

## MOBUL

### PA5 – Adaptation aux conditions d’approbation

### Rapport explicatif selon l’article 47 OAT

---

#### Contenu

<b>1. Cadrage</b>	<b>1</b>
1.1 Généralités	1
1.2 Modification portant sur le principe de secteurs à qualité paysagère, anciennement secteurs à densification limitée	2
<b>2. Autres corrections de la stratégie urbanisation</b>	<b>9</b>
<b>3. Corrections de la stratégie mobilité</b>	<b>11</b>
<b>4. Annexe : suivi de modification du rapport principal (première partie) du PA5</b>	<b>14</b>
<b>5. Annexe : plan de synthèse adapté</b>	<b>17</b>

---

## 1. Cadrage

### 1.1 Généralités

- > Le PA5 MOBUL revêt une double casquette, celle de projet d’agglomération et celle de plan directeur d’agglomération. Le projet d’agglomération MOBUL permet notamment de solliciter des contributions financières de la Confédération pour la réalisation de mesures d’infrastructure, en particulier dans le domaine de la mobilité. En tant que plan directeur d’agglomération, il revêt en revanche une portée directrice. Seul le plan de synthèse et les éléments expressément désignés comme liants font partie du plan directeur au sens strict et lient les autorités communales et cantonales dans leurs décisions de planification.
- > Le PA5, version de février 2025 pour examen final, a été approuvé par l’Assemblée des délégués le 14.03.2025, puis approuvé par le Conseil d’État le 27.05.2025, sous conditions.
- > Le PA5, version de juin 2025, a été déposé à la confédération le 30.06.2025 pour examen. Les principales adaptations aux conditions d’approbation y étaient intégrées.
- > Ces adaptations étaient signalées par une notice explicative. Conformément à l’avis de la DIME, elles n’ont pas eu besoin de faire l’objet d’un examen préalable, compte tenu de la clarté des remarques et des modifications apportées.
- > Dans le rapport ci-après, l’intégralité de la notice est reprise et complétée.

## 1.2 Modification portant sur le principe de secteurs à qualité paysagère, anciennement secteurs à densification limitée

- > En juillet 2025, l'arrêté du tribunal cantonal (TC) relatif au PAL de Vuadens a mis en évidence une interprétation et une application différentes du principe stratégique d'urbanisation des « secteurs à densification limitée » entre les autorités communales, d'agglomération et cantonale.
- > Dans cet arrêté, le maintien en zone à bâtir de certaines parcelles libres de construction n'a pas été admis. Une partie de l'argumentaire du TC s'appuie sur le PA4 et le secteur à densification limitée. La procédure est en cours, la commune ayant fait recours au tribunal fédéral et soulignant les différences d'interprétation.
- > Parallèlement, la DIME, dans son préavis de synthèse de mai 2025 portant sur le PA5 a formulé des conditions portant sur ce thème. Elle relève en particulier qu'il est peu précis (ce qui a d'ailleurs été mis en évidence par les différences d'interprétation) et contraire au T103 du PDCant.
- > Ces deux aspects ont conduit MOBUL à reprendre ce principe.
- > Seules les modifications relatives aux secteurs à densification limitée font l'objet d'un examen préalable et sont soumis à consultation publique. Les autres modifications sont présentées à titre informatif car elles ont été déposées à la Confédération et respectent strictement les conditions d'approbation.

### Déroulement

- > Depuis l'arrêté du TC, plusieurs séances du comité de direction (CODIR) de MOBUL ont porté sur le sujet des secteurs à densification limitée. Elles ont permis d'identifier les interprétations différentes, les risques et de rappeler les intentions de base.
- > Le CODIR a ensuite demandé de trouver une solution dans le cadre d'une séance technique, qui s'est déroulée le 04.02.2026. Elle rassemblait des représentants de chaque commune, du SeCA, de la DIME, de MOBUL. Une seconde séance technique s'est déroulée avec les mandataires urbanistes-conseils principaux des différentes communes (Artefact, Archam, team+) et MOBUL le 17.03.2026. Ces séances ont permis de formuler une proposition de modification définitive du texte liant au CODIR et de renommer le principe en « secteurs à qualité paysagère ». Ces modifications sont expliquées dans le document ci-après.
- > De mars à mai 2026, la proposition formulée a été mise en consultation des communes, qui ont pu préciser leurs interprétations et besoins.
- > Le contenu de ces modifications est validé par le CODIR par voie de circulation en mai-juin 2026, pour dépôt à l'examen préalable au canton et mise en consultation publique.
- > La validation finale du dossier par le CODIR est fixée à la date du 28.08.2026.
- > L'adoption finale par l'assemblée des délégués est fixée à la date du 07.10.2026.

### Contenu du présent rapport

- > Les corrections ci-après sont présentées dans l'ordre du préavis de synthèse de la DIME, elles portent sur les thèmes de l'urbanisation et la mobilité.
- > Les thèmes du paysage et de l'environnement ne font pas l'objet de modification.
- > Les modifications relatives au secteur à densification limitée font l'objet d'un examen préalable et sont signalées comme tel (en rouge).

### Secteurs à qualité paysagère, anciennement secteurs à densification limitée [modification soumise à l'examen préalable]

Le texte liant de ce principe est modifié comme suit.

Texte corrigé avec suivi de modification (en bleu, premières corrections pour la version déposée en juin 2025 à la confédération. En rouge corrections de juin 2026) :

- > ~~De manière générale, la densification des secteurs à densification limitée n'est pas souhaitable.~~ Dans les secteurs à qualité paysagère, les valeurs paysagères priment sur les aspects quantitatifs de la densification.
- > A l'intérieur de ces secteurs, les communes ~~doivent examiner~~ examinent l'opportunité d'introduire des mesures d'aménagement qu'elles jugent adaptées à la situation ~~de déclasser (dézonage, mise en zone de verdure ou autre règle d'aménagement visant le renforcement des valeurs paysagères d'une part et l'encadrement la limitation de la densification d'autre part.)~~ les parcelles libres de construction, voire construites dans des cas particuliers.
- > La mise en œuvre se fait par les communes au plus tard lors de la prochaine révision générale du PAL
- > Le secteur concerné par une continuité paysagère (voir également le thème « paysage et nature ») doit au minimum :
  - Conserver cette dernière en répartissant les droits à bâtir afin de permettre des secteurs libres et une intégration paysagère du projet.
  - Permettre une desserte tous modes adaptées, en particulier pour les mobilités douces et leur rabattement sur les transports publics ;
  - Passer par un processus d'étude à même d'assurer une grande qualité urbaine, tel que des MEP.

