que les taux ont été adaptés en conséquence.

2.5 Plan de mobilité de site et concept énergétique

Article 20 - Concept de mobilité - Gestion du stationnement

Pour toute activité, existante ou nouvelle, générant un trafic particulier et/ou quantitativement fort (centre commercial, entreprises de plus de 20 employés, PAD-hormis PAD Cadre-, etc.), un plan de mobilité de site ou d'entreprise est exigé par la commune.

Une complémentarité d'usage avec une offre en stationnement existante ou à créer peut-être proposée par le requérant, sur la base d'une évaluation circonstanciée du potentiel de mutualisation.

Pour tout nouveau parking à usage privé, dont les places de stationnement sont affectées aux activités ou privé à usage public (activités économiques, commerciales, sportives ou de loisirs) de plus de 20 places, le Conseil communal peut exiger l'ouverture au public de tout ou partie de ces places en dehors des heures d'utilisation principales.

Tous les parkings destinés aux centres commerciaux doivent être payants.

Article 32 - Energie

La commune veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables. Elle renseigne les propriétaires fonciers à ce sujet lors des coordinations préalables, telles que définies à l'article 6.

L'approvisionnement énergétique doit respecter le "plan des secteurs énergétiques" et les dispositions qui leur sont assignées.

Lors de nouvelles constructions ou transformations, l'utilisation active et passive de l'énergie solaire est privilégiée.

Pour tout nouveau PAD (hormis PAD Cadre) ou PAD révisé, un concept énergétique doit être fourni, défini d'entente avec la Commune.

Justifications

Un plan de mobilité de site, tout comme un concept énergétique, ne peuvent être élaborés sur un large périmètre tel que celui du PAD Cadre. Son programme de développement est en effet encore trop incertain pour justifier la pertinence de telles études à ce niveau de planification.

2.6 Réversibilité et nombre d'étages

Article 35 - Zone de village A – ZV-A

6. Réversibilité

La réversibilité est destinée à garantir la pérennité de l'occupation et de l'animation des rez-de-chaussée.

Celle-ci doit être assurée pour les nouveaux bâtiments situés à proximité de la route cantonale (RC) 1200, à moins de 12 mètres de la bordure de chaussée, aux conditions cumulatives suivantes :

- *la hauteur du vide d'étage du premier étage (rez-de-chaussée) doit atteindre au minimum 3.20 m ;*
- *La structure porteuse et la matérialité de la façade doivent être conçues pour permettre une transformation aisée (activités commerciales – logements) ;*
- *les aménagements extérieurs entre le pied de façade et le domaine public (DP) doivent être conçus dans l'esprit de la constitution d'un boulevard urbain (matérialité, plantations, phasage, etc.).*

Justifications

La Commune a introduit un principe de réversibilité à appliquer au niveau des rez-de-chaussée des bâtiments situés en front de la RC en zone urbaine et en zone village A, afin d'éviter :

- Les rez désaffectés;
- Le manque de cohérence et d'harmonie d'ensemble;
- La disparité des aménagements.

7. Etages

Nombre d'étages : minimum 2 (soit rez + 1) pour les nouvelles constructions situées en front de route cantonale.

Justifications

Concernant le nombre d'étages, cette précision réglementaire est destinée à assurer un gabarit suffisamment structurant le long de la RC en traversée de localité.

Article 37 - Zone urbaine – URB

5. Hauteurs

Hauteur totale (h) = max. 18.00 m.

La hauteur du vide d'étage du premier étage (rez-de-chaussée) en front de route cantonale (RC) 1200 doit atteindre au minimum 3.20 m afin d'assurer la réversibilité des affectations et l'animation fonctionnelle des rez-de-chaussée en lien avec les espaces publics.

6. Réversibilité

La réversibilité est destinée à garantir la pérennité de l'occupation et de l'animation des rez-de-chaussée.

Celle-ci doit être assurée pour les nouveaux bâtiments situés à proximité de la route cantonale (RC) 1200, à moins de 12 mètres de la bordure de chaussée, aux conditions cumulatives suivantes :

- *la hauteur du vide d'étage du premier étage (rez-de-chaussée) doit atteindre au minimum 3.20 m ;*
- *La structure porteuse et la matérialité de la façade doivent être conçues pour permettre une transformation aisée (activités commerciales – logements) ;*
- *les aménagements extérieurs entre le pied de façade et le domaine public (DP) doivent être conçus dans l'esprit de la constitution d'un boulevard urbain (matérialité, plantations, phasage, etc.).*

Justifications

La Commune a introduit un principe de réversibilité à appliquer au niveau des rez-de-chaussée des bâtiments situés en front de la RC en zone urbaine et en zone village A, afin d'éviter :

- Les rez désaffectés;
- Le manque de cohérence et d'harmonie d'ensemble;
- La disparité des aménagements.

