



1752 Villars-sur-Glâne 1  
Case postale 176  
Chèques postaux 17-193-0  
[www.villars-sur-glâne.ch](http://www.villars-sur-glâne.ch)

Commune de Villars-sur-Glâne  
Conseil communal

Séance du Conseil général du 1<sup>er</sup> juin 2017

## MESSAGE AU CONSEIL GÉNÉRAL

### Relatif aux équipements communaux du Plan d'Aménagement de détail 34-35

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de soumettre à votre examen et à votre approbation le message relatif à la participation communale aux sentiers publics ainsi que la construction d'un tunnel de liaison permettant de desservir à futur le périmètre D composé des articles RF 3282, 5009 et 5171 propriété de la Commune.

#### I. INTRODUCTION

Dans le cadre de la valorisation du secteur I du PAD 34-35 composé des articles fonciers communaux précités, ainsi que des articles RF 3286 et 4032 en mains privées, la Commune a passé différentes conventions visant à préserver les intérêts de la collectivité publique dans le cadre du développement de ce secteur.

Les surfaces suivantes sont en jeu (voir annexe 1) :

Propriétaires	Surface au sol m <sup>2</sup>	Surface brute de plancher m <sup>2</sup>
Privé Périmètres A, B, C art. RF 3286, 4032	7'205	10'900
Commune Périmètre D art. RF 3282, 5009, 5171	2'721	3'500
<b>Totaux</b>	<b>9'926</b>	<b>14'400</b>

Les trois conventions du 13 avril 2015 passées entre les parties sont les suivantes :

- A. Droit de passage par le parking souterrain
- B. Aménagement de sentiers publics
- C. Emprises de terrain sur les articles 3286 et 4032



## **DESCRIPTIF ET REPARTITION DES COUTS**

### **A. Droit de passage dans le parking souterrain (voir annexes 2 et 3)**

Le droit de passage s'articule en deux phases, la première correspond à la prise en charge du tunnel de liaison à l'Est du parking (vert), de telle sorte à ne pas démolir le sentier public au-dessus de celui-ci. Cet élément devant être construit simultanément au parking privé des périmètres A, B, C.

Coût devisé de la liaison (données <b>AC</b> ARCHITECTES)	40'540.35 TTC
Divers et imprévus env. 10%	4'459.65
<b>Total liaison</b>	<b>45'000.-- TTC</b>

Pour information en deuxième phase, lors de la valorisation du périmètre communal D, la participation aux frais de l'accès à ce dernier à travers le parking souterrain A, B, C ainsi qu'à son accès sur la route cantonale a fait l'objet d'un droit de passage inscrit au Registre Foncier. Celui-ci ne prendra effet que le jour où la participation fixée sera versée par le propriétaire du périmètre D, art. RF 3282, 5009 et 5171.

Cette participation a été fixée à CHF 7'000.-- TTC par place de stationnement pour un nombre de 40 places au maximum.

Ce montant, comme par ailleurs celui de la liaison, devront être imputés dans le cadre de la valorisation et du financement du secteur D.

### **B. Aménagement de sentiers publics (voir annexe 4)**

Par convention, il a été convenu que le sentier public (orange) Est, cheminant à cheval sur les articles propriété de la Commune et privé, serait financé à parts égales.

Part communale devisée (données <b>AC</b> ARCHITECTES)	16'555.-- TTC
Signalisation et barrières	3'000.--
Honoraires env. 10%	1'945.--
Divers et imprévus env. 10%	2'100.--
<b>Total participation sentiers</b>	<b>23'600.-- TTC</b>

### **C. Emprises sur les parcelles RF 3286 et 4032 pour transfert au domaine public**

La cession de 85 m<sup>2</sup> nécessaire au réaménagement de la route de la Glâne, s'est conclue à un prix préférentiel de CHF 100.--/m<sup>2</sup>, moyennant quoi la Commune a convenu d'un loyer de CHF 20.--/mois/place pour la location de places provisoires sur les terrains communaux, entendu que l'aménagement de celles-ci incombe au locataire.

## **II. FINANCEMENT**

Un montant de CHF 100'000.-- figure au montant des investissements sous chiffre 620.501.62.

