



Révision générale du plan d'aménagement local Rapport explicatif et de conformité

Enquête publique
20 mai 2014

Préambule

La révision générale du Plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été établie en collaboration avec Pierre Feddersen, qui en a réalisé la phase initiale sur la base de laquelle le présent dossier a été constitué.

I Introduction

1. Nécessité de la révision

La dernière révision générale du Plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été approuvée par la Direction des Travaux publics le 13 juillet 1993. Quelques adaptations, consécutives à la décision d'approbation, ont été apportées au document et approuvées par la Direction des Travaux publics le 15 novembre de la même année. Au cours de ces dernières années, une part importante des réserves de zones à bâtir disponibles a été utilisée et le Conseil communal a décidé de prendre les mesures nécessaires pour assurer un développement maîtrisé de la commune. Il ne souhaite en outre pas limiter sa réflexion à la seule mise en zone à bâtir de terrains, mais bien d'intégrer cette problématique à une démarche plus générale assurant la cohérence de l'aménagement communal.

Le dossier de révision générale est constitué des documents suivants :

- le Rapport de conformité, avec la check-list et le plan stratégique,
- le Plan d'affectation des zones 1 et 2,
- le Règlement communal d'urbanisme,
- le dossier directeur traitant :
 - de l'utilisation du sol,
 - des déplacements,
 - des sites et des espaces publics,
 - des énergies.

2. Consultation préalable

Les objectifs de la révision générale du PAL de Villars-sur-Glâne ont fait l'objet d'une consultation préalable auprès du Service des constructions et de l'aménagement, qui s'est déterminé sur le bien-fondé de la démarche et a transmis au Conseil communal les remarques et exigences particulières des services de l'État intéressés, en date du 3 septembre 2004.

3. Objectifs d'aménagement

Les objectifs de la révision générale du Plan d'aménagement local de Villars-sur-Glâne ont été adoptés par le Conseil communal le 7 juin 2004. Ils sont définis dans un document de synthèse appelé *"Objectifs d'aménagement et conception directrice"* dont les grandes lignes sont rappelées ci-après.

Plusieurs décennies de croissance rapide ont fait émerger un urbanisme de ville-parc, que la commune entend continuer et renforcer. Après avoir beaucoup construit, Villars-sur-Glâne entre dans une période de développement qualitatif. Cette évolution appelle, plus que jamais, des démarches d'aménagement fines, souples et sensibles, dans la continuité des dispositions accompagnant le plan d'aménagement local de 1993.

Pour développer durablement son urbanisme de ville-parc, Villars-sur-Glâne donne la priorité à trois objectifs d'aménagement:

3.1 Entretenir les dynamiques communales

Villars-sur-Glâne change de vitesse d'urbanisation. A la croissance rapide des dernières décennies succède une évolution mesurée et continue. Il faut gérer avec attention les marges d'évolution nécessaires pour entretenir les dynamiques communales, assurer au fil du temps les équilibres et la vitalité de la commune.

- *Densification modérée de quartiers de faible densité*
- *Revitalisation de secteurs stratégiques*
- *Valorisation de la zone industrielle de Moncor.*

3.2 Réconcilier urbanisme et transports

Les décennies de forte croissance ont légué des incohérences flagrantes entre l'urbanisme de ville-parc et les infrastructures de transport. Il est temps de porter une nouvelle réflexion sur les questions de transport dans leurs relations avec l'urbanisme de la ville-parc.

- *Statut du territoire communal dans l'agglomération*
- *Accès à l'autoroute*
- *Transports publics*
- *Réseau cyclable*
- *Réseau piétonnier.*

3.3 Renforcer la structure du territoire communal

La structure du territoire communal doit être renforcée, de façon à doter la ville-parc d'une image forte et d'espaces publics bien identifiés, répondant aux demandes sociales d'une vie publique animée.