2.7 Zone d'habitation de moyenne densité

Article 39 - Zone résidentielle de moyenne densité – RMD

10. Prescriptions particulières

~~*Périmètre I – Cité Marly*~~

~~*Dans le périmètre indiqué sur le PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :*~~

- ~~*il n'y a pas de nouvelle construction possible, hormis les constructions annexes et de minime importance;*~~
- ~~*toute démolition et reconstruction doit respecter les emprises préexistantes au sol, hormis les constructions de minime importance ;*~~
- ~~*le rehaussement des maisons n'est possible que de manière uniforme et simultanée sur l'ensemble des bâtiments appartenant à un même groupe de maisons jumelées, avec le maintien de l'orientation initiale des faîtes ;*~~
- ~~*le gabarit du rehaussement possible est défini par le maintien des hauteurs existantes à la gouttière (2.70 m) et l'augmentation de la hauteur au faite à 6.50 m ;*~~
- ~~*dans la mesure où ils sont respectés sur l'ensemble du quartier, les indices ne sont pas applicables à chaque parcelle prise séparément.*~~

Justifications

Étant donné qu'il n'est possible de déroger ni aux indices ni aux distances aux limites par des prescriptions particulières dans un RCU, et que seules les dispositions d'un PAD peuvent prévoir de telles dérogations, le PAD en vigueur de "Cité Marly" est maintenu. Celui-ci sera adapté en parallèle à la révision du PAL, afin d'assurer sa conformité aux législations et planifications supérieures.

Les objectifs du PAD sont les suivants:

- interdire toute nouvelle construction, hormis les constructions annexes ou de minime importance ;
- permettre un rehaussement modeste des constructions existantes ;
- préciser les conditions de mesures d'utilisation du sol et d'établissement des distances aux limites.

2.8 Destination activités tertiaires

Article 43 - Zone d'activités 2 – ACT 2

1. Destination

La présente zone est destinée aux activités artisanales, d'industries légères (notamment fabrication de produits semi-finis, finis, industrie électrique, mécanique, logistique, haute technologie, recherche et développement, etc.) ~~et tertiaires~~.

Des activités tertiaires liées à une activité secondaire principale sont également autorisées.

Justifications

Conformément aux directives du PA4 (stratégie U7.4 Diversité économique), il s'agit de limiter les implantations d'activités commerciales (surfaces de vente) et administratives (surfaces de bureau), pour lesquelles des solutions d'implantation peuvent être trouvées en zone mixte. La limitation ne signifie pas une interdiction absolue, d'où la proposition de n'autoriser que les activités tertiaires qui sont liées à une activité secondaire principale.

A noter que la zone d'activités 1 – ACT1 conserve, en plus des activités artisanales et d'industrie légère, la possibilité d'accueillir des activités du secteur tertiaire de type recherche, haute technologie, hôtellerie/parahôtellerie, santé, sports et de loisirs, parapubliques et communautaire (notamment centre culturel, de santé, etc.). Ces destinations répondent aux objectifs du masterplan élaboré et approuvé par l'autorité communale sur ce secteur en 2016.

Ce secteur n'est pas soumis aux limitations d'affectations du PA4 pour les zones d'activités étant donné d'une part qu'il est désigné comme "zone d'activités cantonale" et d'autre part qu'il a fait l'objet d'une modification partielle du PAL approuvée en mai 2019.

2.9 PAD Moraty - périmètre modifié

Article 46 - Zones à bâtir définies par un plan d'aménagement de détail (PAD) maintenu

3. PAD "Moraty"

Les objectifs du PAD sont :

- définir les règles d'implantation et de construction permettant une solution urbanistique d'ensemble de qualité ;
- densifier le secteur par des unités d'habitation composées de plusieurs logements ;
- préserver les qualités paysagères du secteur (arborisation existante,...) et les dégagements visuels ;
- aménager des espaces de transition de qualité avec l'espace agricole.

Article 48 - Zones à bâtir soumises à PAD obligatoires

~~✓ - PAD "Moraty II"~~

~~Les objectifs du PAD sont les suivants :-~~

- ~~définir les règles d'implantation et de construction permettant une solution urbanistique d'ensemble de qualité ;~~
- ~~densifier le secteur par des unités d'habitation composées de plusieurs logements ;~~
- ~~préserver les qualités paysagères du secteur (arborisation existante,...) et les dégagements visuels ;~~
- ~~aménager des espaces de transition de qualité avec l'espace agricole.~~

Justifications

Une modification du périmètre du PAD Moraty (art. 125) de 2014, à travers une rocade de terrains, a été prévue afin de faciliter la continuité de l'activité agricole du propriétaire de la ferme existante sur les art. 125 et 2263 et de compléter la structure bâtie existante à un endroit plus approprié au développement.

Il s'agit d'une rocade de surfaces m² pour m².

L'inscription du PAD "Moraty" dans le PAZ a été adaptée afin d'assurer la cohérence entre la procédure de modification du PAD et la planification du PAD au niveau du PAL.

Le "PAD Moraty" qui n'est pas abrogé mais modifié est introduit à l'article 46 du RCU (Zones à bâtir définies par un plan d'aménagement de détail (PAD) maintenu), selon le nouveau périmètre (après rocade).

La procédure de modification du PAD "Moraty" s'effectue parallèlement au PAL. L'enquête publique de la modification du PAD, qui s'est déroulée à partir du 4 novembre 2022, n'a fait l'objet d'aucune opposition.

Les critères d'admissibilité des rocades sont définis dans l'article 77 al. 2 LATeC (en vigueur depuis le 01.10.2023) et dans l'article 30a ReLATeC (en vigueur depuis le 01.01.2024).

Art. 30a - Dispense d'examen préalable (art. 77a al. 2 LATeC)

1 Le secteur bénéficiant d'une rocade dans la zone à bâtir doit:

- *se situer en continuité de la zone à bâtir légalisée existante*
- *se situer dans un secteur présentant une qualité de desserte en transports publics au minimum de niveau D, et*
- *disposer d'un indice brut d'utilisation du sol (art. 130 al. 1 LATeC et ch. 8.2 annexe AIHC) fixé au minimum à 1,0 dans le règlement communal d'urbanisme ou de dispositions réglementaires permettant d'atteindre une densité équivalente.*

Tous les critères sont remplis pour les parcelles concernées, hormis l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).

