

2ème partie *Prescriptions des zones du plan d'affectation (plan A)*

Art. 6 Zone résidentielle 0.30 (ZR 0.30)

- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | Caractère: | Cette zone est destinée aux habitations individuelles au sens de la réglementation cantonale. |
| 2 | Fonctions complémentaires : | Des fonctions complémentaires, telles que artisanat, petits commerces, loisirs, etc., peuvent être admises, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives (selon article 154 LATeC) et qu'elles ne portent pas préjudice au caractère et aux qualités résidentielles de la zone. |
| 3 | Indice d'utilisation : | max. 0.30 |
| 4 | Taux d'occupation : | max. 25 % |
| 5 | Hauteur totale : | HT max. 6.0 m pour constructions à toitures plates
HT max. 8.0 m pour constructions à toits en pente |
| 6 | Distance de base (DL) : | min. 5.0 m |
| 7 | Distance augmentée (DL') : | dès 15.0 m de longueur de bâtiment pour des constructions de plus de 5.0 m de hauteur totale |
| 8 | Ordre des constructions : | non contigu |

Art. 7 Zone résidentielle 0.40 (ZR 0.40)

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 1 | Caractère : | Cette zone est destinée aux habitations individuelles au sens de la réglementation cantonale; des habitations individuelles groupées sont admises sur la base d'un PAD. |
| 2 | Fonctions complémentaires: | Des fonctions complémentaires, telles que artisanat, petits commerces, loisirs, etc., peuvent être admises, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives (selon article 154 LATeC) et qu'elles ne portent pas préjudice au caractère et aux qualités résidentielles de la zone. |
| 3 | Indice d'utilisation : | max. 0.40 |
| 4 | Taux d'occupation : | max. 25 % pour habitations individuelles
max. 35 % pour habitations individuelles groupées |
| 5 | Hauteur totale : | HT max. 6.0 m pour constructions à toitures plates
HT max. 8.0 m pour constructions à toits en pente |
| 6 | Distance de base (DL) : | min. 5.0 m |
| 7 | Distance augmentée (DL') : | dès 15.0 m de longueur de bâtiment pour des constructions de plus de 5.0 m de hauteur totale |
| 8 | Ordre des constructions : | non contigu |

Art. 8 Zone résidentielle 0.50 (ZR 0.50)

- 1 Caractère :
Cette zone est destinée aux habitations collectives et aux habitations individuelles groupées au sens de la réglementation cantonale.
- 2 Fonctions complémentaires :
Des fonctions complémentaires, telles que artisanat, petit commerce, loisirs, etc., peuvent être admises, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives (selon article 154 LATeC) et qu'elles ne portent pas préjudice au caractère et aux qualités résidentielles de la zone.
- 3 Indice d'utilisation : max. 0.50
- 4 Taux d'occupation :
max. 25 % pour habitations collectives
max. 35 % pour habitations individuelles groupées
- 5 Hauteur totale :
HT max. 9.0 m pour constructions à toitures plates
HT max. 12.0 m pour constructions à toits en pente
- 6 Distance de base (DL) : min. 6.0 m
- 7 Distance augmentée (DL') : dès 18.0 m de longueur de bâtiment pour des constructions de plus de 5.0 m de hauteur totale
- 8 Ordre des constructions : non contigu

Art. 9 Zone résidentielle 0.60 (ZR 0.60)

- 1 Caractère :
Cette zone est destinée aux habitations collectives au sens de la réglementation cantonale.
- 2 Fonctions complémentaires :
Des fonctions complémentaires, telles que artisanat, petit commerce, loisirs, etc., peuvent être admises, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives (selon article 154 LATeC) et qu'elles ne portent pas préjudice au caractère et aux qualités résidentielles de la zone.
- 3 Indice d'utilisation : max. 0.60
- 4 Taux d'occupation : max. 25 %
- 5 Hauteur totale : HT max. 9.0 m pour constructions à toitures plates
HT max. 12.0 m pour constructions à toits en pente
- 6 Distance de base (DL) : min. 6.0 m
- 7 Distance augmentée (DL') : dès 18.0 m de longueur de bâtiment pour des constructions de plus de 5.0 m de hauteur totale
- 8 Ordre des constructions : non contigu