- *Image cohérente et unitaire du territoire communal*
- *Un système de parcs*
- *Des réseaux et des lieux pour la vie publique.*

4. Déroulement de l'étude

Le principe et les buts de la révision générale, visant à assurer un usage maîtrisé du territoire et permettant la poursuite du développement de la commune, sont partiellement basés sur les résultats de la consultation de la population dans le cadre de l'Agenda 21, ainsi que sur les réflexions d'une journée de travail du Conseil communal, de représentants du Conseil général, de la Commission d'aménagement et de l'Administration communale. Les objectifs ainsi déterminés ont fait l'objet d'une large consultation au sein de la commune (population, partis politiques, Conseil général) et d'une information aux communes voisines, ainsi qu'aux services de l'État.

Le présent dossier est issu de plusieurs séances de la Commission d'aménagement, du Conseil communal et des mandataires de la commune.

Le Conseil communal et le Conseil général ont été régulièrement informés des réflexions et des travaux.

La révision générale du PAL a été ralentie dès mars 2006 pour permettre au Conseil communal de mener un certain nombre de réflexions complémentaires relatives aux secteurs de développement et de tenir compte des conclusions du projet d'agglomération de deuxième génération.

Le dossier a été transmis au SeCA pour l'examen préalable par les services de l'Etat et a fait l'objet d'un préavis de synthèse en septembre 2012. Parallèlement un complément pour la mise en zone du secteur du Croset a été joint au dossier pendant l'examen préalable.

Le dossier a été adapté conformément au préavis d'examen préalable et il a fait l'objet de deux séances d'information publique à la population, en date du 20 et du 22 mai 2014.

II Caractéristiques de la révision

La présente révision générale se base sur certains choix stratégiques effectués lors de la précédente, notamment en ce qui concerne le réseau des parcs urbains et la délimitation des secteurs d'extension de la zone à bâtir. Cette planification a généré le caractère de ville-parc que l'on rencontre aujourd'hui. La présente révision entend poursuivre le développement de la commune par une urbanisation responsable basée sur une économie du sol et un renforcement de l'attrait des quartiers existants.

1 Densification de certains quartiers existants et adaptation des affectations des zones à bâtir

Dans sa majeure partie, la zone résidentielle à faible densité a été réalisée dans les années septante et huitante. Pour assurer la transmission des patrimoines immobiliers, pour répondre aux nouvelles demandes sociales de lieux d'habitation partagés (jeunes célibataires, jeunes ménages, personnes âgées, etc.) et à l'évolution des conditions d'habitation, les quartiers de faible densité doivent pouvoir intégrer une densification lente et modérée, préservant le caractère de ville-parc. Une légère augmentation de l'indice d'utilisation du sol a été prévue, indépendamment de la prise en compte de la nouvelle LATeC qui en modifie considérablement le calcul et les valeurs. La révision générale a également été l'occasion de réévaluer l'affectation de certains terrains libres, comme ceux situés au vallon de Villars, intégrés à la zone de centre ou ceux de Bertigny, transférés de la zone d'activités à la zone d'activités d'importance cantonale.

2 Critères pour la définition de nouvelles zones à bâtir

Afin de traiter de manière équitable les diverses possibilités d'extension de la zone à bâtir, le Conseil communal a défini des critères, basés sur les principes fixés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, par le Plan directeur du canton de Fribourg et par les objectifs de la présente révision générale.

2.1 Localisation et affectation des extensions de la zone à bâtir

Les extensions de zones à bâtir bénéficient des infrastructures de base existantes et sont situées en des endroits où elles peuvent être aisément distribuées par un réseau performant de transport en commun. L'affectation des nouvelles zones est cohérente avec celles des zones voisines et participe à une gestion adéquate du territoire.

2.2 Respect des normes

Les extensions de zones à bâtir sont situées dans des endroits où elles ne sont pas soumises à des nuisances excessives dues à la pollution de l'air, au bruit et aux trépidations. Elles ne

nécessitent pas d'aménagements disproportionnés tant par leur coût que par leur impact sur l'environnement construit ou naturel.

2.3 Liaisons cyclables et piétonnes

Les extensions de zones à bâtir peuvent facilement être reliées aux réseaux des voies cyclables et piétonnes de la commune de manière à permettre à leurs utilisateurs de se déplacer aisément sur le territoire communal.

2.4 Approvisionnement et services

Les extensions de zones à bâtir disposent, à leur proximité, d'infrastructures communales d'intérêt général ou de commerces. L'objectif du Conseil communal est de pouvoir répondre aux besoins de ces zones par les infrastructures existantes.