**CHARGES FINANCIÈRES**

Droit de passage parking	45'000.-- TTC
Participation sentier public	23'600.-- TTC

<b>Demande de crédit</b>	<b>68'600.-- TTC</b>
--------------------------	----------------------

Amortissement de 4% sur CHF 68'600.-- selon l'article 53 du Règlement du 28 décembre 1981 d'exécution de la loi sur les communes	2'744.--
--	----------

Intérêts de 2% sur CHF 68'600.--	1'372.--
----------------------------------	----------

<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES ANNUELLES</b>	<b>4'116.--</b>
--	-----------------

**VII. PROPOSITION**

Dans la perspective de permettre une perméabilité optimale en matière de mobilité douce à travers ce lotissement ainsi que pour la valorisation future des terrains communaux et d'en garantir leur accès, nous vous proposons d'approuver ce message.

En conséquence, nous vous invitons à autoriser le Conseil communal à recourir à l'emprunt pour couvrir la dépense de CHF 68'600.-- qui en découle.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

Le Conseiller communal  
Responsable du dicastère de l'aménagement du territoire, mobilité et environnement

  
Bruno Marmier

Approuvé par le Conseil communal  
dans sa séance du 1<sup>er</sup> mai 2017

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire

  
Emmanuel Roulin



La Syndique

  
Erika Schnyder

Annexe : - 1) Périmètres  
- 2) Droit de passage  
- 3) Liaison  
- 4) Sentiers publics

# Annexe 1

PAD 34/35

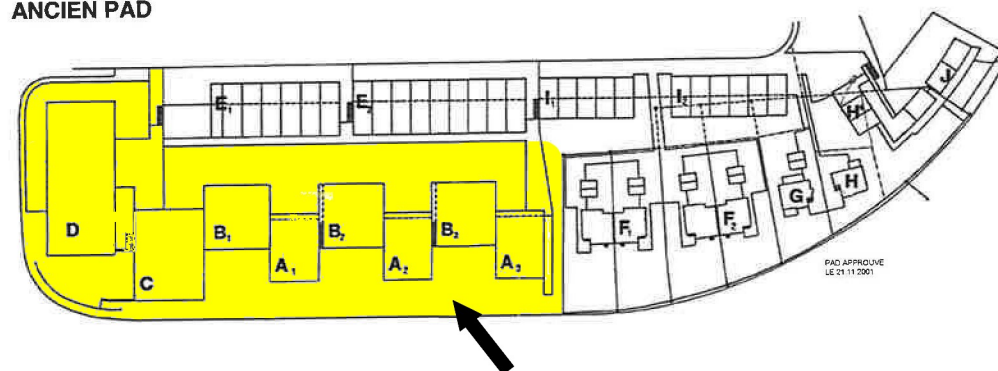
SBP / indice / places de parc

PAD APPROUVE LE 21.11.2001

BATIMENTS	SBP	AFFECTATIONS	INDICE	PLACES DE PARC				
				ratio	besoins limites	taux de satisfaction	besoins effectifs	PAD
A (1, 2, 3)	5'400	com. + adm. + hab.	SBP totale 24'950 m2	1 pl. / 80 m2 SBP	101	réf. PAD Commanon Est rapport Transilac 269 pl. à 55%	148	130 prévisions CUTAF
B (1, 2, 3)	3'000	com. + adm. + art.			56			
C	2'500	com. + adm.		visiteurs: suppl. 50%	47			
D	3'500	com. + adm.			65	103 pl. à 100%	103	118
E (1, 2)	3'900	hab.			39			
F (1, 2)	1'520	hab.	surf. PAD 30'610 m2	1 pl. / 100 m2 SBP	16			
G	280	hab.			3			
H	200	hab.		visiteurs: avant-pl. du garage	2			
H'	1'550	hab.			16			
I (1, 2)	2'200	hab.			27			
J	900	hab. + adm. + art.		1 pl. / 80 m2 SBP*	12	100%	12	12
<b>TOTAL</b>	<b>24'950</b>		<b>0.87</b>		<b>384</b>	<b>70%</b> taux moyen	<b>263</b>	<b>285</b> (+130)

