



**Commune de Autigny**

## **Modification du plan d'aménagement local (PAL) Projet d'un bâtiment multi-usage à Autigny**

### **Dossier d'approbation**



Source : Etat de Fribourg

Fribourg, le 18 juin 2024

1903\_Autigny\_modifPAL\_IG.docx

**ARCHAM ET PARTENAIRES SA**

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg  
Téléphone 026 347 10 90  
info@archam.ch, www.archam.ch

**Mandant**

Commune de Autigny  
Route de Chénens 12  
1742 Autigny

**Mandataire**

Archam et Partenaires SA  
Route du Jura 43  
1700 Fribourg  
[info@archam.ch](mailto:info@archam.ch)

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Rapport explicatif .....</b>	<b>5</b>
1.1	Introduction.....	5
1.2	Contexte.....	7
1.3	Plan des éléments modifiés PAZ.....	8
1.4	Impact du projet.....	9
	1.4.1 Mobilité.....	9
	1.4.2 Sensibilité au bruit.....	9
	1.4.3 Intégration au site .....	9
1.5	Procédure.....	9
<b>2</b>	<b>Modification du plan d'affectation des zones (PAZ).....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Modification du règlement communal d'urbanisme (RCU).....</b>	<b>12</b>



# 1 Rapport explicatif

## 1.1 Introduction

Afin de répondre aux besoins actuels et futur de la commune d'Autigny, les autorités ont le projet de construire un bâtiment multiusage pour y mettre l'administration communale, l'accueil extra-scolaire (AES), mais également des appartements pour seniors et/ou protégés. L'emplacement pour ce futur projet s'est porté sur la parcelle 50 RF qui se situe en zone d'intérêt général 1 (IG1) à Autigny.

Actuellement, cette zone (IG1) accueille déjà l'administration communale et l'accueil extrascolaire. Son implantation à proximité des infrastructures existantes est avantageuse par rapport aux synergies entre les différents services. De plus, du point de vue de la sécurité, les élèves n'ont pas besoin de traverser la route pour se rendre dans les différents locaux.

Néanmoins, l'administration communale devient trop exiguë et le local des archives actuel n'est pas adéquat pour une bonne conservation des documents. De plus, la commune est en manque de salles pour répondre aux besoins scolaires, de l'édilité et des sociétés locales. Pour l'accueil extrascolaire, la solution actuelle est dans une phase d'incertitude, car il dépend du maintien du restaurant. En outre, les aînés du village souhaitent une salle de réunion avec cuisine.

S'ajoute à cela, un manque de 2 à 3 salles de classe d'école pour le besoin du cercle scolaire, mais la construction d'une nouvelle école serait disproportionnée pour répondre à ce besoin. Si le nouveau bâtiment voit le jour, les locaux de l'administration communale actuelle seront suffisants pour accueillir les nouvelles classes et cela permettra de trouver un nouvel usage à l'infrastructure existante.

La population de la commune devient vieillissante. Selon un questionnaire établi dans le cadre de Sénior+, il est ressorti que les aînés sont attachés à leur village et souhaitent pouvoir y rester le plus longtemps possible. Donc, il paraît évident de prévoir des appartements protégés. Ces logements doivent être la propriété de la Commune et seules les personnes nécessitant ce type de logement pourront y habiter. D'autant plus que le développement de cet ouvrage permettrait ainsi de concevoir des logements qui répondent au besoin des seniors et ainsi reporter leur entrée à l'EMS et donc de conserver un lien social avec le village. Pour répondre à cette demande, le projet prévoit l'installation de 9 logements de 3.5 pièces d'environ 60m<sup>2</sup>.

Le développement d'un projet villageois regroupant sur un seul site, écoles, AES, aînés, administration communale, sociétés locales, etc., permettrait de combiner les différentes générations. Cette nouvelle infrastructure pourrait donc devenir un activateur de la vie sociale du village.