Texte corrigé sans suivi de modification :

- > Dans les secteurs à qualité paysagère, les valeurs paysagères priment sur les aspects quantitatifs de la densification.
- > A l'intérieur de ces secteurs, les communes examinent l'opportunité d'introduire des mesures d'aménagement qu'elles jugent adaptées à la situation, visant le renforcement des valeurs paysagères d'une part et l'encadrement de la densification d'autre part.
- > La mise en œuvre se fait par les communes au plus tard lors de la prochaine révision générale du PAL.
- > Le secteur concerné par une continuité paysagère (voir également le thème « paysage et nature ») doit au minimum :
  - Conserver cette dernière en répartissant les droits à bâtir afin de permettre des secteurs libres et une intégration paysagère du projet.
  - Permettre une desserte tous modes adaptées, en particulier pour les mobilités douces et leur rabattement sur les transports publics ;
  - Passer par un processus d'étude à même d'assurer une grande qualité urbaine, tel que des MEP.

### Examen de la zone à bâtir

- > Le PDCant et le PDR fixent le territoire d'urbanisation. MOBUL se coordonne à ces planifications. L'agglomération reprend ces limites qui visent à coordonner le système de transport et l'urbanisation.
- > Le PDCant fixe le dimensionnement de la zone à bâtir. Au sens de celui-ci, les communes de l'agglomération sont correctement dimensionnées.
- > La LAT est bien sûr toujours déterminante pour identifier si une zone à bâtir est opportune ou non. Le T103 du PDCant donne des orientations relatives à la densification qui peuvent être considérés comme une première indication sur la cohérence de la zone à bâtir.
- > Ainsi, les dispositifs sur les zones à bâtir, leur dimensionnement et leur localisation, sont suffisants et il n'est pas nécessaire que MOBUL ajoute un principe liant supplémentaire à cet effet. Au contraire, pour MOBUL le dézonage n'est ni demandé, ni nécessaire, compte tenu des besoins de l'agglomération, du dimensionnement conforme et des effets en général marginaux de tels dézonages.

### Coordination avec le T103 du PDCant

- > Dans son préavis de synthèse de mai 2025, la DIME estime que les formulations initiales étaient insuffisamment coordonnées au T103 du PDCant (Densification et requalification).
- > Le principe de secteur à densification limitée ayant été introduit au PA3, en 2016, il est effectivement antérieur au PDCant. S'ils visent des objectifs similaires, ils sont légèrement différents et peuvent porter à confusion.
- > Le T103 du PDCant fixe les principes permettant d'identifier les secteurs où la densification est opportune au regard de la qualité de desserte et du système de transport. Il constitue ainsi le cadre déterminant pour assurer la coordination entre le développement urbain et les transports.
- > Les études de densification communales, exigées par le PDCant, permettent aux communes d'examiner plus finement les potentiels, les contraintes et les mesures nécessaires pour encadrer la densification dans les secteurs concernés.
- > Le SeCA met à disposition une fiche d'application du T103 (indicative, non publiée ni mise en consultation). Il y est mentionné la notion de « densification limitée » ou la nécessité d'identifier les réserves non construites, etc.
- > En conséquence, le T103 assure désormais la bonne coordination entre le développement urbain et le système de transport, en particulier pour les secteurs mal desservis. Les communes, via les études de densification exigées par le PDCant, se chargeront de « limiter la densification ». Ce thème devient caduc pour l'agglomération.
- > Néanmoins, il faut rappeler que l'application actuelle du T103 par le canton permet tout de même une densification de fait de certains secteurs sensibles, indépendamment de la qualité de la desserte, car ils avaient un indice inférieur à la base légale actuelle (IBUS minimal de 0.6) dans les générations de PAL précédents. Cela peut conduire à des effets non désirés par l'agglomération, comme par exemples :
  - L'augmentation des surfaces imperméabilisées (augmentation de l'emprise du bâti, des aires de circulation et de stationnement)
  - Un affaiblissement des valeurs paysagères naturelles dans des sites sensibles (abattage d'arbres, réduction de jardins...)
  - Un affaiblissement des valeurs paysagères de l'environnement bâti (harmonie des constructions et vues)
- > En ce sens, la notion paysagère voulue par MOBUL dès le PA3 reste d'actualité. En effet, les secteurs à densification limitée n'étaient pas seulement identifiés par rapport au système de transport, bien qu'il s'agissait d'un critère important, mais également sur divers critères paysagers.

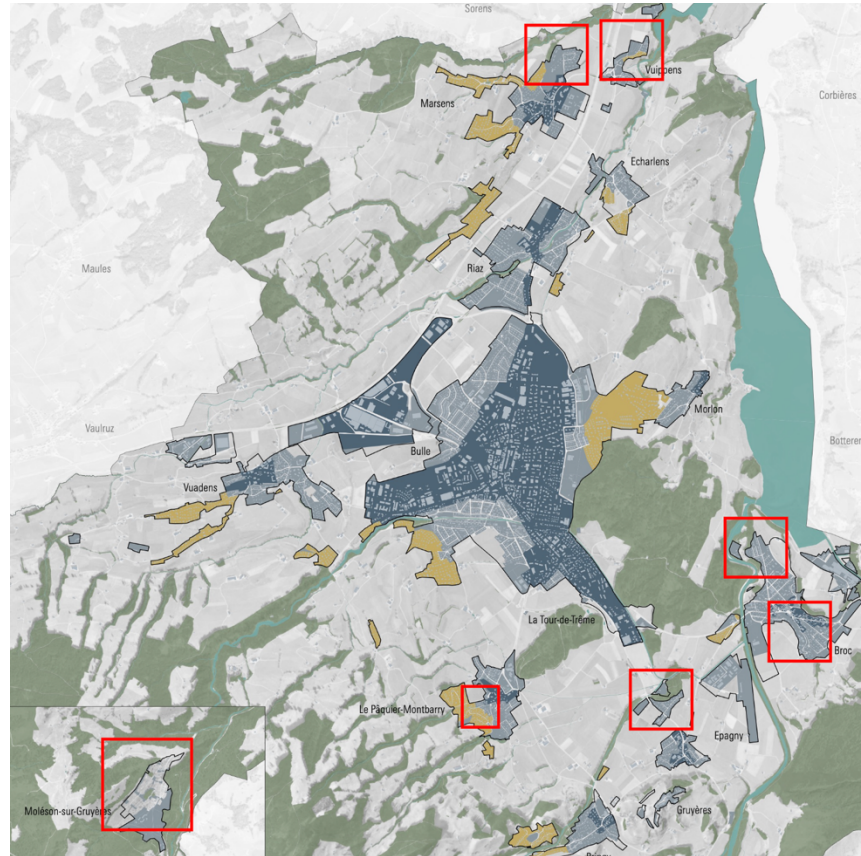
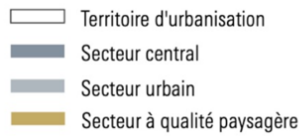
- > Ces secteurs, désormais désignés comme secteurs à qualité paysagère, se distinguent notamment par leur situation en frange, leur exposition dans le paysage, leur effet sur les vues, leur contact avec des éléments naturels, leur contribution à la qualité des quartiers ou encore les risques d'effets indésirables liés à une densification insuffisamment encadrée.
- > Le principe porté par MOBUL ne vise donc pas à se substituer au T103 ni à introduire un critère supplémentaire lié à la desserte. Il vise à compléter cette approche par une lecture qualitative des secteurs présentant des sensibilités paysagères, naturelles ou bâties particulières. En particulier, il s'agit de préserver les qualités naturelles de ces secteurs compte tenu des enjeux climatiques et de biodiversité. D'autre part, il s'agit de renforcer les qualités paysagères de ces secteurs et d'appuyer les communes dans leur application de l'art. 125 LATeC.