L'IBUS de 0.65 (zone résidentielle de faible densité) a été maintenu sur l'entier du PAD, malgré l'obligation, selon les critères mentionnés dans la loi, de fixer un IBUS minimum de 1 pour les rocades pour les motifs suivants :

- cette rocade se fait sur une portion de territoire située entre zone agricole et zone de faible densité, en périphérie du tissu bâti avec une qualité de desserte TP de niveau D. Le secteur ne fait pas partie du périmètre compact du PA 4.
- l'établissement d'un IBUS de 1 dans ce secteur sensible, alors que le reste du PAD présente des caractéristiques similaires avec un IBUS de 0.65, ne peut être justifié ni souhaité du point de vue urbanistique et des principes d'aménagement du territoire;
- le secteur Moraty, est déjà réalisé au ¾ avec un IBUS de 0.65. Le reste du PAD, situé à proximité de la zone agricole, ne se prête pas à une densification.
- l'IBUS de 1 n'est pas réalisable sur les terrains de la rocade, ni acceptable en regard des objectifs fixés pour le PAD, (non respect des règles de distances, emprises au sol trop importantes, plus possible d'assurer la qualité des aménagements extérieurs, transition avec la zone agricole etc.).

Ces raisons justifient l'IBUS maintenu à 0.65.

Article 63 - Abrogation

Sont abrogés, dès l'entrée en vigueur du présent règlement :

- toutes les dispositions qui lui sont contraires, le PAZ et le RCU approuvés le 28 février 1984, ainsi que leurs modifications successives ;
- le plan directeur des circulations, le plan directeur des sites, le plan directeur d'affectation et le plan directeur des infrastructures (approuvés le 28 février 1984) ;
- les PAD et PS suivants :
 - PAD " Article 1161 RF ",
 - PAD "Pré de la Croix",
 - PAD "Delta",
 - PAD "Au Champ de Marly",
 - ~~- PAD "Cité-Marly",~~
 - ~~- PAD "Moraty",~~
 - PAD "Les Fontanettes" et "Les Fontanettes-extension Ouest",
 - PS "Landi".

Justifications

Le PAD Moraty n'est pas abrogé mais modifié, avec un nouveau périmètre (cf point 2.9).

Le PAD Cité-Marly n'est pas abrogé mais sera révisé afin d'assurer sa conformité aux législations et planifications supérieures.

2.10 Adaptation intitulé DIME

Article 64 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur sous réserve de l'effet suspensif des éventuels recours dès son approbation par la Direction ~~du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement. de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.~~

Justifications

L'article a été adapté avec l'intitulé correct de la Direction en charge de l'approbation du PAL.

3. MODIFICATIONS DU PAZ

3.1 PAD Moraty

La référence au PAD Moraty a été adaptée dans la légende du PAZ.

Justifications

Le périmètre du PAD Moraty indiqué sur le PAZ tient compte de la rocade de terrains, qui fait l'objet d'une modification du PAD, actuellement en cours de procédure parallèlement à la révision du PAL.

3.2 Parcelle 1023 (Saint-Sacrement)

La partie affectée à la zone d'intérêt général 1 (ZIG1) sur la parcelle n°1023 a été affectée à la zone urbaine (URB).

Justifications

L'activité culturelle de l'église du Saint-Sacrement étant en déclin, la Congrégation envisage de développer son terrain à d'autres fins. Elle peut néanmoins continuer à jouer son rôle tout en cohabitant avec une mixité d'affectations en lien avec le boulevard urbain.

3.3 PAD Lidl

L'art. 2237 RF est supprimé du périmètre à PAD obligatoire.

Justifications

L'article 2237 avait été créé par la volonté de l'ancien propriétaire de l'article 1540 de lui permettre un meilleur accès à sa propriété. Dans ce contexte, comme la parcelle dessert l'art. 1540, il n'y a par conséquent pas d'intérêt de l'inclure dans le PAD.

3.4 PAD Cité-Marly

Les prescriptions particulières pour le secteur I - "Marly-Cité", définies pour ce périmètre lors de la première enquête publique, sont supprimées au profit du maintien du PAD en vigueur. Celui-ci sera révisé en parallèle avec le PAL afin d'assurer sa conformité aux législations et planifications supérieures.

4. AUTRES THÉMATIQUES

4.1 PAD Cadre "Boulevard urbain"

Les modifications et compléments relatifs au PAD cadre sont mentionnés en rouge dans le texte de la version EP3 ci-dessous:

Compte tenu de son ambition de structurer un boulevard urbain et renforcer le lien entre les deux centralités de Jonction et Cité, l'autorité communale a souhaité identifier et mettre en oeuvre l'outil d'aménagement du territoire le plus adapté. C'est ainsi qu'il a été décidé, d'un commun accord entre la Commune et le Canton, d'utiliser le PAD Cadre. Cet outil, qui définit des objectifs d'aménagement liants pour les autorités, permet d'assurer une cohérence sur l'ensemble du secteur dans sa planification comme dans sa réalisation. De plus, il autorise la prise en compte du domaine public, aspect essentiel pour garantir l'unité du boulevard urbain et assurer des connexions transversales.