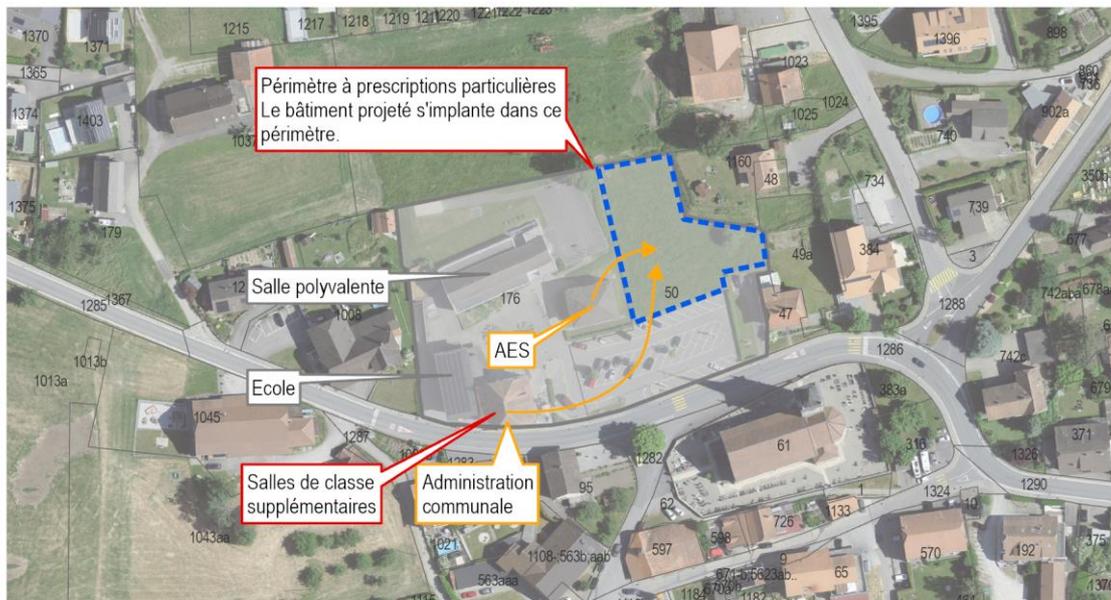
De ce fait, une première étude de faisabilité a été établie par le Bureau Frevaz Consult, pour la construction d'un nouveau bâtiment avec le programme suivant :

- une nouvelle administration communale;
- un nouvel accueil extrascolaire;
- des appartements pour seniors et/ou protégés;
- des locaux pour l'école, l'édilité et les sociétés locales.

Afin de répondre aux besoins mentionnés précédemment ce futur ouvrage sera construit dans la zone IG1. De ce fait, la commune a fait l'acquisition d'une partie de la parcelle 50 qui est accolée à la parcelle 176 appartenant déjà à la Commune. Cet achat permet aux autorités de disposer d'une surface assez grande pour le projet.

Pour rendre possible cet ouvrage, les autorités doivent modifier le règlement d'urbanisme (RCU) et le plan d'affectation des zones (PAZ) afin que la zone d'intérêt général 1 (IG1) soit conforme pour accueillir des appartements pour seniors et/ou protégés dans un périmètre défini.

La commune souhaite démarrer la planification du projet une fois que la modification du plan d'aménagement local est approuvée afin d'assurer que le programme du futur bâtiment soit entièrement conforme à la zone d'affectation. Par souci d'efficacité, la commune veut construire l'ensemble du projet simultanément. Par conséquent cette construction aux multiples usages répond à des besoins urgents comme l'accueil extrascolaire.



### Légende

Données cadastrales: Etat de Fribourg

-  Zone d'intérêt général 1 (IG1)
-  Nouveau
-  Modifié
-  Maintenu
-  Déplacement