#### **Application du PA5**

- > L'objectif est d'identifier les secteurs sensibles dans lesquels les communes devront, au plus tard lors de la prochaine révision générale de leur PAL, examiner les mesures permettant de préserver ou renforcer les qualités paysagères, naturelles et urbaines.
- > Les mesures pourront notamment porter sur la préservation des vues, la qualité des espaces ouverts, l'indice de verdure, la pleine terre, la perméabilité des sols, les plantations, l'établissement de lignes directrices pour l'intégration des volumes bâtis ou encore des prescriptions spéciales adaptées au contexte local.
- > Conformément au cadre retenu dans le PA5, la mise en œuvre du principe relatif aux secteurs à qualité paysagère relève des communes.
- > Celles-ci devront examiner l'opportunité d'intégrer des mesures adaptées à la situation locale, en principe lors de la prochaine révision générale de leur PAL. Selon les besoins locaux, ces mesures pourront également être introduites dans le cadre d'une modification partielle du PAL.
- > Il est recommandé d'établir de telles démarches en cohérence avec l'étude de densification.
- > Le principe vise ainsi à maintenir une cohérence d'ensemble à l'échelle de l'agglomération, tout en laissant aux communes la marge d'appréciation nécessaire pour définir les mesures les plus appropriées à leurs secteurs sensibles.
- > Cette approche permet de distinguer clairement deux niveaux complémentaires : d'une part, le T103 et les études de densification communales pour la coordination urbanisation– transports ; d'autre part, les secteurs à qualité paysagère pour la préservation et le renforcement des qualités paysagères, naturelles et urbaines.

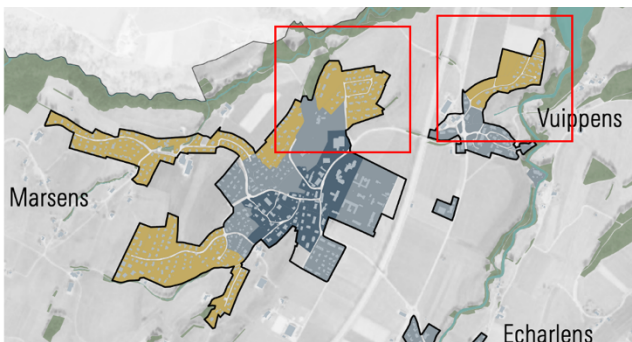
### Modification du plan

- > Le plan de synthèse figure les secteurs à densification limitée. Les plans stratégiques urbanisation et paysage reprennent cette information. Les secteurs modifiés afin d'assurer une bonne application au principe reformulé sont mis en évidence ci-dessous.

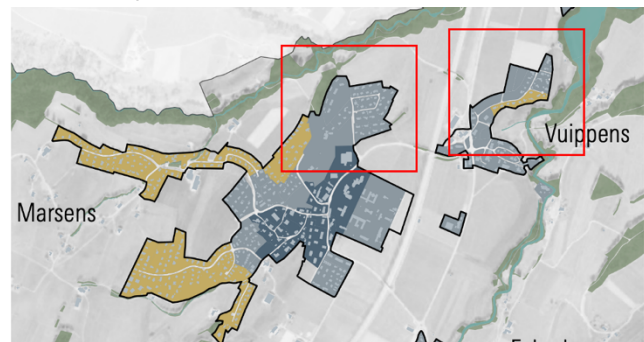


#### Marsens / Vuippens

- > Une partie du secteur de la Grand-Fin à Vuippens a été retiré du secteur à qualité paysagère et mis en secteur urbain. Ce secteur fait déjà l'objet de densification, il est bien desservi en transports public et en liaisons de mobilités douces compte tenu du nouveau réseau MOBUL. Le site n'a pas d'effet sur le site ISOS. Il est entouré de champs et n'a pas d'effet sur des vues particulières. Néanmoins, le maintien d'une partie de ce secteur au sud-est en secteur à qualité paysagère se justifie par rapport avec un secteur ISOS et un paysage d'importance cantonale (Lac de la Gruyère, P1107 du PDCant) ainsi que par la volonté de préserver les vues et les espaces naturels dans une frange sensible.
- > Le secteur Montmasson à Marsens a été retiré du secteur à qualité paysagère et mis en secteur urbain car le secteur se situe à proximité du centre du village sans avoir d'effet particulier sur les vues ou les franges bâties.



