



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL MODIFICATIONS :

- Plan d'affectation des zones 1 (PAZ 1)
- Plan d'affectation des zones 2 (PAZ 2)
- Règlement communal d'urbanisme (RCU)

**Rapport explicatif et de conformité, selon
l'art. 47 OAT**

Enquête publique complémentaire

Septembre 2018



Table des matières

1.	Préambule.....	3
2.	Enquête publique complémentaire	3
3.	Modification apportée au plan d'affectation des zones 1	4
4.	Modifications apportée au plan d'affectation des zones 2.....	5
5.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	5
6.	Procédure.....	7
7.	Documents.....	8

1. Préambule

La révision du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête publique en mai 2014.

La mise à l'enquête a fait l'objet de 27 oppositions et de courriers faisant état de remarques.

Les séances de conciliation ont été organisées selon la procédure usuelle en septembre et octobre 2014. Aucune opposition n'a été formellement levée.

Une enquête publique complémentaire a eu lieu en mars 2016 dans le but de répondre à certaines oppositions jugées pertinentes ainsi que pour adapter le PAL à la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Cette mise à l'enquête a fait l'objet de 11 nouvelles oppositions et d'une remarque.

Une seconde enquête publique complémentaire a eu lieu en juin 2017. Celle-ci a à nouveau fait l'objet d'oppositions.

Une troisième enquête publique complémentaire a été organisée en mai 2018. Des modifications mineures ont été apportées au PAZ et au RCU. Une mise à jour de certaines vues protégées a également été effectuée. Les modifications ont soulevé un nombre relativement limité d'oppositions.

Cette quatrième enquête publique complémentaire sert principalement à modifier le PAZ et le RCU afin d'abroger les alignements obligatoires fixés le long de la Route de la Glâne et de supprimer des mesures de protection concernant un certain nombre de boisements hors-forêt.

2. Enquête publique complémentaire

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Une modification du plan d'affectation des zones 1 (PAZ 1) ;
- Plusieurs modifications du plan d'affectation des zones 2 (PAZ 2) ;
- Plusieurs modifications et adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU).

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité ainsi que par deux plans des éléments modifiés qui concernent les modifications apportées aux plans d'affectation des zones 1 et 2. Les modifications du règlement communal d'urbanisme sont explicitées dans le RCU annoté consultable en annexe du présent rapport.

Seules les modifications apportées aux documents mis à l'enquête publique complémentaires (plans d'affectation des zones 1 et 2 et règlement communal d'urbanisme) peuvent faire l'objet d'oppositions.

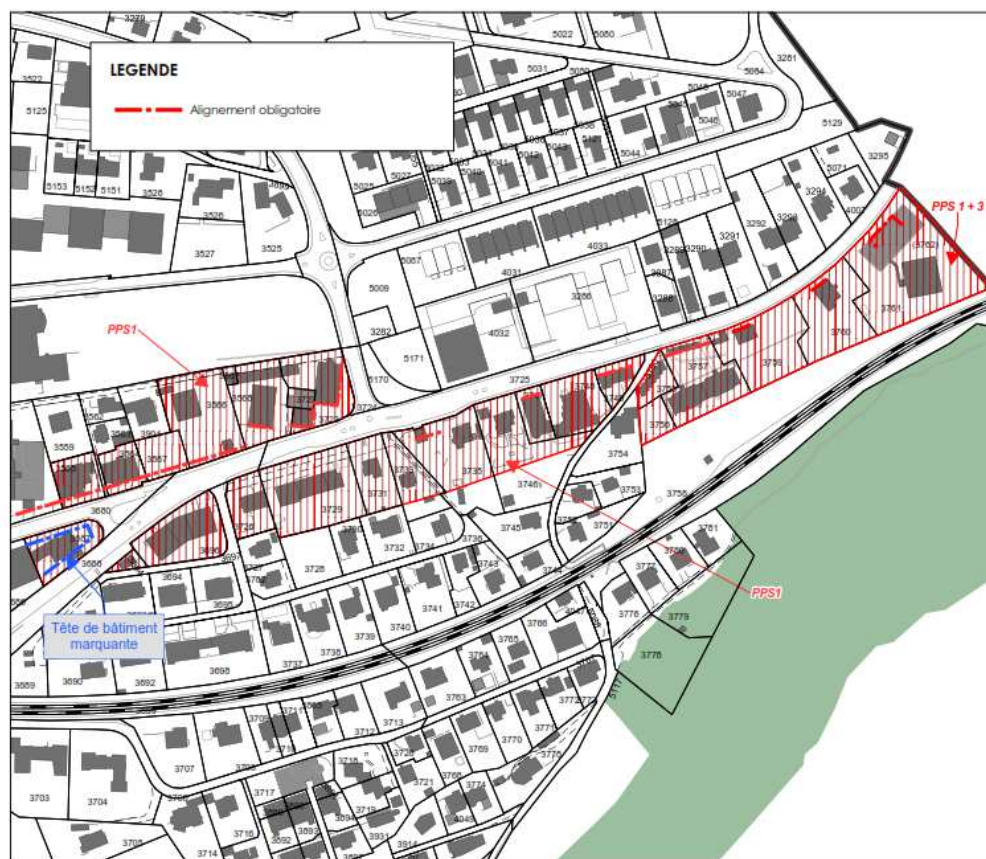
3. Modification apportée au plan d'affectation des zones 1