Le PAD Cadre, dont le périmètre s'étend de Jonction à Cité, fixera donc les conditions d'implantation et d'affectation des nouveaux programmes qui prendront place de part et d'autre de ce futur axe urbain. Les éléments contraignants principaux y seront intégrés et les composantes de planification détaillées. ~~Les modalités de mise en oeuvre seront définies à travers le PAD et des secteurs à prescriptions particulières.~~

Le PAD Cadre "Boulevard urbain" a pour ambition de répondre à la problématique d'un axe au caractère principalement "routier" qui génère une coupure et où le stationnement en surface est prépondérant. L'intention de la Commune est de transformer cet axe en réel boulevard urbain cadré par des fronts bâtis accueillant une mixité programmatique, et constitués de rez-de-chaussée animés. Alors que le côté nord, notamment les constructions en second plan, est à vocation majoritairement résidentielle, le côté sud est plutôt dédié aux activités. Au coeur du boulevard, une dilatation du front bâti est prévue pour permettre l'intégration d'espaces publics majeurs au sein d'un sous-secteur soumis à PAD obligatoire, au programme essentiellement public.

Des continuités de mobilité douce le long du boulevard et au sein des secteurs d'activités renforceront le lien entre les deux centralités de Jonction et Cité et remettront le piéton au premier plan. Des perméabilités piétonnes transversales connecteront les quartiers de part et d'autre de la route et feront le lien avec la Transagglo et la future place du village.

Il s'agira également d'intégrer les enjeux paysagers et climatiques par des mesures telles que la perméabilisation des sols, les plantations en pleine terre, la végétalisation, la prise en compte des matériaux et couleurs des bâtiments, etc. En ce sens, il est notamment envisagé d'implanter du stationnement en souterrain sous la route, libérant ainsi de l'espace en pleine terre permettant de nouvelles plantations et un meilleur confort thermique.

Les intentions ci-dessus sont formalisées par les objectifs du PAD Cadre "Boulevard urbain" :

- constituer un boulevard urbain entre les secteurs "Jonction" et "Cité", qui se définisse comme un axe structurant combinant les différentes fonctionnalités de la vie en ville ;
- définir des fronts bâtis mis en cohérence, de part et d'autre de la RC, animés au premier niveau par des fonctions réversibles, c'est-à-dire dont la configuration et les dimensions permettent d'accueillir consécutivement des affectations différentes ;
- aménager des espaces publics de qualité en lien visuel et fonctionnel avec la route de Fribourg ;
- permettre la contiguïté des bâtiments le long de la RC ;
- garantir les connexions de mobilité douce avec les quartiers voisins et créer des perméabilités nord-sud, ainsi qu'une continuité est-ouest interne longeant la RC ;
- organiser le stationnement en souterrain ;
- assurer une composition paysagère d'ensemble ;
- tenir compte des enjeux climatiques dans les constructions et aménagements ;
- assurer la cohérence de chaque étape de développement.

~~Concernant le dernier objectif, il n'aura pas pour but de définir préalablement le phasage des transformations du secteur car l'incertitude quant aux opportunités de développement est importante, et ce malgré les concertations engagées auprès des propriétaires. L'ampleur du boulevard urbain est telle que son aménagement se construira à très long terme. Il s'agit~~

donc d'assurer au fur et à mesure des opportunités (ponctuelles et/ou groupées) la mise en oeuvre harmonieuse et cohérente des aménagements entre les façades et le domaine public.

4.2 Parcelles bénéficiant d'une plus-value

La taxe sur la plus-value est prévue aux articles 113a et suivants de la LATeC (02.12.2008). Conformément à ces dispositions, les parcelles potentiellement touchées par une plus-value doivent être identifiées dans le cadre de la révision du PAL communal.

La procédure de taxation ainsi que de son prélèvement sont exclusivement gérés par l'administration cantonale.