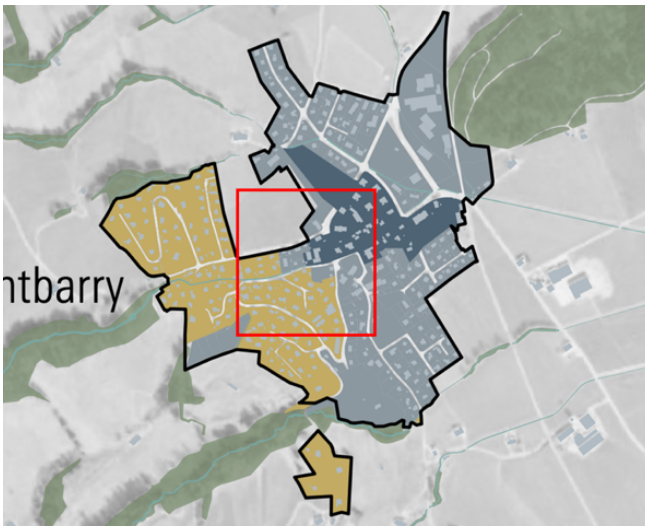
Avant modification – État juin 2025, dépôt à la confédération



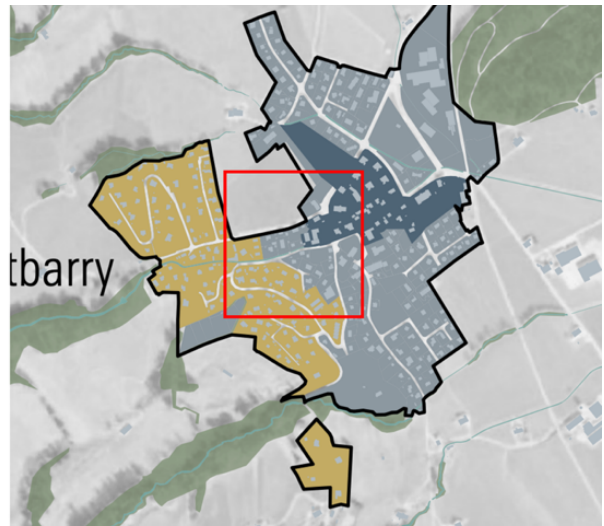
Après modification – État juin 2026, conditions d'approbation

### Le Pâquier

- > Une étude approfondie des secteurs à qualité paysagère de la commune a permis de réexaminer le périmètre concerné. À la suite de cette analyse, une partie du centre de la commune a été reclassée en secteur urbain, dans la mesure où, dans ce secteur, la stratégie de densification prévaut sur les valeurs paysagères identifiées. Par ailleurs, le centre de la commune a fait l'objet d'un processus de concertation en vue de son réaménagement.
- > En parallèle, une étude de densification a mis en évidence un potentiel important sur les coteaux du Moléson, situés sur les hauteurs de la commune. Toutefois, les infrastructures actuelles ne permettent pas d'accueillir l'ensemble des habitants supplémentaires que cette densification pourrait générer. De plus, ces secteurs présentent des caractéristiques paysagères à valoriser, notamment la végétation existante et les vues. Une partie de ce périmètre est également comprise dans le Paysage d'importance cantonale de la Gruyère (PIC). Pour ces raisons, ces secteurs sont maintenus en secteurs à qualité paysagère.
- > Dans l'attente de la définition de mesures permettant de limiter la densification et de valoriser les qualités paysagères de ces secteurs, des zones réservées ont été mises en place dans les secteurs des Albergeux et du Carmel.



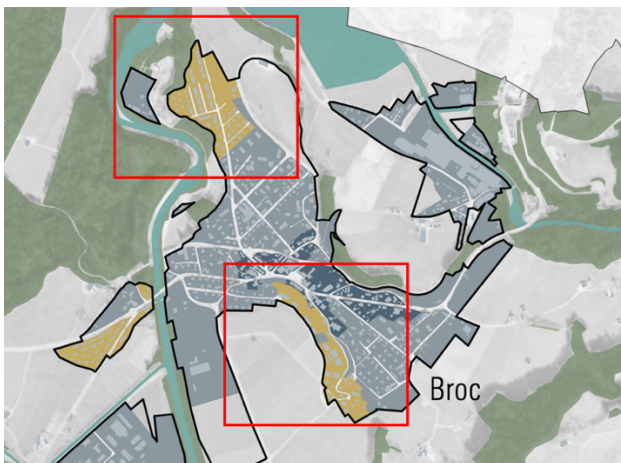
Avant modification – État juin 2025, dépôt à la confédération



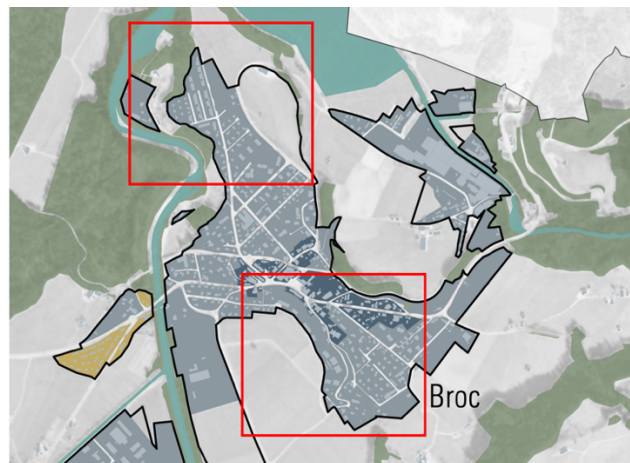
Après modification – État juin 2026, conditions d'approbation

### Broc

- > Les secteurs de Fin-Derrey et de Côte-Sud ont été retirés des secteurs à qualité paysagère et mis en secteurs urbains. Ces secteurs sont en cours de requalification et disposent déjà de règles spécifiques suffisantes cadrant leur effet sur les vues (en particulier pour la Côte sud) rendant inutile un tel dispositif.



Avant modification – État juin 2025, dépôt à la confédération



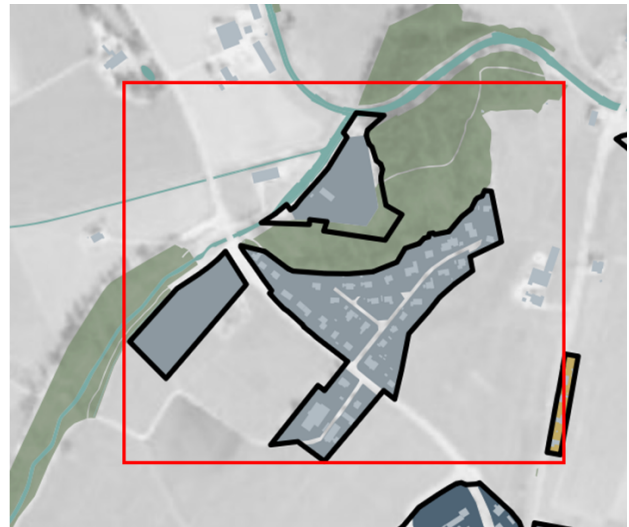
Après modification – État juin 2026, conditions d'approbation

### Gruyère

- > Les Prays correspond mieux aux caractéristiques données aux secteurs urbains du PA. Le site bénéficie d'une desserte en transport public avec un bus toutes les 15', le quartier est situé à environ 300 m de l'école primaire et à environ 500-600 m du centre d'Epagny et de ses services reliés par un trottoir. En outre, le centre commercial de La Tour-de-Trême est à environ 800 m et sera relié prochainement par une piste cyclable et un trottoir. La plaine compte plusieurs noyaux urbanisés. Compte tenu de sa superficie relativement importante, de sa capacité d'accueil (portée par un IBUS de 0.80) et de sa situation, Les Prays peut être considéré comme un noyau autonome et urbain.
- > Par ailleurs, le site fait bien partie d'un paysage d'importance cantonale (PIC) assurant la prise en compte d'une densification de qualité.