Abrogation des alignements obligatoires le long de la Route de la Glâne

Le nouveau Plan d'affectation des zones 1 de Villars-sur-Glâne prévoit des alignements obligatoires à respecter le long de la Route de la Glâne. Les alignements figurent sur le plan de détail 2 qui est intégré au plan d'affectation des zones 1.

Plan de détail N° 2

Route de la Glâne / Ech. 1/3'000



Plan de détail no.2 avec alignements obligatoires (PAZ 1 mis à l'enquête publique complémentaire en mai 2018)

Actuellement, plusieurs demandes de permis de construire sont bloquées dans le secteur qui figure sur le plan de détail 2. Les projets déposés sont préavisés défavorablement par le Service des ponts et chaussées (SPC) qui s'oppose aux alignements obligatoires. Par conséquent, afin de ne pas prêter la concrétisation de ces projets de construction, le Conseil communal propose l'abrogation des tous les alignements qui figurent dans le plan de détail no. 2.

Remarque :

La modification apportée au plan d'affectation des zones 1 est consultable en annexe (voir annexe 1 « Modification du PAZ 1 »).

4. Modifications apportée au plan d'affectation des zones 2

Suppression de la mise sous protection d'une haie et mise en conformité à la LPNat

Le nouveau Plan d'affectation des zones 2 de Villars-sur-Glâne prévoit la mise sous protection de plusieurs haies et boisements hors-forêt.

Dans le cadre de cette enquête publique complémentaire, le Conseil communal propose la suppression des mesures de protection pour la haie H6 qui se trouve sur un terrain communal, à proximité du centre sportif.

De plus, afin de se conformer à la Loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat), la Commune renonce à inscrire au PAZ 2 les boisements hors-forêt en dehors de la zone à bâtir. La protection du boisement hors-forêt en dehors de la zone à bâtir est garantie par l'application de l'art. 22 de la LPNat.

L'inventaire préalable des biotopes, élaboré en mars 2016 par la Commune, permet également de définir les boisements hors-forêt qui font l'objet d'une mise sous protection. Conformément aux modifications effectuées dans le cadre de cette enquête publique, la Commune propose d'effectuer la mise à jour de l'inventaire préalable des biotopes dans le cadre du dossier d'approbation du PAL (intégration des conditions d'approbation de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions - DAEC).

Remarque :

Les modifications apportées au plan d'affectation des zones 2 sont consultables en annexe (voir annexe 2 « Modification du PAZ 2 »).

5. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Redéfinition des distances de construction aux boisements hors-forêt

Art. 10 RCU Distances

Afin de se conformer à la LPNat, la Commune a revu la réglementation concernant la distance minimale de construction à un boisement (distance initialement prévue : 10m.). Dorénavant, la distance de construction aux boisements hors-forêt (en zone à bâtir et en zone agricole) sera définie par une annexe du RCU élaboré par le Service de la nature et du paysage (SNP). L'annexe en question est consultable sous l'annexe 3 du présent document.

Correction de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) pour la zone résidentielle à faible densité

Art. 26 RCU Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)

Point 2 « Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) »

L'indice de 0.55 est augmenté à 0.6 afin d'être conforme à l'art. 80 ReLATeC qui fixe un indice minimal de 0.6 pour toutes les zones de l'ordre non configu destinées à l'habitat.