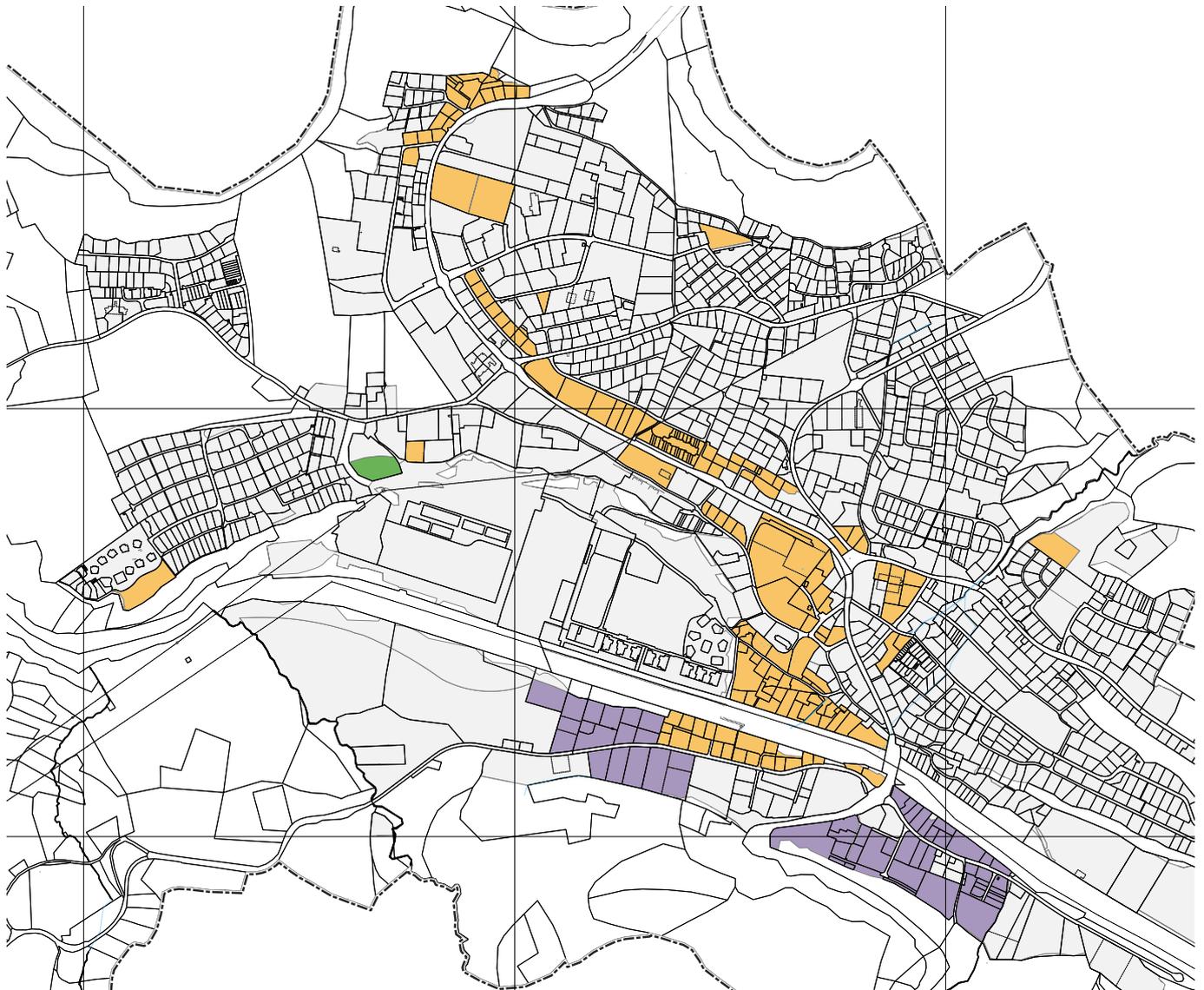
La liste des parcelles concernées par l'une des mesures d'aménagement prévues par l'article 113a al.2 et 3 et donc potentiellement d'une plus-value, est indiquée à travers le tableau et le plan ci-après.

affectedion nouvelle	affectedion en vigueur	parcelle concernée				
<i>mise en zone (art.113a al.2 let.a)</i>						
ZL,	anciennement ZA	1176				
<i>changement de l'affectation de la zone (art.113a al.2 let.b)</i>						
ZV-A,	anciennement ZV-B	3	4	5	7 à 14	
		28	29	30 à 32	56	
		57	216 à 219	259	345	
		347	350	535	607	847
		1664	1678	1683	1714	1797
		1809	1912	1918	1992	2272
	MIX	172 à 177	189	214	283	
		445	446	524	539	546
		620	630	631	649	650
		652	850	866	1613	1956
		2172				
	RFD	65	66	309	310	1600
	ZIG 1	17	25	26	67	247
		285	525			
URB,	anciennement RMD 1	574	1038	1040	1042	1044
		1046	1054	1072	1103	1385 à 1689
		1388	1548	1632 à 1660	1689	
		1698				
	RMD 2	19	376	475	476	477
		484	486	487	595	596
		597	600	602		
	RFD	68	281	290 à 293	308	
		381	382	522	1073	1107 à 1137
		1111	1130	1131	1136	1137
		1141	1142	1143	1261	1547
		1663	1705	1723	1724	1800
		1806	2121	2138	2243 à 2247	
	ZIG 1	67	572	1023	2332	
	ZV	526				
RMD,	anciennement RFD	45	97	338	339	
	ZIG 1	2136				
	ZV	2202				
RFD,	anciennement ZV	2263				
ZIG 2,	anciennement ZV	124	1023	1146	1357	1538
		1815				

augmentation des surfaces de plancher de plus de 50 % (art.113a al.2 let.c)

ACT 2	141	142	143	160	169
	180	181	182	188	314
	351	489	492	846	878
	902	905	926 à	929	964 à
	970	1257	1577	1586	1587
	1589	1590	1598	1616	1618
	1665	1677	1681	1688	1694
	1697	1753	2122	2123	2163
	2164	2165	2212	2213	2216
	2217	2218	2301	2327	2382

Plan des parcelles bénéficiant d'une plus-value



- mise en zone
- changement d'affectation
- augmentation d'indice

4.3 Attribution du degré de sensibilité au bruit (DS III)

Pour les parcelles passant de zone d'habitation de moyenne densité à zone urbaine :

La densification des abords de l'axe structurant de la RC est une volonté communale et un objectif du projet d'agglomération de Fribourg. Le PA4 définit par ailleurs une densité minimum à atteindre au sein du périmètre compact d'agglomération. Cet objectif ne peut être atteint en conservant la zone d'habitation de faible densité le long du futur boulevard, mais en créant une zone urbaine qui vise une grande mixité. De plus, la Commune a introduit un gabarit minimum de 3.20 pour les bâtiments situés en front du boulevard urbain, pour assurer un maximum de réversibilité des constructions.