\* à adapter selon  
RCU Fribourg

ANCIEN PAD



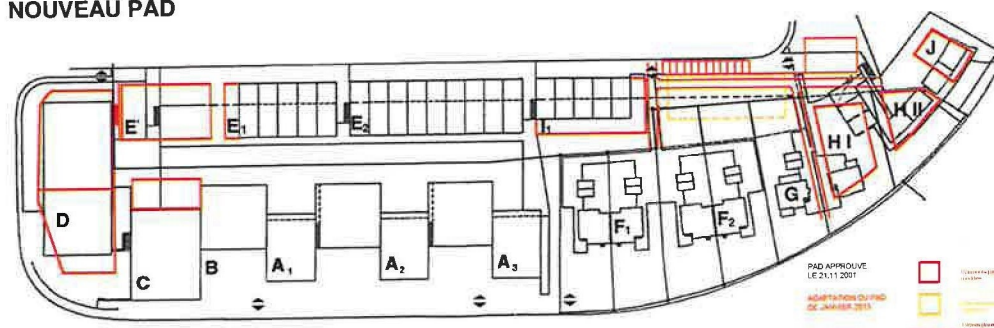
Secteur 1

ADAPTATION DU PAD AVRIL 2013

BATIMENTS	SBP	AFFECTATIONS	INDICE	PLACES DE PARC				
				ratio	besoins limites	taux de satisfaction	besoins effectifs	PAD
A (1, 2, 3)	5'400	com. + adm. + hab.	SBP totale 24'950 m2	1 pl. / 80 m2 SBP	101	269 pl. à 55%	148	130 prévisions CUTAF
B (1, 2, 3)	3'000	com. + adm. + art.			56			
C + C'	2'500	com. + adm.		visiteurs: suppl. 50%	47			
D	3'500	com. + adm.			65	103 pl. à 100%	103	118
E <sub>1</sub> + E'	2'150	hab.			22			
E <sub>2</sub>	2'300	hab.	surf. PAD 30'610 m2	1 pl. / 100 m2 SBP	23			
F <sub>1</sub>	760	hab.			8			
F <sub>2</sub>	1'135	hab.		visiteurs: avant-pl. du garage	12			
G	455	hab.			5			
H	200	hab.			2			
H <sub>I</sub>	550	hab.			5	100%	12	12
H <sub>II</sub>	750	hab.			8			
I <sub>1</sub>	1'350	hab.			18			
J	900	hab. + adm. + art.		1 pl. / 80 m2 SBP*	12	100%	12	12
<b>TOTAL</b>	<b>24'950</b>		<b>0.87</b>		<b>384</b>	<b>70%</b> taux moyen	<b>263</b>	<b>285</b> (+130)