Art. 10 Zone résidentielle Villars-Vert - Bertigny (ZRVB)

- 1** Caractère :
Cette zone, entièrement bâtie, est destinée aux habitations collectives et à des fonctions complémentaires.
- 2** Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que de travaux de rénovation ou de restructuration dans le volume existant, respectant le caractère de la zone.
- 3** Toute nouvelle construction ou extension de constructions existantes ne sera autorisée que dans le cadre d'un PAD selon article 24 alinéa 3 et englobera l'ensemble de la ZRVB. Ce PAD aura pour objectif prioritaire d'améliorer la qualité de vie du quartier de Villars-Vert - Bertigny, surtout en ce qui concerne les équipements socio-culturels, la structure des habitations, les fonctions complémentaires, l'aménagement des espaces extérieurs et des places de stationnement. Les prescriptions de la police des constructions seront fixées par ce nouveau PAD.
(voir fiche technique no 12 du plan directeur)

Art. 11 Zone de centre village (ZCV)

1 Caractère :

Cette zone englobe le „centre historique“ de Villars-sur-Glâne, avec des édifices caractéristiques du village. Elle est destinée à l’habitation et aux activités économiques, notamment de service, qui sont au service direct de la population et qui nécessitent un emplacement central ou dont l’installation dans une autre zone présenterait des inconvénients, soit pour le voisinage, soit pour la structure fonctionnelle et/ou spatiale de l’agglomération. Des bâtiments, des installations et des espaces d’utilité publique peuvent également être admis. Les constructions destinées principalement aux activités industrielles et dont le type de bâtiment les assimile aux zones d’activités sont interdites.

2 Prescriptions :

Pour toute nouvelle construction, un PAD selon l’article 24 alinéa 3 est obligatoire.

3 Périmètre des PAD :

Le plan d’affectation des zones B délimite les périmètres des PAD qui peuvent faire l’objet soit d’ajustements mineurs, soit de subdivisions justifiées.

4 Constructions sans PAD :

Jusqu’à l’élaboration d’un PAD, les bâtiments existants ne peuvent faire l’objet que de travaux

- de maintien de la valeur des bâtiments (entretien, réparations, isolation thermique, etc.),
- de restructuration dans le volume existant en vue de son utilisation optimale,
- d’extensions limitées (cage d’escaliers, installations sanitaires ou techniques, jardins d’hiver, etc.).

5 Constructions dans le cadre d'un PAD :

Dans le cadre d'un PAD, toute transformation ou reconstruction est soumise à l'obligation particulière visant à conserver et à mettre en valeur les éléments intéressants du point de vue urbanistique, architectural ou historique. Toute restauration doit assurer la mise en valeur des éléments originaux existants.

Les parties de bâtiments qui ne seraient plus affectées à l'agriculture peuvent être transformées et aménagées dans la mesure où le volume et les éléments constitutifs du bâtiment sont respectés.

L'architecture, la volumétrie, la forme des toitures, les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions, de même que les aménagements extérieurs doivent être déterminés en fonction des caractéristiques particulières du site bâti et naturel existant.

(Voir fiche technique no 32 du plan directeur)

6 Examen préalable:

Avant toute demande de permis de démolition et de construction, un avant-projet avec rapport explicatif portant sur l'aspect urbanistique, architectural et paysager doit être soumis à l'examen préalable, selon l'article 184 LATeC.

7 Consultation de la commission d'aménagement:

La consultation de la commission d'aménagement communale est obligatoire avant la mise à l'enquête publique d'un projet.

Art. 12 Zone du hameau de Cormanon (ZHC)

La valeur d'ensemble de cette zone mérite des mesures de protection particulières. Les prescriptions applicables à cette zone sont définies dans le PAD du hameau de Cormanon.