Abrogation des prescriptions particulières concernant les alignements obligatoires le long de la Route de la Glâne

Art. 34 RCU Zone de centre urbain (ZCU)

Point 11 « Prescription particulières »

La modification apportée au règlement communal d'urbanisme concerne la suppression d'une partie de la prescription PPS1 concernant le respect de plusieurs alignements obligatoires à l'intérieur du secteur le long de la Route de la Glâne qui figure dans le plan de détail no.2

Suppression de la possibilité d'aménager des logements de gardiennage à l'intérieur de la zone d'activités

Art. 39 RCU Zone d'activités (ZACT)

Point 1 « Destination »

Cette modification sert à empêcher la création de logements de gardiennage à l'intérieur des volumes bâtis à l'intérieur de la zone d'activités.

Renumérotation des références aux plans de détail

Art. 41 RCU Zone d'intérêt général (ZIG) A,B,C,D,E,F,G,H

Point 10 « Prescriptions particulières »

PP3 Secteur F : cette modification permet de mettre à jour la référence (no. du plan) au plan de détail « Route des Martinets » figurant au PAZ 1. En effet, suite à la suppression du plan de détail No. 2 « Route de la Glâne » la numérotation des plans de détail a été revue.

Précision concernant la destination de la zone et augmentation du potentiel d'agrandissement des bâtiments existants

Art. 43 RCU Zone d'intérêt général « Parc urbain » (ZIG-PU)

Pont 1 « Destination »

La destination de la zone a été complétée avec les affectations possibles pour les bâtiments existants.

Point 2 « Bâtiments existants »

Les articles 3333 et 3883 RF (situés dans la zone d'intérêt général « Parc urbain ») font actuellement l'objet d'un projet qui consiste en la transformation et l'agrandissement de la partie habitable d'une ferme ainsi que la démolition de la partie rurale pour la construction de deux nouveaux corps de bâtiment. Afin de permettre la réalisation d'un projet conforme au nouveau RCU de la Commune, le Conseil communal, en accord avec le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), a décidé d'augmenter le potentiel d'agrandissement des bâtiments existants.

Précisions concernant l'IBUS pour le stationnement

Art. 27 RCU Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II) ;

Art. 28 RCU Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) ;

Art. 29 RCU Zone résidentielle à haute densité (ZRHD) ;

Art. 30 RCU Zone de Cormanon-Est (ZCOE) ;

Art. 31 RCU Zone résidentielle du Platy (ZRP) ;
Art. 32 RCU Zone de centre village A (ZCVA) ;
Art. 33 RCU Zone de centre village B (ZCVB) ;
Art. 34 RCU Zone de centre urbain (ZCU) ;
Art. 35 RCU Zone de centre urbain Le Croset (ZCUC) ;
Art. 36 RCU Zone de développement urbain (ZDU) ;
Art. 41 RCU Zone d'intérêt général (ZIG) A,B,C,D,E,F,G,H.

Suite à une séance avec le SeCA (10 septembre 2018), il a été décidé de préciser que l'indice brut d'utilisation du sol pour le stationnement est à considérer comme un indice complémentaire.

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme sont consultables en annexe (voir annexe 3 « RCU annoté »). Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés **en couleur rouge**.

La nouvelle annexe concernant la distance de construction aux boisements hors-forêt est également consultable sous l'annexe 3 du rapport.

6. Procédure

Ce rapport fait partie du dossier d'enquête publique complémentaire qui comporte les modifications partielles des plans d'affectation des zones 1 et 2 et du règlement communal d'urbanisme.

Le présent dossier est mis à l'enquête publique durant 30 jours, à partir du samedi 22 septembre 2018.

La mise à l'enquête fait l'objet d'une publication dans la feuille officielle du Canton (FO) No 38 du 21 septembre 2018. Elle est affichée au pilier public de la commune. Les dossiers d'enquête sont déposés au secrétariat communal et à la Préfecture du district de la Sarine.

7. Documents

2. Modification du PAZ 1
 - Plan des éléments modifiés (PAZ 1) 21.05
 - Nouveau plan d'affectation des zones (1) 22.07
3. Modifications du PAZ 2
 - Plan des éléments modifiés (PAZ 2) 21.06
 - Nouveau plan d'affectation des zones (2) 22.08
4. RCU (avec nouvelle annexe « distance de construction aux boisement hors-forêt »)
5. Annexes :
 - Plan d'affectation des zones (1) 22.05 mis à l'enquête publique complémentaire le 18 mai 2018 ;
 - Plan d'affectation des zones (2) 22.06 mis à l'enquête publique complémentaire le 18 mai 2018 ;
 - RCU annoté