2.5 Espaces de verdure et de détente

Les extensions de zones à bâtir permettent le maintien et la réalisation des parcs prévus par la planification communale et favorisent la définition de nouveaux espaces de détente à usage public.

2.6 Qualification de l'environnement naturel ou construit

Les extensions de zones à bâtir permettent de conserver, ou d'améliorer lorsqu'elles le nécessitent, la qualité d'ensembles, urbanisés ou naturels, existants.

2.7 Usage effectif et coordonné des surfaces intégrées à la zone à bâtir

Afin de limiter les surfaces thésaurisées qui entravent le développement communal, les propriétaires de surfaces libres intégrées à la zone à bâtir doivent s'engager à les utiliser dans un délai à convenir avec le Conseil communal. Ils doivent également s'engager à participer aux planifications, cas échéant aux remaniements parcellaires, nécessaires à atteindre les objectifs qualitatifs fixés par le Plan d'aménagement local. Des conventions dans ce sens doivent être passées avec les propriétaires concernés.

Compte tenu des critères précités, le secteur du Croset et celui de Bertigny-Ouest sont intégrés au plan d'affectation des zones.

3 Extension futures des zones à bâtir prévues au plan directeur

Afin de permettre un développement mesuré des zones à bâtir, le Conseil communal a inscrit le secteur du Pré-Neuf au plan directeur communal, qui le destine principalement à de la résidence à

moyenne densité, sous la forme d'un quartier durable, assurant sa mixité socio-culturelle et la mixité des affectations. Bien qu'aucun projet précis ne soit à l'ordre du jour, des infrastructures d'intérêt général d'importance communale, voire régionale, peuvent également être envisagées dans ce secteur. De bonnes liaisons bus sur la route de Matran, piétons cyclistes avec le centre communal sont indispensables. Afin de préserver la perception paysagère au Sud, l'implantation générale du quartier doit être perpendiculaire à la pente générale du coteau. Préalablement à la mise en zone de ce secteur, un remaniement parcellaire englobant l'ensemble des propriétaires de ce fonds doit être effectué.

La mise en zones du Pré-Neuf est liée aux conditions suivantes :

- Signature de conventions pour la participation des propriétaires à l'équipement de base et aux infrastructures
- Dès approbation de la mise en zone, élaboration d'un plan d'aménagement de détail
- Accord de principe des différents propriétaires quant à un remaniement parcellaire sur le secteur, préalablement à la mise en zone des terrains concernés.

4 Adaptations, changements de zones et modifications mineures du plan d'affectation des zones

Le Conseil communal a également décidé de procéder à quelques adaptations du plan d'affectation des zones pour répondre à des demandes de la population ou pour assurer le développement qualitatif de la commune.

- Le secteur de Bertigny-ouest est transféré de la zone d'activités à la zone d'activités d'importance cantonale, qui est étendue à l'ensemble des art. 4025, 4026 et 4027 RF Villars-sur-Glâne, de manière à disposer d'un territoire unitaire et cohérent pour recevoir des activités stratégiques pour le canton.
- Le secteur de **Belle-Croix** est aujourd'hui occupé par une infrastructure routière sans intérêt urbanistique, qui crée une importante coupure entre les différents quartiers de la commune. Le Conseil communal le destine à un pôle de développement important visant à créer une nouvelle centralité au niveau de la commune. Une zone de développement urbain est prescrite par le plan d'affectation des zones afin de permettre au Conseil communal et aux propriétaires des fonds de mener à bien les réflexions relatives à ce secteur. La résolution des épineux problèmes de trafic doit être intégrée dans un concept urbanistique global permettant une mise en réseau des différents quartiers de la commune. Les enjeux liés à la gestion du trafic, tels que définis par le plan directeur de la commune, devront être intégrés à ces réflexions.
- Le secteur du **Croset** est intégré à une zone de centre urbain Le Croset, spécifique à ce secteur et destinée principalement aux habitations collectives. Des fonctions complémentaires, telles que les services à la population ou des infrastructures d'intérêt général sont admises dans le but d'assurer un fonctionnement harmonieux de ce quartier. Bénéficiant d'une bonne visibilité et participant à la protection contre le bruit de la route cantonale, des activités artisanales sont