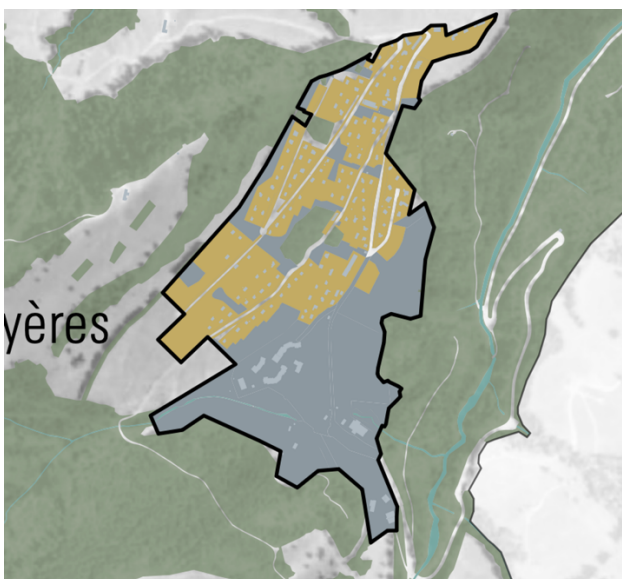


Avant modification – État juin 2025, dépôt à la confédération



Après modification – État juin 2026, conditions d'approbation

- > Le quartier de chalets dans le secteur de Moléson-sur-Gruyère a été retiré des secteurs à qualités paysagère du fait de son rôle touristique spécifique nécessitant des dispositifs sur mesure, qui seront développés dans les PA ultérieurs.



Avant modification – État juin 2025, dépôt à la confédération



Après modification – État juin 2026, conditions d'approbation

## 2. Autres corrections de la stratégie urbanisation

### Périmètre d'urbanisation et territoire d'urbanisation

Le PA5 et les générations antérieures utilisaient le terme de « périmètre d'urbanisation » pour signaler les secteurs où le développement urbain était possible à long terme. Ce terme est antérieur au PDCant qui a introduit la notion de « territoire d'urbanisation ».

Ces deux termes revêtant la même signification et étant parfaitement coordonnés, la DIME demande que le PA5 soit corrigé pour reprendre la terminologie du PDCant.

En conséquence, la légende du plan et le rapport est modifié.

### Extension des zones d'intérêt général hors du territoire d'urbanisation

Le texte liant du territoire d'urbanisation mentionnait :

- > En général, des extensions de zone à bâtir hors du périmètre d'urbanisation ne sont pas possibles. Des cas exceptionnels suivants peuvent se présenter.
  - Des extensions des zones d'intérêt général au-delà du périmètre d'urbanisation sont possibles le long des franges urbaines, dans les parcs agricoles de proximité et dans les parcs intégrant des équipements publics bâtis, afin d'équiper ces parcs de façon adaptée, dans le respect des principes définis également par les planifications liées (PDR, PDCant).

Ce principe est antérieur à l'application du PDCant. Bien qu'il ait été approuvé encore au PA4 (2021), il doit être supprimé, puisqu'en principe aucune extension n'est possible hors du territoire d'urbanisation, même pour des zones d'intérêt général.

### Modifications du territoire d'urbanisation

Le texte liant du territoire d'urbanisation mentionnait :

- > Le périmètre d'urbanisation peut être modifié lorsque des changements de circonstances majeurs interviennent. De telles modifications, sous réserve de leur conformité, nécessitent une coordination et le report du périmètre d'urbanisation dans les planifications liées (PDR et PDCant).

Ce principe est antérieur à l'application du PDCant. Bien qu'il ait été approuvé encore au PA4 (2021), il doit être supprimé : le territoire d'urbanisation ne peut pas faire l'objet de modifications pendant toute la durée de validité de la planification cantonale.

### Secteurs à densification limitée : remarques sans modification

La DIME demandait également que la notion de MEP (dernier principe) était trop restreint et que d'autre processus (concours par ex.) pouvait également être adapté. Elle demandait donc de changer la formulation. Cette correction n'a pas été apportée, puisque le MEP est terminé et que la planification de détail est une procédure en cours qui se réfère au PA.

Par ailleurs, le SeCA estime que le « secteur à densification limitée » doit être renommé en « secteurs où l'affectation à la zone à bâtir doit être examiné ». Dans la mesure où l'arrêté du Conseil d'État n'a pas repris cette remarque, qu'elle a été approuvée en 2021, et qu'elle ne correspond pas aux intentions initiales de l'agglomération comme cela a été mentionné plus haut, elle n'est pas reprise.

**Mesures d'urbanisation : remarque sans modification**

Dans la mesure U2 « Suivi et mise en œuvre des sites stratégiques » il est expliqué que « l'étude d'un PAD est en tous les cas l'occasion d'adapter le PAL selon les nécessités ». Le SeCA estime que ceci n'est possible que dans des cas exceptionnels et dûment justifiés quant au changement notable de circonstances et à la conformité à la stratégie globale du PAL. Ainsi, le SeCA est défavorable à cette mention.

Dans la mesure où l'arrêté du Conseil d'État ne reprend pas cette remarque, que les conditions possibles pour adapter le PAL sont clairement formulées par le SeCA, que cette mention existe depuis le PA3 (2016), qu'elle a été reprise dans le PA4 (2021) et qu'aucune difficulté n'a été identifiée depuis en relation avec cette mention, il n'est pas utile de la modifier.