Art. 13 Zone de centre mixte (ZCM)

- 1** Caractère :
Cette zone est destinée aux activités économiques de type artisanal, commercial et administratif, ainsi qu'à l'habitation; pour les activités économiques, l'alinéa 5 de cet article est applicable.
- 2** Prescriptions :
Pour toute nouvelle construction, un PAD selon l'article 24 alinéa 3 est obligatoire.
- 3** Périmètre des PAD :
Le plan d'affectation des zones B délimite les périmètres des PAD qui peuvent faire l'objet soit d'ajustements mineurs, soit de subdivisions justifiées.
- 4** Constructions sans PAD :
Jusqu'à l'élaboration d'un PAD, les bâtiments existants ne peuvent faire l'objet que de travaux
 - de maintien de la valeur des bâtiments (entretien, réparations, isolation thermique, etc.),
 - de restructuration dans le volume existant en vue de son utilisation optimale,
 - d'extensions limitées (cage d'escaliers, installations sanitaires ou techniques, jardins d'hiver, etc.).
- 5** Activités économiques :
Seules sont autorisées à s'implanter des activités économiques
 - qui sont au service direct des habitants concernés (par exemple commerces de détail, cafés-restaurants, services publics, artisanat, loisirs, etc.),
 - dont l'importance ne porte pas préjudice au caractère prépondérant de l'environnement construit et naturel existant ou prévu par le plan d'aménagement,

- qui ne provoquent pas de nuisances excessives (selon article 154 LATeC) et qui ne portent pas de préjudice important au caractère de la zone.

6 Renseignements complémentaires :

Le Conseil communal peut exiger des renseignements complémentaires à la demande de permis de construire, notamment des informations sur l'insertion du projet quant aux aspects qualitatifs et quantitatifs de l'environnement naturel et construit, ainsi que sur les incidences fonctionnelles et techniques prévisibles découlant des activités proposées.

7 Dépôts (volumes de stockage) :

Seuls les dépôts directement liés à une exploitation commerciale, située à proximité, peuvent être autorisés. Pour les dépôts de matériaux en plein air, l'article 36 fait foi.

Art. 14 Zone d'activité (ZACT)

- 1 Caractère :
Cette zone est destinée aux activités économiques non polluantes de type artisanal, industriel, administratif et commercial, telles les petites et moyennes entreprises à grande densité de places de travail. Leur impact ne doit pas porter préjudice à l'environnement immédiat bâti et naturel. En règle générale, les logements destinés au personnel de service sont seuls autorisés.
- 2 Coefficient de masse : max. 6.0 m³/m² mesuré au-dessus du terrain naturel
- 3 Taux d'occupation : max. 65 %
- 4 Hauteur totale : HT max. 18.0 m
- 5 Distance entre 2 bâtiments : min. 8.0 m
- 6 Distance d'un bâtiment à la limite du fonds voisin (DL) : min. 4.0 m, mais au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment
- 7 Distance augmentée (DL') : applicable uniquement pour les constructions situées en limite de zone à bâtir : dès 27.0 m de longueur de bâtiment pour des constructions de plus de 5.0 m de hauteur
- 8 Dépôts :
Le dépôt de marchandises, de matériaux, d'engins, etc. est interdit le long des voies publiques et des voies CFF bordant la zone, des lisières de forêt, des cheminements piétonniers ou exposés à la vue à partir de points de vue.

Les dépôts doivent être mentionnés sur les documents de demande de permis. Au besoin, la construction d'enclos ouverts ou couverts peut être exigée.

9 „Architecture-réclame“ :

La „façade“ de la ZACT du côté de la N12, de la semi-autoroute, de la route de Moncor et de Villars doit être conçue d'une manière particulièrement attractive, de façon à promouvoir la qualité visuelle et architecturale des entreprises et améliorer l'aspect visuel de la rue.