4.4 Analyse de densité selon objectifs du PA4

Les objectifs du PA4 visent à densifier les axes majeurs de l'agglomération. En fonction du contexte, qu'il soit dans ou hors du périmètre compact d'agglomération, une densité minimale doit être atteinte pour se conformer aux objectifs du PA4. Cette densité est fixée à 175 habitants-emplois par hectares (HE/ha) pour le périmètre compact et à 125 HE/ha hors du périmètre compact (périmètre de couronne). Ainsi, par le biais des modifications des affectations et de la densité qu'elles permettent (IBUS), les communes ont la responsabilité de s'aligner au minimum sur les objectifs définis dans le PA4.

Objectifs du PAL

Comme mentionné précédemment, la révision du PAL doit permettre à la commune de Marly de se conformer aux objectifs du PA4, notamment ceux liés au périmètre compact d'agglomération. La Commune s'est appuyée sur cette analyse pour fixer ces deux objectifs de densité :

- *boulevard urbain* - afin de concentrer la population autour des grands axes de l'agglomération le PAL vise une densification de part et d'autre de la Route de Fribourg (RC1200). Cet axe est la principale route cantonale qui traverse la commune. Elle dessert un grand nombre de services et a une excellente couverture de transports publics. Ce développement autour du boulevard urbain permet une densification vers l'intérieur conformément au droit fédéral en aménagement du territoire.
- *grands secteurs de développement* - le deuxième axe de développement repose sur les grands secteurs de développement. La commune de Marly dispose de trois grands secteurs stratégiques au sein du périmètre compact d'agglomération, faisant l'objet d'importants projets de développement: le MIC, l'Ancienne Papeterie et les Falaises.

Une analyse de densité projetée a été menée pour garantir la conformité du PAL aux objectifs minimaux de densité humaine à atteindre dans le périmètre compact d'agglomération et le périmètre de couronne.

Hypothèses

Pour réaliser cette analyse, plusieurs hypothèses ont été considérées:

- 80% de la surface de plancher est considérée pour la surface utile d'habitation (m² constructibles) ;
- pour la zone ACT-1, comprenant une part d'emplois du secteur tertiaire en plus des activités secondaires dominantes, une moyenne de 100 m² par emploi a été utilisée ;
- pour la zone ACT-2, qui comprend des activités secondaires dominantes (90 % à 180 m² par emploi) ainsi qu'une petite proportion d'emplois tertiaires liés à ces activités secondaires (10 % à 65 m² par emploi), une moyenne de 150 m² par emploi a été utilisée.
- la majoration de l'IBUS autorisée par l'article 21 du RCU (si 80% des places de stationnement sont construites dans un volume entièrement fermé) n'est pas prise en compte dans les calculs.

L'analyse est donc basée sur un scénario "fourchette basse" du potentiel d'habitants/emplois dans le périmètre compact et le périmètre de couronne.

Résultats de l'analyse

Les tableaux de synthèse pour les deux périmètres d'agglomération ci-après (figures 20 et 21) affichent le bilan des habitants/emplois selon les zones projetées.

Le détail par parcelle est présenté en annexe.

<i>Zone nouveau PAL</i>	<i>Surface terrain (m²)</i>	<i>de IBUS nouveau PAL</i>	<i>M² constructibles</i>	<i>Nombre d'habitants</i>	<i>Nombre d'emplois</i>	<i>Nombre HE/ha</i>
ZV-A	102'817	1.25	102'817	2'056		
ZV-B	18'532	0.8	11'861	237		
URB	222'586	1.65	293'814	5'876		
RMD	253'985	1	203'188	4'064	-	
RFD	269'370	0.65	140'073	2'801		-
MIX 1	45'358	1.9	68'944	1'379		
MIX 2	111'778	1.75	156'490	3'130		
ACT 1	156'530	1	125'224	-	1'252	
TOTAL	1'180'957	-	1'102'409	19'544	1'252	176.1

Tableau de synthèse pour le périmètre compact

<i>Zone nouveau PAL</i>	<i>Surface terrain (m²)</i>	<i>de IBUS nouveau PAL</i>	<i>M² constructibles</i>	<i>Nombre d'habitants</i>	<i>Nombre d'emplois</i>	<i>Nombre HE/ha</i>
ZV-A	25'329	1.25	25'329	507		
ZV-B	5'450	0.8	3'488	70		
RMD	59'438	1	47'551	951	-	
RFD	652'415	0.65	229'256	6'785		-
ACT 1	28'139	1	22'511		336	
ACT 2	295'316	0.8	189'002	-	1260	
TOTAL	770'772	-	438'135	8'312	1'485	127.1