### 3. Corrections de la stratégie mobilité

#### **Mobilité douce : Plan sectoriel vélo et nouveau plan du réseau cantonal des voies cyclables**

Le Plan sectoriel vélo (PSV) étant en révision et le nouveau plan du réseau cantonal des voies cyclables étant prévu en 2026 conformément à l'art. 206 LMob, l'éventuelle participation financière de l'Etat aux mesures cyclables pour la vie quotidienne a été clarifiée dans le tableau de synthèse des coûts (partie B3) : la distinction entre un tronçon déjà inscrit dans le PSV et ceux qui le seraient potentiellement dans le nouveau plan du réseau cantonal des voies cyclables PA5 a été précisée dans la colonne des remarques ; les coûts des mesures concernées sont indiqués dans la colonne « Canton et/ou Commune(s) » ; le futur plan du réseau cantonal des voies cyclables n'étant pas connu, il ne paraît dès lors pas pertinent d'exclure des mesures et les champs ont été renseignés en cohérence avec la planification du PA5. Des précisions ont été apportées dans le rapport conformément aux demandes du préavis de synthèse.

#### **Mobilité douce : tracé « La Gruyère à vélo »**

L'état indicatif et provisoire du tracé de la boucle touristique « La Gruyère à vélo » a été intégré au rapport et à la carte A1.6.2B conformément aux indications du SMO. Les précisions demandées ont été apportées au rapport.

Concernant les précisions souhaitées par le SMO sur les coûts (année de référence du calcul des coûts, indication de quel acteur porte la mesure et de quelle manière la mesure est financée hors subventions fédérales), les fiches de mesure sont conformes aux exigences des DPTA fédérales, qui listent de manière explicite les informations à indiquer par type et catégorie de mesure ; les fiches des mesures forfaitaires n'ont dès lors pas été complétées. La majorité des incertitudes en termes de financement sont associées aux révisions en cours des planifications cantonales.

#### **Mobilité douce : axe fort vélo longue distance**

Concernant la vision d'ensemble 2040, le préavis du SPC mentionne que les liaisons cyclables de longue distance dépassent le périmètre Mobul et sont de compétence cantonale, dès lors l'axe fort vélo longue distance n'est pas à évoquer dans la vision du PA5.

Selon les DPTA (p.18), la vision intègre « Les défis spécifiques des agglomérations ayant un impact sur la structure urbaine et sur le système de transport peuvent également être abordés (même en dehors du périmètre VACo). » La vision n'étant pas liante, et l'analyse des potentiels axes forts de la Confédération l'identifiant, Mobul souhaite maintenir cet axe fort au sein de son PA5 car celui-ci paraît utile pour accroître la part modale des déplacements pendulaires régionaux en échange avec l'agglomération. La vision d'ensemble n'a dès lors pas été modifiée.

#### **Mobilité douce : hiérarchie du réseau cyclable de mobilité quotidienne**

Le préavis du SPC évoque que les niveaux hiérarchiques d'importance cantonale selon la LMob (voies cyclables de liaison et voies cyclables collectrices à fort trafic) ne sont pas à représenter sur la figure de la p. 197 et dans l'annexe A1.6.2a "Stratégie thématique mobilité cyclable", et que les niveaux hiérarchiques définitifs seront précisés dans le plan du réseau cantonal des voies cyclables qui entrera en vigueur dès 2026.

La hiérarchisation des réseaux pour chaque mode de transport étant demandée par les DPTA, la planification cantonale étant indiquée "en révision" et le réseau cyclable étant "provisoire", Mobul ne souhaite pas effectuer ces modifications.

**Transport public : ligne régionale par Echarlens**

Le préavis du SMO mentionne qu'aucun passage de lignes de bus par le centre du village d'Echarlens n'est planifié, et que le tracé actuel est à indiquer.

L'agglomération a corrigé la coquille qui a soulevé cette remarque sur le plan A1.6 Stratégie multimodale de transport : le tracé de la ligne régionale le long de la route de Corbières à Riaz a été ajouté sur ce dernier, comme cela a été fait sur le plan A1.6.3 Stratégie transports publics et convenu avec le SMO. Bien que non planifié à ce stade, l'agglomération maintient l'intérêt du passage d'une ligne régionale de bus par le village d'Echarlens, sans toutefois préciser à ce stade laquelle et à quelle fréquence.

**Transport public : arrêt hôpital de Riaz**

L'arrêté exige le maintien de la desserte de l'arrêt hôpital à Riaz par la ligne 203. Cette modification a été apportée sur les plans stratégiques A1.6 et A1.6.3.

**Transport public : haltes ferroviaires La Parqueterie et Planchy**

Le préavis du SMO évoque que les nouveaux arrêts ferroviaires à La Parqueterie (La Tour-de-Trême) et à Planchy ne sont en l'état pas planifiés, et que ces arrêts sont donc à indiquer comme à étudier.

Ces arrêts ferroviaires sont indiqués comme "à étudier" dans les planches stratégiques, sauf sur la planche A1.6 où les interfaces étaient mentionnées comme "à créer" ; cela a été corrigé en retirant les trois interfaces en question.

**Concept de stationnement**

Le préavis du SMO recommande les éléments suivants : « Comme mentionné au dernier examen, l'ensemble des communes comprises dans le périmètre du PA5 sont soumises à l'obligation de réaliser un concept de stationnement. Comme demandé lors de notre dernier examen et sur la base du Rapport d'examen de la Confédération pour le PA4 du 22.02.2023, nous recommandons la prise en compte dans le cadre de ces concepts, d'une harmonisation à l'échelle de l'agglomération des dispositions concernant le dimensionnement du stationnement privé (coefficients de réduction) et la gestion du stationnement. Est notamment demandé l'élaboration, pour toutes les communes signataires du projet d'agglomération, d'une carte précisant par secteur le coefficient de réduction à appliquer, par analogie avec le système en place pour la commune de Bulle. Le but est également de disposer d'un cadre à la hauteur des enjeux et objectifs définis dans la LMob et la loi cantonale sur le climat. »

L'agglomération précise que cet aspect est intégré au PA5 dans le cadre de la mesure AGGLO.A.03 - Étude d'harmonisation de la gestion et du dimensionnement du stationnement, en vue d'une intégration au PA6 dans la continuité de la mesure M10 du PDR (recensement et harmonisation de la gestion du stationnement à l'échelle de la Région), ce qui laisse aussi le temps d'une part aux communes de Marsens et Echarlens d'élaborer leur concept de stationnement (désormais obligatoire en tant que commune intégrée à un projet d'agglomération), et d'autre part, pour la validation des concepts de Broc et Gruyères.