(Voir fiches techniques no 13 et 14 du plan directeur)

10 Equilibre hydrologique et microclimat:

Dans le but de respecter l'équilibre hydrologique ainsi que le microclimat de la ZACT, il importe

- de limiter les surfaces imperméables (parkings, surfaces de manoeuvre, places d'accès, chemins, etc.) par des aménagements de sol adéquats et des matériaux perméables *(voir fiches techniques no 29 et 30 du plan directeur)*,
- de réaliser, dans le cadre des aménagements extérieurs des terrains privés, un système de rétention des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés à la canalisation des eaux claires,
- de favoriser la couverture de toits plats et de façades par de la végétation *(voir fiches techniques no 24 et 25 du plan directeur)*,
- d'encourager la plantation d'arbres et de haies naturelles selon article 35 alinéa 3.

11 Demande préalable :

Dans cette zone, la demande préalable selon l'article 184 LATeC est rendue obligatoire. Elle doit être accompagnée de toutes les données utiles à l'examen du projet qui permettront de juger de l'opportunité d'une implantation éventuelle (par exemple emplois, extensions éventuelles, utilisation des espaces extérieurs, trafic prévu, régime fiscal, ainsi que les précisions concernant l'utilisation d'énergie, d'eau, l'évacuation des eaux résiduelles,

nuisances, ordures, etc.). Les demandes préalables sont préavisées par la commission d'aménagement.

- 12** La **ZACT de Bertigny-Ouest** est classée en deuxième étape d'aménagement. Le passage en première étape n'interviendra qu'avec l'accord du Conseil d'Etat et à condition que le raccordement à la semi-autoroute soit garanti juridiquement, que la solution de la desserte par les transports publics soit harmonisée avec les objectifs du concept de la communauté régionale des transports de Fribourg (CUTAF) et assurée.

Art. 15 Zone d'intérêt général I (ZIG I)

- 1** Cette zone est destinée aux bâtiments, installations et espaces d'utilité publique et aux équipements socio-culturels de l'enseignement, de la santé publique, du sport, des loisirs et des cultes, ainsi qu'aux espaces de jeux, de récréation et aux terrains nécessaires aux sépultures.

Dans la mesure où ils sont compatibles, des bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité peuvent être autorisés de cas en cas ou être prévus par un plan de quartier.
- 2** Fonctions complémentaires :

Des fonctions complémentaires, telles que petits commerces, cafés-restaurants, artisanat, etc., peuvent être admises dans cette zone.
- 3** Prescriptions :

Les prescriptions spécifiques à chaque ZIG I seront définies dans un PAD au sens de l'article 24 alinéa 3.
- 4** Périmètre des PAD :

Le plan d'affectation des zones B délimite les périmètres des PAD qui peuvent faire l'objet soit d'ajustements mineurs, soit de subdivisions justifiées.
- 5** Constructions sans PAD :

Jusqu'à l'élaboration d'un PAD, les bâtiments existants ne peuvent faire l'objet que de travaux

 - de maintien de la valeur des bâtiments (entretien, réparations, isolation thermique, etc.),
 - de restructuration dans le volume existant en vue de son utilisation optimale,
 - d'extensions limitées (cage d'escaliers, installations sanitaires ou techniques, jardins d'hiver, etc.).

Art. 16 Zone d'intérêt général II (ZIG II), secteurs A et B

- 1** Caractère :
Cette zone existante est destinée aux bâtiments et équipements d'institutions particulières, privées ou publiques.
- 2** Indice d'utilisation :
secteur A : max. 0.70
secteur B : max. 0.50
- 3** Taux d'occupation :
secteurs A et B : max. 25%
- 4** Hauteur totale :
secteur A : max. 15.0 m
secteur B : max. 10.0 m
- 5** Distance de base (DL) :
secteur A : 7.5 m
secteur B : 5.0 m
- 6** Distance augmentée (DL') :
secteur A :
dès 22.5 m de longueur de
bâtiment pour des cons-
tructions de plus de 5.0 m
de hauteur totale

secteur B :
dès 15.0 m de longueur de
bâtiment pour des cons-
tructions de plus de 5.0 m
de hauteur totale
- 7** Ordre des constructions : non contigu