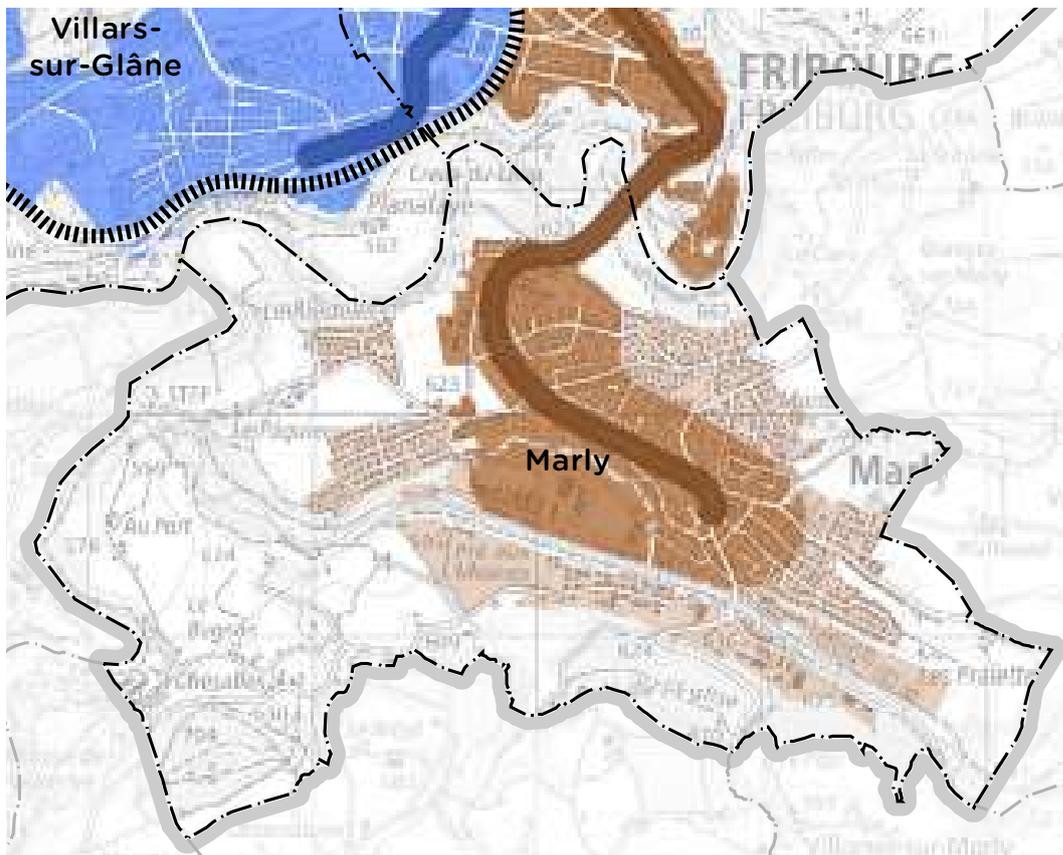
Tableau de synthèse pour le périmètre de couronne

Conclusion

L'analyse nous permet d'affirmer que le projet de PAL, selon les hypothèses émises, répond aux objectifs minimaux de 175 HE/ha à atteindre au sein du périmètre compact d'agglomération. Pour le périmètre de couronne, principalement affecté en zone résidentielle à faible densité, le projet de PAL permet de répondre aux objectifs de 125 HE/ha.

**Extrait du PA4
- Périmètre
compact
d'agglomération**

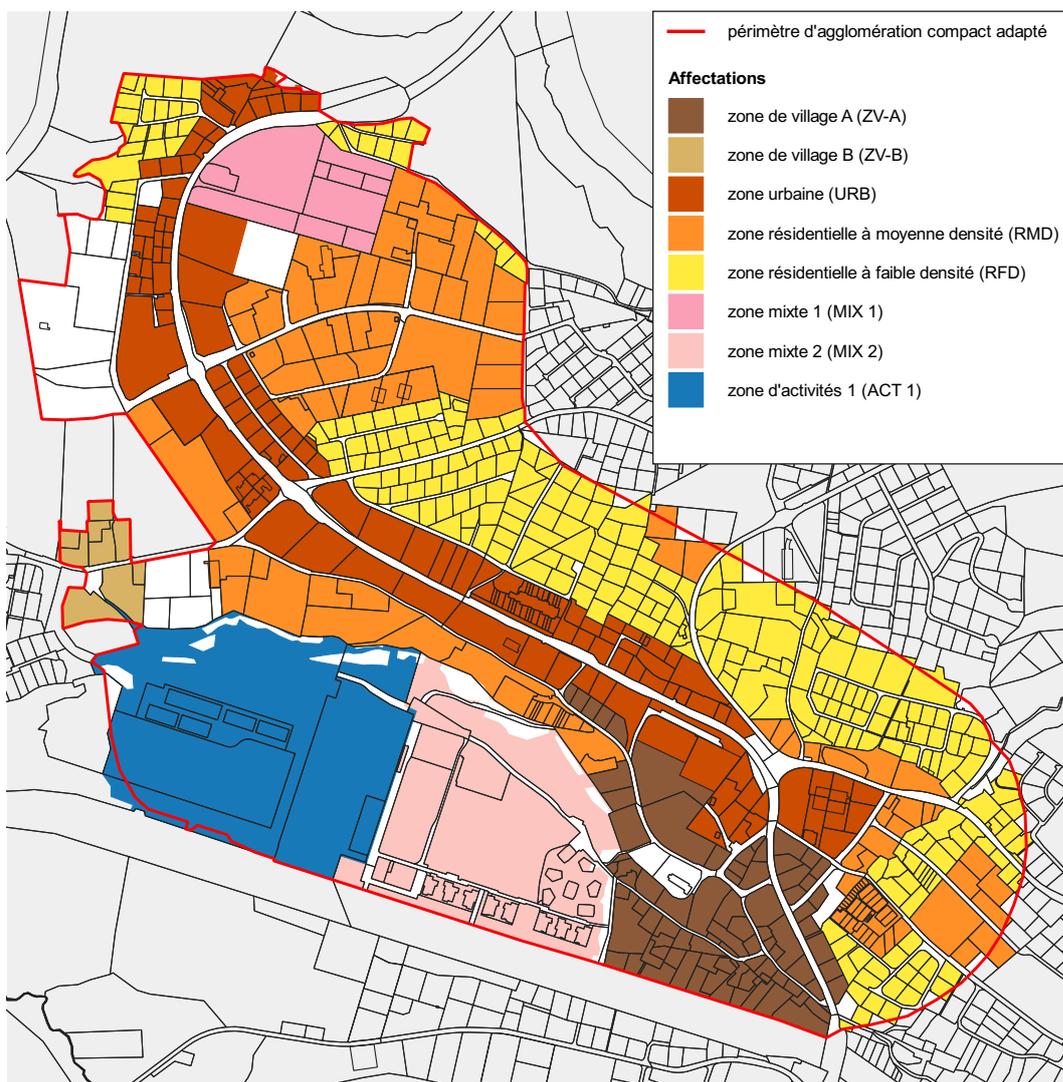
-  limites communales
-  périmètre compact d'agglomération
-  périmètre de couronne