**Parkings relais**

La planification cantonale étant en cours de révision (plan sectoriel à l'étude), il a été précisé explicitement dans le rapport et les cartes que le plan sectoriel cantonal est en révision, en particulier en ce qui concerne les parkings relais (localisation, nombre de places, etc.). Ce plan sectoriel n'étant pas encore validé, ses dispositions (notamment le dimensionnement des places) restent réservées.

**Mesure SUP.03 : améliorations de la gare de Vuadens**

L'enjeu des connexions de mobilité douce entre la gare et le futur CO devront être précisées dans le cadre des futures études, tel que mentionné dans la fiche de mesure SUP.03.

**Mesure Valtraloc Riaz**

La mesure du PA1 ayant pris du retard, une fiche de mesure a été créée et intégrée au PA5 pour le projet Valtraloc de Riaz (mesure ER.A.01). Celle-ci remplacera la majorité de la mesure M10a du PA1 (excepté le tronçon 5a entre la rue du Pays-des-Oiseaux et la rue de la Comba).

**Autres mesures ajoutées**

Les mesures ci-après ont été ajoutées au PA5. Celles-ci remplacent des mesures forfaitaires des générations antérieures, qui font l'objet de recours et qui ne peuvent bénéficier d'une suspension de délai en termes de cofinancement fédéral :

- > ER.A.P.13 : Riaz - Valorisation multimodale de la route de la Sionge entre Bulle et Riaz (remplacement des mesures 8.2 du PA3 et ER.A4.2 du PA4)
- > ER.A.P.14 : Bulle - Valorisation multimodale de la rue de la Léchère entre Bulle et Riaz (remplacement des mesures 8.2 du PA3 et ER.A4.1 du PA4)
- > MD.A.P.03 : Bulle - Liaison MD sur la route de la Part-Dieu (remplacement de la mesure 7.2 du PA3)

#### 4. Annexe : suivi de modification du rapport principal (première partie) du PA5

##### Extrait de la modification de la stratégie sectorielle Urbanisation, relative aux secteurs à « qualité paysagère », anciennement secteurs à « densification limitée » (pages 171 et 172)

###### Secteur à ~~densification limitée~~ qualité paysagère

~~Le PA vise à privilégier la densification dans les secteurs les plus adéquats. Il est effectivement important d'éviter une « densification diffuse » qui conduit à des difficultés d'équipement du fait du développement de secteurs mal situés.~~

Les secteurs à ~~densification limitée~~ qualité paysagère sont ~~issus~~ identifiés sur la base d'une analyse multicritère et de projet. Les critères principaux sont le caractère périurbain (éloignement du centre et des services) et la ~~desserte TP et MD, la proximité des services et l'intégration~~ sensibilité paysagère. L'aspect paysager porte tant sur les composantes végétales, les composantes identitaires et caractéristiques de site, les vues (depuis le site concerné ou sur le site concerné), les composantes bâties et non bâties (rapport des volumes et des pleins et des vides). Il s'agit pour l'essentiel de secteurs construits composés de quartiers de villas. ~~Certains secteurs identifiés sont bien desservis en TP. Toutefois, leur densification n'est pas forcément adéquate parce qu'elle se ferait au détriment d'éléments paysagers (dans les coteaux notamment, ou entre les localités), que le contexte est peu propice à une densification trop importante du fait de l'harmonie de l'ensemble du quartier, que les équipements existants sont peu adaptés et nécessiteraient des investissements conséquents, qu'ils sont éloignés des services de proximité, ou encore que d'autres secteurs sont actuellement plus propices à des démarches de densification. Cependant, il existe des exceptions où une densification dans ces secteurs serait opportune. Les projets de développement dans ces secteurs doivent faire l'objet d'une étude détaillée au cas par cas et apporter les justifications suffisantes permettant une densification.~~

~~Ces~~ Les secteurs à ~~densification limitée~~ identifiés sont en général le fruit d'un mitage du territoire ou d'anciennes extensions de la zone à bâtir peu maîtrisées (*frange urbaine, conurbation*). Ce sont souvent des secteurs ne respectant pas une lecture attentive du paysage. Ils ont ainsi grignoté les coteaux et les crêtes en les tapissant de ~~villas individuelles~~ constructions, souvent sans ordonnancement général. Ils contribuent à réduire la lisibilité du territoire. En conséquence, ~~elles génèrent~~ leur développement génère des nuisances sociales (perte de sens du lieu et de l'identité), économiques (coût des transports et des infrastructures) et environnementales (impacts sur l'air et le sol).

~~Le développement de ces secteurs est donc inapproprié à court terme. Cela engendrerait des coûts supplémentaires supportés par la collectivité et nuirait au développement vers l'intérieur.~~ Contrairement aux secteurs centraux et urbains, les secteurs à qualité paysagère sont en général peu propices à une densification. Cela se justifie du fait de l'harmonie de l'ensemble du quartier, des équipements existants peu adaptés (qui nécessiteraient alors des investissements conséquents pour des ouvrages peu intégrés), de l'éloignement des services de proximité (renforçant la dépendance aux transports individuels et l'affaiblissement des interactions sociales), ou encore du fait que d'autres secteurs sont actuellement plus propices à des démarches de densification. Néanmoins, la limitation de la densification est assurée par l'application du T103 du PDCant, qui fixe le principe suivant : « Dans les endroits présentant une qualité de desserte en TP et des liaisons de MD insuffisantes, limiter la densification au niveau de densité maximal du tissu bâti existant, par type de zone ».

En conséquence, le secteur à qualité paysagère est complémentaire au T103. Les buts de ce secteur sont doubles. En premier lieu préserver leurs qualités naturelles en tenant compte en particulier des enjeux climatiques et de biodiversité (perméabilisation des sols, pleine terre,

plantations, etc.). En second lieu renforcer les qualités paysagères de ces secteurs en tenant compte des enjeux d'intégration des volumes et infrastructures à leur environnement. En ce sens et en général, les valeurs paysagères priment sur les aspects quantitatifs (surfaces de planchers potentiels) de la densification, sous réserve de la bonne application du T103.