Art. 17 **Zone d'intérêt général „DORT-VERTE“ (ZIG DV)**

- 1** A court terme, cette zone est destinée à l'aménagement d'un couloir de verdure avec un cheminement piétonnier (promenade) et une piste cyclable en site propre, selon le concept d'aménagement de la "Dort-Verte", avril 1993.
(Voir aussi fiche technique no 16 du plan directeur)
- 2** A moyen ou long terme, cette zone est un couloir réservé à un futur moyen de transport public en site propre.

Art. 18 *Zone d'intérêt général „PARC URBAIN“ (ZIG PU)*

- 1** Cette zone est réservée à l'aménagement de parcs urbains, de jardins, d'espaces de jeux et de détente tout en respectant la topographie des lieux.
(Voir fiche technique no 17 du plan directeur)
- 2** Les limites exactes de cette zone seront à définir lors de l'affectation partielle et de l'aménagement de détail du secteur de Cormanon-Est.
(Voir fiche technique no 15 du plan directeur)
- 3** Les bâtiments existants (ferme Eric Scheuner, Institut Notre-Dame de la Route, immeubles sur article 3271) peuvent faire l'objet de transformations et/ou d'agrandissements appropriés.
- 4** Pour la ZIG PU du Platy, le "plan d'aménagement de détail Parc du Platy" fera foi dès son approbation par le Conseil d'Etat.

Art. 19 *Zone de la station d'épuration des eaux usées
(ZSTEP)*

- 1** Caractère :
Cette zone est destinée aux installations de la station d'épuration, aux services édilitaires et au logement du personnel de service.
- 2** Autres prescriptions :
Etant donné la proximité du site protégé de Ste-Apolline, toute construction et transformation devra respecter l'article 27 et éventuellement être aménagée par des écrans de verdure.

*Cet art. 20 n'est pas approuvé
par le Conseil d'Etat*

Art. 20 Zone à affectation et à aménagement différés (ZAD)

1 Caractère :

Ces zones sont considérées comme des secteurs à urbaniser, avec des terrains destinés à l'habitation, à des activités économiques, à des équipements et installations d'intérêt général, à des espaces de jeu et de verdure, etc. Elles sont réservées à l'exploitation agricole et horticole jusqu'au moment de leur affectation définitive. De nouvelles constructions et installations ne sont pas autorisées, à l'exception de bâtiments d'utilité publique (central téléphonique et foyer Ste-Camille au Platy) ou des édifices liés à l'exploitation agricole et horticole de la zone.

*Le secteur de Cormanon-Est
est régi par le plan d'affectation
partiel et le plan de quartier
approuvé le 24 mai 1994 par
le Conseil d'Etat*

2 Obligation d'établir des plans d'affectation partiels et des plans d'aménagement de détail :

Les terrains situés en ZAD sont définitivement affectés à la zone à bâtir au moyen de plans d'affectation partiels et de plans d'aménagement de détail. La procédure des plans d'affectation partiels peut être cumulée avec celle du plan d'aménagement de détail. Ces plans fixeront les zones à bâtir avec leurs affectations et prescriptions réglementaires, les zones libres et d'intérêt général avec les conditions de réalisation foncière (remaniement parcellaire, report d'indice, échanges, acquisition, etc.), les éléments spatiaux structurant le secteur („structure cadre“ composée des espaces extérieurs aménagés en allées, esplanades, chemins et terrasses arborisées, en haies et bosquets, etc.), les étapes, etc.

3 ZAD Le Platy - Le Coulat :

Cette ZAD est réservée à l'habitation, à des fonctions complémentaires, à des équipements et des installations d'intérêt général en relation avec le centre sportif du Platy, ainsi qu'à un couloir de verdure (ZIG PU).
Surface totale en zone à bâtir : 80'000 m².