\* à adapter selon  
RCU Fribourg

NOUVEAU PAD





Commune: VILLARS-SUR-GLANE

Article(s): 3286 et 4032

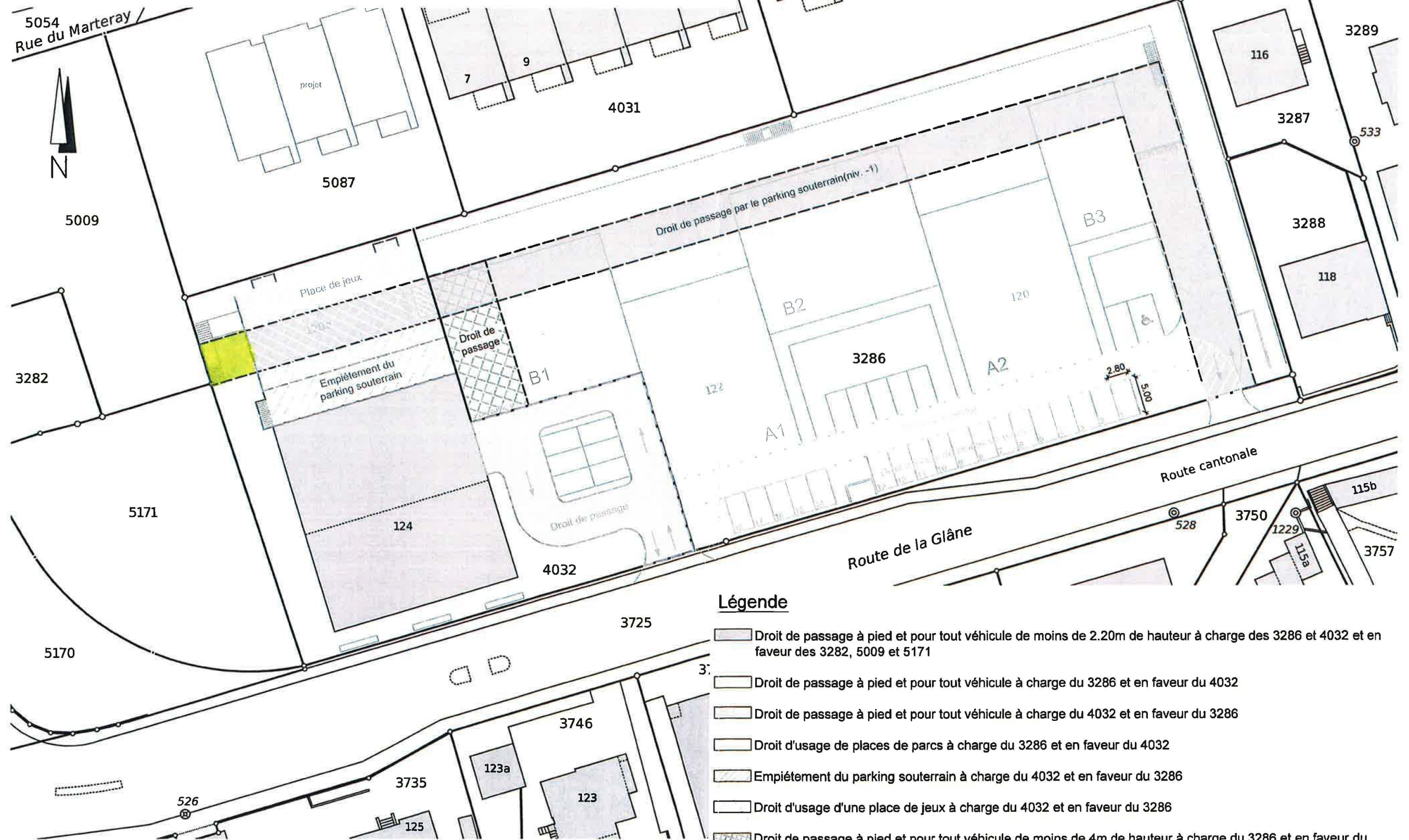
MCA MFA MFN NUM Echelle 1: 500

Plan(s): 19

Y: 577'210 X: 182'260

# PLAN DE SERVITUDES

Date: 6 mars 2015



## Légende

- Droit de passage à pied et pour tout véhicule de moins de 2.20m de hauteur à charge des 3286 et 4032 et en faveur des 3282, 5009 et 5171
- Droit de passage à pied et pour tout véhicule à charge du 3286 et en faveur du 4032
- Droit de passage à pied et pour tout véhicule à charge du 4032 et en faveur du 3286
- Droit d'usage de places de parcs à charge du 3286 et en faveur du 4032
- Empiètement du parking souterrain à charge du 4032 et en faveur du 3286
- Droit d'usage d'une place de jeux à charge du 4032 et en faveur du 3286
- Droit de passage à pied et pour tout véhicule de moins de 4m de hauteur à charge du 3286 et en faveur du 4032
- Droit d'usage d'une terrasse à charge du 4032 et en faveur du 3286