admises en bordure de cet axe, au sud du terrain. Un plan d'aménagement de détail est requis pour répondre aux exigences urbanistiques, environnementales et paysagères, pour régler les infrastructures du quartier, accès, mobilité douce, prolongation des lignes urbaines de transports en commun ainsi que tous les aspects environnementaux, bruit, risques chimiques et technologiques, rayonnement non ionisants ; un rapport déterminant les mesures qui devront être prises dans le cadre du PAD pour résoudre ces problèmes est annexé au présent rapport.

- Un secteur situé à l'**est de la route de Cormanon** est affecté à la zone Périurbaine, qui comprend l'ensemble des secteurs de la zone à bâtir de Villars-sur-Glâne qui ont été développés en marge du développement du secteur des Daillettes.
- Les **Plans d'affectation partielle (PAP) Cormanon et Platy** avaient été établis conjointement à l'élaboration des plans d'aménagement de détail Cormanon-Est, Platy Nord, Platy-Centre I et II et Platy-Sud afin de définir les droits à bâtir et les affectations de ces secteurs. La présente révision générale intègre ces prescriptions dans le plan d'affectation des zones et dans le règlement communal d'urbanisme et abroge les PAP. Les plans d'aménagement de détail situés dans ces périmètres sont quant-à-eux maintenus.
- Les secteurs situés le long de la **route de la Glâne, aux Daillettes** et le long de la **route de Villars**, sont appelés à une importante mutation due à la présence d'un important accès routier au centre cantonal. Afin d'assumer cette pression ces terrains sont intégrés dans une nouvelle zone de centre urbain, destinée à favoriser la densification et l'accueil d'activités économiques de type artisanal, commercial et administratif ainsi que de l'habitation.

5 Plans d'aménagement de détail existants et abrogés

Dans le cadre de la présente révision générale un examen des PAD approuvés a été fait. Les PAD maintenus sont ceux qui ne sont pas terminés ou dont l'abrogation poserait des problèmes de droits à bâtir, par exemple lorsqu'ils procèdent à des répartitions d'indice. La liste des PAD maintenus est annexée au RCU.

Les PAD, dont la réalisation est terminée et qui ne posent pas de problèmes de droits à bâtir, sont abrogés. Parfois, afin de garantir le respect d'une règle particulière, un périmètre à prescriptions particulières reprenant certaines règles, par exemple des hauteurs particulières, est défini au plan d'affectation des zones. La liste des PAD abrogés figure dans l'article "Abrogation" du RCU.

Le tableau ci-après résume cet examen et détermine les éventuelles mesures complémentaires fixées dans les prescriptions particulières des dispositions des zones.

Nom	Dates d'approbation	Equipement	Etapes	Parcellaire	Implantation	Indice	Dimensions hauteur	Réalisé	Abrogation	Type de zone	Prescriptions particulières
Dailles-ouest		oui	oui	non	oui	RCU	Cotes altimétriques	oui	possible		non
Dailles-ouest avenant 2	14 05 1976 8 08 1986	oui non	non non	non non	oui oui	Sect 1 / 0.60 / RCU Sect 2 / 0.60 / RCU Sect 3 / 0.20 / 0.30 Sect 4 / 0.60 / RCU	RCU	oui	possible	RMD RMD RFD RMD	non
Dailles-ouest secteur sud	23 03 1976	oui	oui	non	oui	RCU	RCU	oui	possible	RMD	non
SI Bertigny SA	26 05 1986	oui	non	non	oui	0.85	A = 714.30 B = 717 C = 708.90 D = 698.30	oui	possible	RHD	PAD obligatoire pour tout agrandissement
Pérolles d'en-haut	13 05 1985 17 12 1991	oui	non	non	oui	I = 0.40 / RFD II I = 0.50 / RMD	R + 2 ; 10 m	oui	possible	RFD II RMD	non
Coulat secteur 1	12 03 1979	oui	non	oui	non	Sect 1 / 0.30 / RCU Sect 2 / 0.60 / RCU Sect 3 / 0.60 / RCU Sect 4 / 0.30 / RCU	Rez max n. niveaux n. niveaux Rez max		possible	RFD RMD RMD RFD	non
Coulat	12 03 1979							oui	possible		non
Rte du Platy inférieur	8 07 1988	oui	non	non	oui	RCU 0.60	A = 661.50 B = 659 C = h max 6 m	oui	possible	CU A	non
Ecole des Rochettes	21 10 1991	non	non	non	non	3'550 m ²	680.42	oui	possible	ZIG A	non
Pavillon Villars-vert	26 04 2006	non	non	non	oui	750 m ²	h max 5 m	oui	possible	ZIG H	H max 5 m
Sous-Belle- croix	21 10 1991 21 03 1978 17 11 1980	oui	non	oui	non	Répartition des surfaces	H max 6 m plats H max 7.50 m en pente	oui	possible	RFD	non