Echelle : 1:2'500



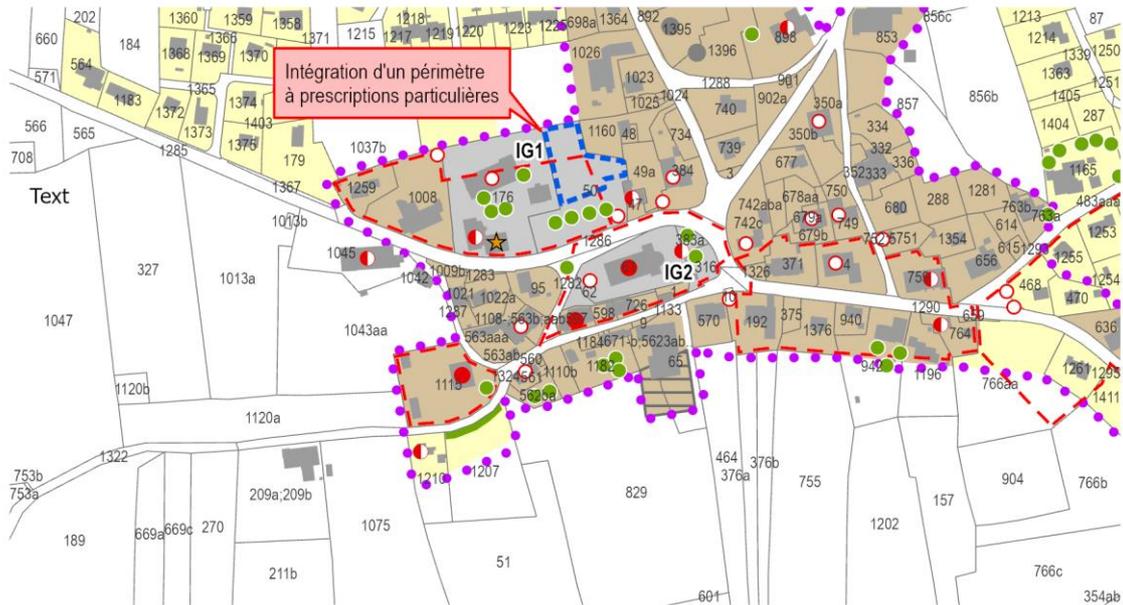
Figure 1: Schéma explicatif du projet

## 1.2 Contexte

Dans le plan d'aménagement local (PAL) approuvé en 2018, la zone IG1 n'est pas destinée pour l'accueil de logements protégés. L'article 26 alinéa 2 du règlement communal d'urbanisme (RCU) restreint l'occupation de la zone IG1 pour "école, salle polyvalente, stationnement public, équipements paroissiaux". Des appartements pour seniors et/ou protégés ne sont donc pas conformes à la destination fixée dans le RCU. Cela nécessite l'adaptation de l'article 26 alinéa 2 du RCU, en ajoutant " et toute infrastructure à but d'utilité publique".

De plus, un périmètre à prescriptions particulières est ajouté dans les plans d'affectation des zones (PAZ) afin de localiser la construction de logements d'utilité publique. Par conséquent, le RCU est modifié à l'art. 26 al. 4 en ajoutant : "Dans le périmètre à prescriptions particulières dans la zone IG 1, des appartements pour seniors et/ou protégés sont admis."

### 1.3 Plan des éléments modifiés PAZ



#### Légende

##### Zones d'affectation

- Zone centre village (CV)
- CV: Secteur à prescriptions particulières
- Zone résidentielle faible densité (RFD)
- Zone d'intérêt général (IG)

##### Éléments protégés superposés

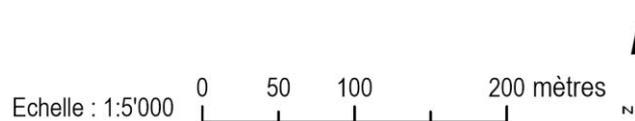
- Bâtiment protégé, catégorie 1
- Bâtiment protégé, catégorie 2
- Bâtiment protégé, catégorie 3
- Boisement hors-forêt protégé en zone à bâtir

##### Périmètres superposés

- Périmètre de protection du site
- Périmètre archéologique
- Périmètre à prescriptions particulières

##### Informations indicatives

- GSM
- Construction



## **1.4 Impact du projet**

### **1.4.1 Mobilité**

Concernant les infrastructures à but d'utilité publique, elles se situent à proximité de l'arrêt de transport public, "Autigny, église". De plus, l'administration communale et l'accueil extrascolaire sont déjà présents dans cette zone. Seuls les logements protégés sont ajoutés. Dans l'étude de faisabilité, le projet prévoit de mettre les places de parc en sous-sol pour les logements. Quelques places à l'extérieur peuvent être ajoutées sur la parcelle afin de compléter le parking existant. Le nombre de places de parc nécessaires pour le projet sera évalué dans le cadre de l'élaboration du projet de construction. Une discussion avec l'autorité cantonale est souhaitée lors de la conception du projet pour trouver un nombre efficient de places de parc entre le parking existant et le nouveau projet.

### **1.4.2 Sensibilité au bruit**

Le degré de sensibilité au bruit attribué pour la zone d'intérêt général 1 est de catégorie III. Les activités prévues dans le nouveau bâtiment sont déjà présentes sur le site à l'exception des logements protégés. Les nuisances sonores liées au logement devraient rester faibles et devraient générer relativement peu de trafic.

### **1.4.3 Intégration au site**

La Commune établira un projet une fois que le nouveau règlement communal aura été modifié. Cependant, la nouvelle construction devra respecter les prescriptions décrites dans le règlement communal d'urbanisme pour cette zone, soit un IBUS 1,50, un IOS de 0.50, une distance minimale aux limites de la moitié de la hauteur du bâtiment (mais au minimum 4,00m) et une hauteur maximum de 12,50m. D'après l'étude de faisabilité, ces dispositions sont suffisantes pour accueillir la nouvelle construction.

De plus, le périmètre à prescriptions particulières limite l'implantation des logements. La future construction n'entretient pas un rapport direct avec la rue, mais il est pensé dans la globalité avec les infrastructures existantes.

## **1.5 Procédure**

La révision générale du PAL d'Autigny a été approuvée le 12 décembre 2018 avec conditions et réserves.