~~Des parcelles libres existent encore à l'intérieur~~ L'application des secteurs à densification limitée, qualité paysagère se fait par les communes. ~~Compte tenu des effets négatifs de ces secteurs, les communes concernées~~ Elles doivent étudier l'opportunité de déclasser (dézonage, mise en zone de verdure ou autre règle d'aménagement visant le renforcement d'introduire des valeurs paysagères d'une part et mesures d'aménagements qu'elles jugent adaptées à la limitation de la densification d'autre part) les parcelles non bâties. situation. Cela signifie qu'elles doivent évaluer le secteur concerné et étudier s'il y a lieu de prendre des mesures. Par exemple, un secteur où la desserte TP conduit à retenir une densification importante pourrait ne pas se voir attribuer de mesures spécifiques compte tenu de la pesée des intérêts communale. Un autre exemple serait qu'une commune, soumise à un PIC ou à d'autres contraintes de sites, mettent déjà en œuvre des mesures particulières et qu'il est inutile d'en ajouter.

Ces mesures doivent être adaptées à chaque situation, les contextes étant différents. Les mesures peuvent être introduites dans le PAL (indice de verdure, IOS restreint, règles volumétriques spécifiques, distance entre bâtiments, protection des éléments historiques et/ou naturels, protection de vues significatives, limitation du nombre de logements, définition de caractéristiques architecturales, délimitation d'aires d'implantation, plantations obligatoires, etc.), ou être des processus d'accompagnement particuliers des permis de construire, non mentionné dans le PAL (obligation au recours à un architecte-paysagiste, participation d'experts indépendants, commission professionnelle, etc.). ~~Cela doit~~ Ces approches doivent répondre à une logique de projet à une échelle ~~et n'est pas une mesure automatique~~ communale. Elles peuvent être combinées. Elles peuvent s'inscrire dans la promotion de la culture du bâti et, en principe, constituent un volet de l'étude de densification. ~~En effet, dans la mesure ou certaines parcelles sont déjà équipées, que les infrastructures communales ont été dimensionnées en incluant ces parcelles, etc., un déclassement peut devenir inutile, voire plus négatif que sa construction.~~ Dans ce cas, et en particulier si les secteurs non bâtis sont de dimensions importantes, il convient de les développer avec circonspection en prenant soin du contexte paysager et urbain, de leur accessibilité et de la densité qu'ils supporteraient.

~~Les secteurs à densification limitée permettent également de constituer des réserves à long terme, contenant ainsi durablement l'urbanisation vers l'intérieur. De même, ne pas favoriser la densification de ce type de secteur ne justifie aucunement son étalement : l'urbanisation doit être compacte et viser une utilisation mesurée du sol conformément à la LAT.~~

~~Enfin, la densité minimale légale est un IBUS de 0.60. Dans de nombreux secteurs à densification limitée, il s'agit de fait d'une densification possible (schématiquement en passant d'une villa unifamiliale à une villa de 3 logements). Dans certains cas, une souplesse de densification est opportune pour laisser place à différents scénarios de vie (processus métamorphose). Dans d'autres cas, une telle densité peut être trop importante à supporter. Il peut être ainsi justifié de considérer, sur la base d'une pesée d'intérêts circonstanciée, qu'une telle densité n'est pas opportune. En conséquence, des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir, de mise en zone agricole ou de protection des espaces de dégagements caractéristiques peuvent être justifiés afin de limiter de tels développements.~~

- > Dans les secteurs à qualité paysagère, les valeurs paysagères priment sur les aspects quantitatifs de la densification.
- > A l'intérieur de ces secteurs, les communes ~~doivent examiner~~ examinent l'opportunité d'introduire des mesures d'aménagement qu'elles jugent adaptées à la situation ~~de déclasser (dézonage, mise en zone de verdure ou autre règle d'aménagement~~ visant le renforcement des valeurs paysagères d'une part et l'encadrement ~~la limitation~~ de la densification d'autre part. ~~Les parcelles libres de construction, voire construites dans des cas particuliers.~~
- > La mise en œuvre se fait par les communes au plus tard lors de la prochaine révision générale du PAL
- > Le secteur concerné par une continuité paysagère (voir également le thème « paysage et nature ») doit au minimum :
  - Conserver cette dernière en répartissant les droits à bâtir afin de permettre des secteurs libres et une intégration paysagère du projet.
  - Permettre une desserte tous modes adaptées, en particulier pour les mobilités douces et leur rabattement sur les transports publics ;
  - Passer par un processus d'étude à même d'assurer une grande qualité urbaine, tel que des MEP.

### PROJET D'AGGLOMÉRATION DE 5<sup>e</sup> GÉNÉRATION | PAS

#### 1.3 PLAN DE SYNTHÈSE

**éléments à étudier**

- Paysage**
  - Parc agricole d'agglomération
  - Parc agricole de proximité
  - Continuité paysagère
  - Parc urbain / parc urbain à localisation à étudier
  - Parc intégrant des équipements bâtis
  - Alignement majeur d'arbres
  - Liaison MID de caractère paysager et biologique
  - Valorisation des cours d'eau et de leurs abords
  - Ecran paysager
- Urbanisation**
  - Territoire d'urbanisation
  - Secours central
  - Secours urbain
  - Site stratégique urbain
  - Site stratégique activé - légalisé / extension
  - Extension du territoire d'urbanisation pour des zones d'activités
  - Masterplan du pôle d'activités de Plainchy
  - Potential en zone à bâtir
  - Secours à qualité paysagère
  - Trésor touristique
  - Projet intercommunal
  - Projet spécifique
- Mobilités douces**
  - Réseau cyclable quotidien - existant / lacune
  - Maillage piétonnier - existant / lacune
  - Transports publics
  - Réseau ferroviaire
  - Gare - existante / à déplacer
  - Nouvelle gare à étudier
  - Préservation des espaces nécessaires à garantir la faisabilité des haltes
  - Liaison câblée - existante / en projet
  - Réseau de bus
  - Deserte à développer
  - Arrêt de bus
  - Terminus - recharge batteries
  - Transports individuels motorisés
  - Autoroute
  - Réseau cantonal principal
  - Réseau cantonal secondaire
  - Jonction autoroutière
  - Contrôle d'accès : carrefour à feux
  - Contrôle d'accès : forte modulation
- Forêt**
- Cours d'eau**

voir le STRATÈGE PASAGE pour la planification détaillée  
voir le STRATÈGE MOBILITÉ PIÉTONNIÈRE, ETRE MOBILITÉ CYCLABLE pour la planification détaillée  
voir le STRATÈGE TP pour la planification détaillée  
voir le STRATÈGE TMA pour la planification détaillée

0 | 250 | 750 | 1500 m N  
Echelle : 1 : 40'000  
Format : A3  
( Juin 2026 )