Pascal Bongard SA

Réf. 7357\_06\_servitude\_modif/VM

Ingénieur géomètre officiel Rue du Botzet 3 1700 Fribourg

Tél 026 424 97 51

Fax 026 424 97 73

E-mail admin@geobongard.ch



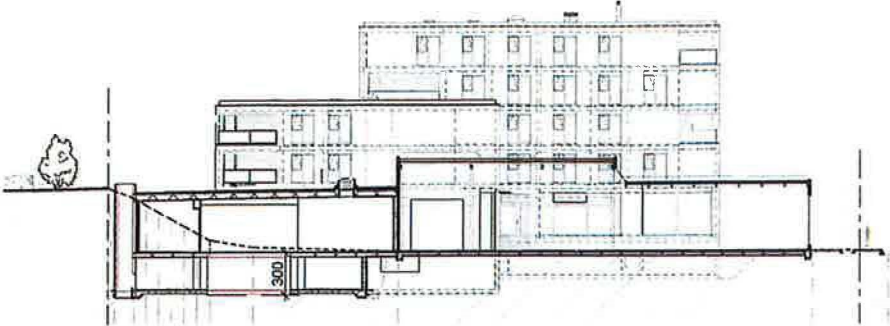
**ACARCHITECTES**  
ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c  
CP 142  
1705 Fribourg  
T 026 422 34 83  
F 026 422 34 93  
info@acarchitectes.ch  
www.acarchitectes.ch

**LVN\_Porte des Daillettes à Villars-sur-Glâne**  
NS Invest SA

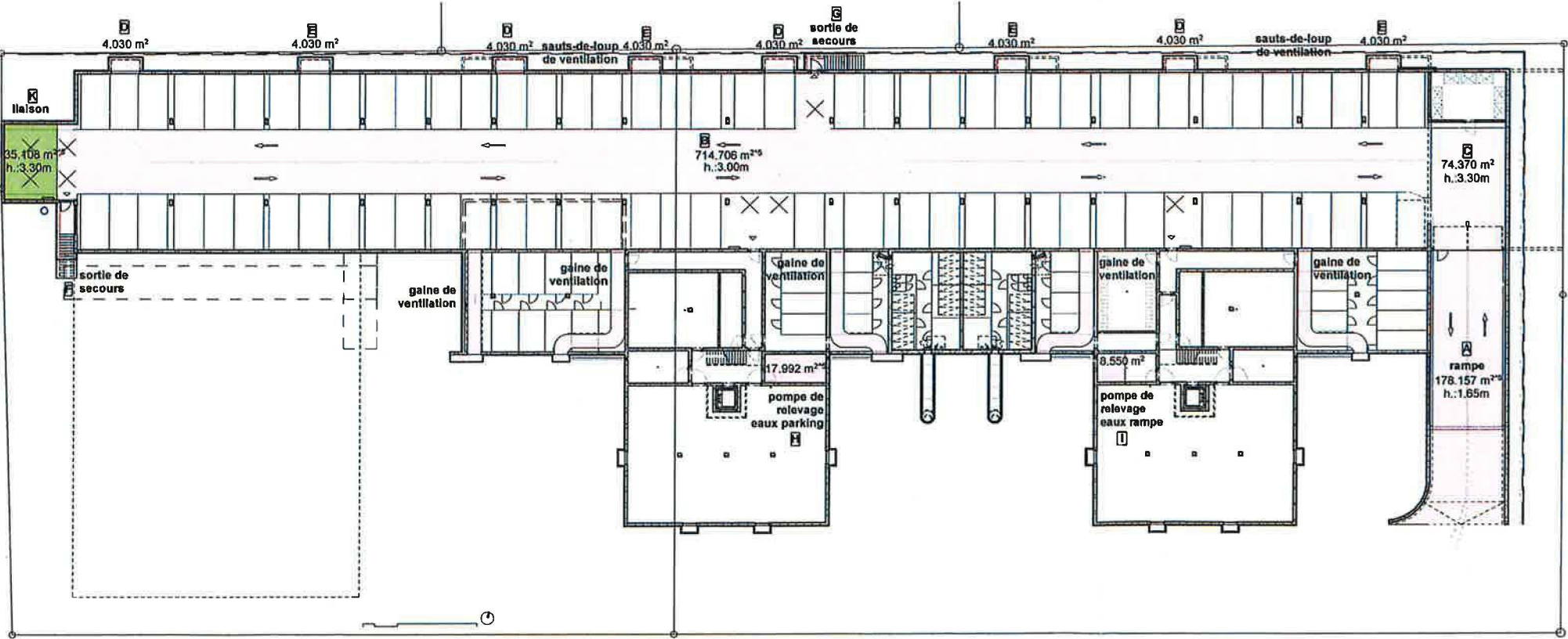
Plans de servitudes  
\_cube SIA 416 financement