 sans échelle

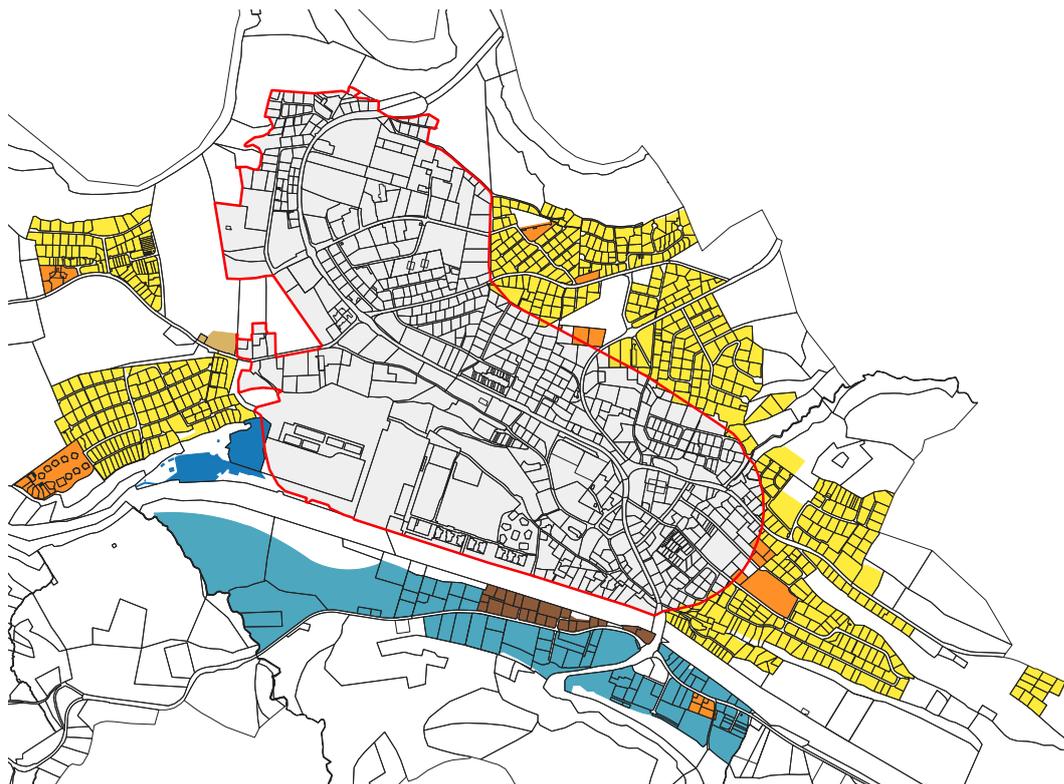
source : Rapport du PA4

**Extrait du PAL-
Zones au sein
du périmètre
compact**

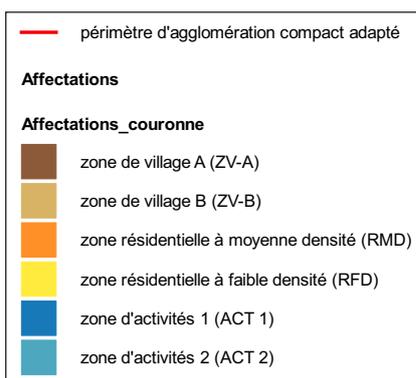


 sans échelle

**Extrait du PAL-
Zones au sein
du périmètre de
couronne**



⊕ sans échelle



4.5 Plan directeur communal

Le plan directeur communal a été adapté pour les points suivants:

Modification 1 : suppression du principe de stationnement en surface dans le secteur du PAD Rte de Fribourg.

Justification:

Conformément aux exigences cantonales, le stationnement à ciel ouvert situé au droit de l'actuelle administration devra être déplacé en souterrain lors du développement du site.

Modification 2 : Vocation mixte pour la parcelle Saint-Sacrement.

Justification :

Des réflexions approfondies ont été menées sur le développement du secteur du Saint-Sacrement. Les besoins d'intérêt public étant couverts par les zones actuelles, une densification mixte, incluant le développement d'activités à destination du public, est privilégiée pour la partie ouest de la parcelle. La partie est conserve son statut d'utilité publique, en cohérence avec les aménagements sportifs existants.

5. ANNEXE

5.1 Analyse de densité selon objectifs du PA4 au sein des périmètres compact et de couronne - Détail par parcelle