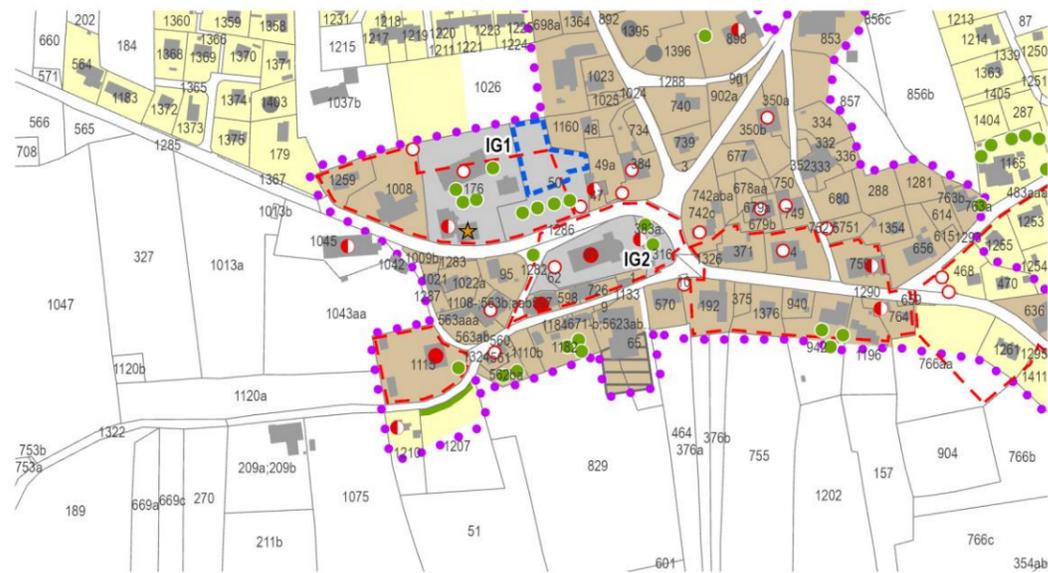
Le futur bâtiment permettra notamment le déménagement de l'accueil extra-scolaire et de l'administration communale qui sont des besoins urgents pour la commune. Pour ne pas retarder le projet dû à une procédure plus longue, d'adaptations du PAL aux conditions d'approbation, la Commune dissocie les deux procédures afin de ne pas repousser le projet du futur accueil extra-scolaire. L'enquête publique porte uniquement sur la modification de l'article 26 alinéas 2 et 4 du RCU ainsi que l'intégration d'un périmètre à prescriptions particulières sur le PAZ.

Les autres modifications seront intégrées par la suite dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.



## 2 Modification du plan d'affectation des zones (PAZ)

Ci-dessous, un extrait plan d'affectation des zones modifié



### Légende

#### Zones d'affectation

- Zone centre village (CV)
- CV: Secteur à prescriptions particulières
- Zone résidentielle faible densité (RFD)
- Zone d'intérêt général (IG)

#### Éléments protégés superposés

- Bâtiment protégé, catégorie 1
- Bâtiment protégé, catégorie 2
- Bâtiment protégé, catégorie 3
- Boisement hors-forêt protégé en zone à bâtir

#### Périmètres superposés

- Périmètre de protection du site
- Périmètre archéologique
- Périmètre à prescriptions particulières

#### Informations indicatives

- GSM
- Construction

Echelle : 1:5'000 0 50 100 200 mètres

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle (FO).

n° du

Adopté par le Conseil communal d'Autigny,

le

La Secrétaire

La Syndique

Approuvé par la Direction du développement, territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement

le

Le Conseiller d'Etat, Directeur

### 3 Modification du règlement communal d'urbanisme (RCU)

Ci-dessous, un extrait du règlement communal d'urbanisme modifié. Les modifications sont indiquées en rouge.

#### Art. 26 Zone d'intérêt général (IG)

1. Destination

Cette zone est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique.

Les logements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés.

2. Prescriptions

N°	Occupation	IBUS	IOS	Distance minimale aux limites	Hauteur totale
IG 1	école, salle polyvalente, stationnement public, équipements paroissiaux et toute infrastructure à but d'utilité publique	1,50	0,50	4,00 m ou 1/2 hauteur	12,50 m
IG 2	église, places de parc	non appl.	0,50	non appl.	non appl.
IG 3	station d'épuration	non appl.	non appl.	non appl.	non appl.
IG 4	terrain de football avec vestiaire/buvette	non appl.	non appl.	non appl.	non appl.

3. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

4. Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit, tel que identifié sur le plan d'affectation des zones, sont réservées.

Dans le périmètre à prescriptions particulières dans la zone IG 1, des appartements pour seniors et/ou protégés sont admis.

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle (FO).

n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_

Adopté par le Conseil communal de Autigny,

le \_\_\_\_\_

La Secrétaire

La Syndique

Approuvé par la Direction du développement, territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement

le \_\_\_\_\_

Le Conseiller d'Etat, Directeur