



Stratégie d'aménagement à l'intention du Conseil communal et de l'Administration communale de Villars-sur-Glâne
19 mai 2008 / cd

	Objectifs	Types de mesures à envisager par la commune :			commentaires
		dans la planification	comme incitation pour les propriétaires	comme contrainte pour atteindre le but visé	
secteurs stratégiques à densifier ou à requalifier 	recomposer le caractère urbain, mettre en valeur les espaces publics, renforcer les fonctions centrales et les services à la population le long des axes principaux.	augmentation du droit à bâtir, planification de détail sur un secteur cohérent	plus-value immobilière avantage financier avec délai	remaniement parcellaire	l'avantage financier nécessiterait sans doute une adaptation des règlements y relatifs
nouvelle centralité de Belle-Croix à aménager 	créer une nouvelle identité spatiale par une place urbaine. intégrer la problématique du parking d'échange	augmentation du droit à bâtir, adaptation des règles de constructions au but visé	plus-value immobilière avantage financier avec délai	remaniement parcellaire possibilité de rachat de terrain par la commune avec délai	la commune doit avoir une attitude dynamique pour que le processus de transformation se fasse

Objectifs	Types de mesures à envisager par la commune :			commentaires
	dans la planification	comme incitation pour les propriétaires	comme contrainte pour atteindre le but visé	
favoriser l'implantation d'entreprises à forte image, promouvoir la qualité architecturale, valoriser la route du Petit-Moncor et celle de Chandolan par la qualité des affectations, simplifier les accès livraison et limiter l'usage de la place de Belle-Croix.	planification de détail, gestion des espaces extérieurs, gestion des affectations, accès direct depuis l'autoroute	image attractive du secteur, avantage financier avec délai	recommander la procédure sélective, planification directrice et obligation d'un PAD si non respect de cette planification	la commune doit avoir une attitude dynamique pour que le processus de transformation se fasse
fixer un principe de développement assurant la qualité des espaces extérieurs, par la qualité des affectations et des bâtiments, Extension de la zone industrielle / artisanales avec des entreprises à forte image, Continuité avec axe commercial de Moncor	planification assurant les principes de gestion et de relations entre les bâtiments et les espaces publics et garantissant une flexibilité des affectations et des règles, unique accès par la jonction de l'autoroute dans le cadre d'un grand giratoire qui desservirait également Givisiez et la zone de Moncor, caractère de parc	rapidité de mise en œuvre et simplification des procédures	planification de détail ou plan spécial, concours, parc d'activité, dimensionnement des équipements selon les entreprises	certaines principes du plan spécial de Bertigny-ouest pourraient être récupérés tels que : front obligatoire côté autoroute, parc agraire, liaison Villars-Vert et Guintzet, concept énergétique


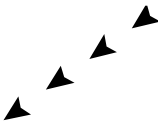
Objectifs	Types de mesures à envisager par la commune :			commentaires
	dans la planification	comme incitation pour les propriétaires	comme contrainte pour atteindre le but visé	
développer une zone d'habitat à moyenne densité de qualité, assurant la mixité socio-culturelle du quartier et la mixité des affectations. De bonnes liaisons bus sur la route de Matran, piétons cyclistes avec le centre communal sont indispensables.	habitat de qualité, activité économique à haute valeur ajoutée et artisanales dans la partie nord du secteur, concept paysager, mise en réseau avec les fonctions principales de la commune	plus-value immobilière	remaniement parcellaire et PAD obligatoire, mise en zone liée à la signature d'une convention pour la répartition financière de l'équipement de base et de détail lié au développement de ce quartier, exigence d'une planification type « Ecoquartier »	la participation active de la commune à cette planification est indispensable
développer une zone d'habitat à moyenne densité de qualité, assurant la mixité socio-culturelle du quartier et la mixité des affectations. De bonnes liaisons bus sur la route de Matran, piétons cyclistes avec le centre communal sont indispensables.	habitat dense et de qualité, concept paysager, mise en réseau avec les fonctions principales de la commune	plus-value immobilière	remaniement parcellaire et PAD obligatoire, mise en zone liée à la signature d'une convention pour la répartition financière de l'équipement de base et de détail lié au développement de ce quartier, exigence d'une planification type « Ecoquartier »	la participation active de la commune à cette planification est indispensable
utiliser les réserves en zone à bâtir, assurer les liens entre les différents quartiers, proposer des affectations complémentaires, services à la population etc.	simplification des procédures, augmentation du droit à bâtir	plus-value immobilière, avantage financier avec délai		