échelle : 1:500    format : A3    dessin : lb  
dates : 02.02.2015

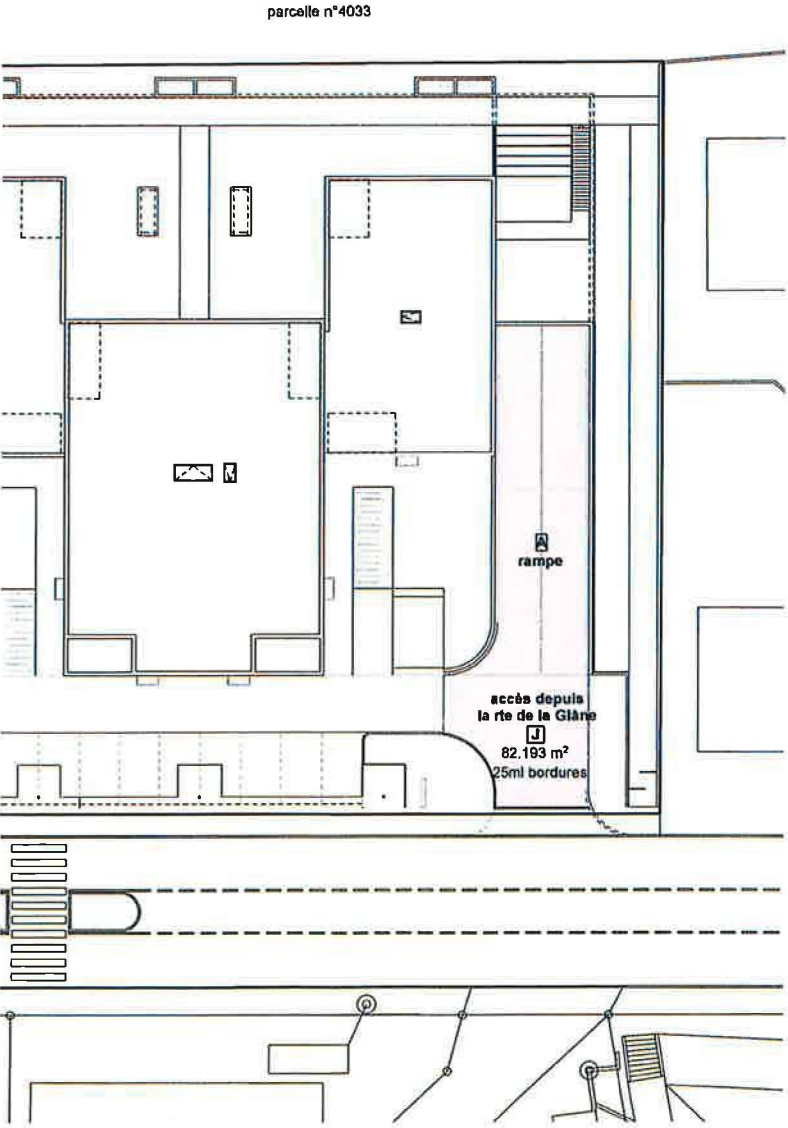


coupe 1:500

- infrastructures communes: répartition 36% à charge de la Commune et 64% à charge de NS Invest sa
- liaison 100% à charge de la Commune



plan du parking du sous-sol 1:500



plan accès route de la Glâne 1:500




**ACARCHITECTES**  
ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c  
CP 142  
1705 Fribourg  
T 026 422 34 83  
F 026 422 34 93  
info@acarchitectes.ch  
www.acarchitectes.ch

**LNK\_Porte des Daillettes à Villars-sur-Glâne**  
NS Invest SA

Plans de servitudes  
plan pour devis sentiers publics

échelle : 1:500 format : A3 dessin : lb  
dates : 05.03.2015

	enrobé drainant	}	<b>100% Privé</b>
	enrobé standard		<b>50/50% Commune/Privé</b>
	escaliers		