4 ZAD Cormanon :

Cette ZAD est réservée à l'habitation, à des activités économiques de type artisanal, commercial et administratif, à des équipements et installations d'intérêt général, à une place de quartier et à un vaste espace de verdure séparant le quartier de Cormanon de celui de Beaumont (ZIG PU).
Surface totale en zone à bâtir : 140'000 m².

*Le secteur de Cormanon-Est
est régi par le plan d'affectation
partiel et le plan de quartier
approuvé le 24 mai 1994 par
le Conseil d'Etat*

5 ZAD Bertigny :

Cette ZAD est réservée à l'extension de la zone d'activité de Villars-Vert - Bertigny (activités économiques non polluantes de type artisanal, industriel, administratif et commercial) et à un espace de verdure-tampon à proximité du quartier du Jura (ZIG PU).

6 Limites des secteurs constructibles :

Les limites exactes des secteurs constructibles sont à définir lors de l'affectation partielle et de l'aménagement de détail des ZAD, pour autant que la surface totale définitive en zone à bâtir soit respectée. Ces limites, à définir dans les PAD, feront l'objet d'un aménagement attractif et sensible entre le domaine bâti et l'espace libre.

(Voir fiche technique no 15 du plan directeur)

Art. 20^{bis} Zone régie par plans d'affectation partiels (ZPAP)

Le secteur du Platy est régi par les trois plans d'affectation partiels suivants:

- . le **PAP no 1 Platy-Nord** (approuvé le 13.7.93)
- . le **PAP no 2 Platy-Centre** (approuvé le 13.7.93)
- . le **PAP no 3 Platy-Sud** (approuvé le 20.4.93).

Art. 21 Zone libre (ZL)

- 1** Les zones libres sont destinées aux emplacements de verdure, dans le but de structurer le domaine urbanisé, d'accompagner des cheminements piétonniers et des pistes cyclables, de conserver et de mettre en valeur des éléments de site existants.
- 2** Dans la ZL de l'article 1085 RF de Villars-sur-Glâne, située à Villars-Vert, la construction d'un garage souterrain non utilisable pour le travail est autorisé, sous réserve des dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) et des ordonnances d'exécution (OPair et OPB).

Art. 22 Zone agricole (ZA)

1 Caractère :

Les zones agricoles comprennent

- les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole, horticole ou viticole,
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture ou qui ne se prêtent pas à la construction.

(Article 16 LAT et article 56 LATeC.)

2 Constructions et installations nouvelles :

Article 22 LAT et article 56 LATeC.

Article 24, alinéa 1, LAT et articles 58 - 59 LATeC.

3 Changements d'affectation, rénovations, transformations, agrandissements et reconstructions d'installations:

Article 24, alinéas 1 et 2 LAT, et articles 58 - 59 LATeC et directives de la Direction des Travaux Publics.

4 Autres prescriptions :

Les constructions et transformations ainsi que les aménagements des espaces extérieurs doivent respecter l'article 27. Un soin tout particulier doit être accordé à la forme des toitures, au volume, aux matériaux et aux couleurs utilisés, afin de tenir compte des caractéristiques du site naturel ou bâti environnant.

Si des bâtiments correspondent à ceux d'un type de zone déterminé, les prescriptions relatives à cette zone sont applicables dans la mesure où elles se justifient.

Tout projet de construction (article 146 LATeC) devra faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

La réalisation de constructions et installations ne doit pas provoquer d'émissions portant atteinte au caractère des zones à bâtir avoisinantes et ne peut entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

Art. 23 *Zone de protection intégrale (ZPI)*

1 Caractère :

La valeur de ces sites est due à la rareté ou à la variété des espèces de faune et de flore actuellement présentes, qui sont liées à ces endroits caractéristiques par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat).

2 Autres prescriptions :

En règle générale, aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de ceux que pourraient nécessiter le maintien et l'entretien du site ou, le cas échéant, ceux qui seraient en rapport avec la recherche scientifique. Les activités sylvicoles sont également admises, de même que les travaux d'entretien des chemins pédestres.