Objectifs	Types de mesures à envisager par la commune :			commentaires
	dans la planification	comme incitation pour les propriétaires	comme contrainte pour atteindre le but visé	
maintenir pour une éventuelle extension de la résidence pour personnes âgées	déjà en zone		procédure sélective	
favoriser un usage optimal de ces secteurs, établir des règles spécifiques pour ces secteurs, permettre la réalisation de logements supplémentaires, réduire les distances entre bâtiments et aux chaussées	plan d'alignement à la route. prescription de règles spécifiques adaptées au potentiel, prescriptions de règles limitant le gaspillage du droit à bâtir pour les nouvelles constructions, analyse de risque (carte des dangers) pour les terrains au sud de la route de la Glâne, protection de la végétation existante		établissement d'un plan d'alignement pour réduire la distance à la route, demande préalable communale obligatoire	le risque que cette démarche n'intéresse en même temps qu'un nombre limité de propriétaires est réel, l'incitation de la commune paraît nécessaire.
mettre en valeur ces secteurs par des fonctions complémentaires telles que équipements de quartier socio-culturels propres aux quartiers et n'apportant pas de trafic supplémentaire, insérer des volumes en cohérence avec le domaine bâti existant	augmentation du droit à bâtir			peu de moyen de pression

Objectifs	Types de mesures à envisager par la commune :			commentaires
	dans la planification	comme incitation pour les propriétaires	comme contrainte pour atteindre le but visé	
maintien des fonctions d'intérêt public et du caractère du parc ; admission de nouveaux objets de qualité ; mettre en valeur le caractère de parc de ce secteur, permettre l'implantation de volumes isolés adaptés au caractère du parc	complément par rapport au caractère de la zone		procédure sélective	le cas du Foyer St-Etienne dans la propriété de la Communauté des soeurs Ursulines est un exemple de procédure et de résultat
mettre en valeur le caractère de parc de ce secteur, permettre l'implantation de volumes isolés adaptés au caractère du parc	mise en zone		procédure sélective	destiné à un bâtiment d'utilité publique ou à une entreprise à haute valeur ajoutée
maintenir les valeurs existantes, accentuer l'identité du site rechercher une densification mesurée dans le respect de la qualité du domaine bâti et des espaces extérieurs	principe de mise sous protection du site et d'étude de détail pour d'éventuelles réalisations complémentaires, appliquer le principe des périmètres d'habitat à maintenir, application de ces principes dans la réglementation		procédure sélective	la démarche suivie dans le cadre de la partie est du PAD 34/35 est un bon exemple, voir ISOS
maintenir le caractère arboré de ce secteur sensible, le destiner à une affectation de service à la population	mise sous protection du parc, affectation en intérêt général (privé ou public)	plus value immobilière	procédure sélective	une démarche active de la commune est nécessaire pour assurer la qualité

Objectifs	Types de mesures à envisager par la commune :			commentaires
	dans la planification	comme incitation pour les propriétaires	comme contrainte pour atteindre le but visé	
 rehausser la qualité résidentielle, améliorer la qualité des espaces extérieurs, et des espaces jeux, regrouper les possibilités de stationnement dans des parkings favoriser des fonctions complémentaires dans les rez-de-chaussée	planification de détail, gestion des espaces extérieurs; augmentation d'indice pour des fonctions complémentaires	avantage financier avec délai, plus-value immobilière, bénéfice d'image du quartier		un partenariat avec la commune paraît être nécessaire pour la planification des espaces extérieurs et sa mise en œuvre, ainsi que pour la planification et la réalisation des parkings
 garantir la qualité du caractère du site, limiter les constructions, favoriser un usage de détente doux	agriculture de proximité urbaine, fixer la limite de l'urbanisation, fixer le lieu des aménagements d'intérêt public et de qualité garantir l'accès public aux cours d'eau, autoriser les activités de loisirs et de détente interdites en zone agricole	amélioration de la qualité de vie	limiter les interventions dans le site	le rôle de la commune est primordial dans cette affaire
 renforcer le caractère de parc public renforcer l'attrait pour les loisirs et les activités familiales, particulièrement au Platy possibilité pour la création d'un éventuel 4 ^{ème} cercle scolaire au Platy	fixer les secteurs faisant partie du réseau des parcs permettre les activités complémentaires, sport et loisirs là ou elles existent et où elles sont judicieuses, particulièrement au Platy, laisser au maximum ces zones en culture extensive		réaliser des étapes claires de manière suivie	définition des étapes de réalisation et des budgets participation des bénéficiaires au titre de l'équipement de base (à étudier)

Objectifs	Types de mesures à envisager par la commune :			commentaires
	dans la planification	comme incitation pour les propriétaires	comme contrainte pour atteindre le but visé	

Mobilité douce 	mettre en réseau les parcours piétons et cyclistes	fixer les parcours, améliorer la signalétique		réaliser les ouvrages nécessaires	définition des étapes de réalisation et des budgets
Transports en commun	améliorer la mise en réseau à l'intérieur du territoire communal, améliorer les conditions de circulation des transports en commun, limiter les nuisances et favoriser l'électrification des lignes	définir les lignes avec la CUTAF			voir plans ingénieur spécialiste
Dort-verte, Axe vert Cormanon-Bertigny 	mettre en place un réseau structurant à l'échelle de la commune. favoriser la qualité des espaces publics			réaliser des étapes claires de manière suivie, cohérentes avec les contraintes d'exploitation	définition des étapes de réalisation et des budgets participation des bénéficiaires au titre de l'équipement de base (à étudier) participation de l'agglo à un tronçon du réseau TALT