6 Secteurs de développement d'activités

Le secteur de Bertigny-Ouest est intégré dans les secteurs stratégiques des pôles de développement économique définis par le plan directeur cantonal et considéré comme site stratégique d'agglomération par le PA2. Il fait l'objet de réflexions en vue de la valorisation de ces terrains, par un groupe de travail composé de représentants politiques du canton, de l'agglomération, de la commune ainsi que des propriétaires fonciers. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée aux conclusions de ce groupe de travail et à la réalisation d'un nouvel accès depuis la semi-autoroute.

7 Revitalisation et densification de secteurs construits

Des secteurs-clés du territoire communal doivent acquérir progressivement un caractère plus urbain, rehaussant par contraste le caractère végétal dominant de la ville-parc. Par exemple, des commerces, des activités artisanales ou administratives ou des habitations pourraient avantageusement se développer le long de la route de Villars et de la Glâne. Le règlement communal d'urbanisme permet la densification importante de ces secteurs et fixe les règles y relatives.

8 Valorisation de la zone industrielle de Moncor

Le quartier industriel de Moncor est destiné à devenir un «parc d'activités» ou un «parc technologique» de haut niveau, jouissant d'une image de marque réputée. Etant donné la demande potentielle, la commune doit utiliser les dernières capacités d'accueil de ce secteur en favorisant l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée et dynamiques (PME, start-up, etc.). Des espaces extérieurs (pockets-parcs pour pique-nique, allées d'arbres, etc.) doivent être créés et, plus généralement, la présence végétale et la qualité environnementale mise en valeur afin que le secteur de Moncor soit adapté au standard général de la ville-parc. Dans ce but, le projet d'écologie industrielle (EI) pour le Parc d'activités de Moncor a été lancé en septembre 2012, dans le cadre de la Nouvelle politique régionale. Intitulé "Parc d'activités de Moncor, écologie industrielle", ce projet pilote a été notamment porté par l'Agglomération de Fribourg et la Commune de Villars-sur-Glâne sur la durée d'une année. Il a permis de créer un partenariat entre collectivités publiques et entreprises d'une région, débouchant sur des synergies en matière d'énergie, de gestion des déchets, de mutualisation de services ou d'infrastructures. Ce projet renforce l'attractivité économique de la zone dans un contexte d'agglomération qui se densifie et où le terrain non construit est une denrée qui se fait rare. La démarche a aussi permis de concrétiser immédiatement les ambitions des entreprises en initiant, la constitution de l'Association du Parc d'activités de Moncor (APAM). En outre, le Conseil communal a établi un concept global de signalétique pour la zone industrielle de Moncor qui est annexé au RCU et rend impératif l'usage des totems définis : général, indicateurs de direction et entrées d'entreprises.

III Adaptations du dossier du PAL

1 Généralités

La révision générale a réévalué l'ensemble des documents constitutifs du dossier du Plan d'aménagement local. La gestion du territoire d'une commune aussi importante que Villars-sur-Glâne, intégrée à l'agglomération de Fribourg ainsi qu'au centre cantonal au sens du plan directeur cantonal, touche à de nombreuses thématiques dont il est difficile d'avoir une vue d'ensemble. En outre, la mise en œuvre des diverses planifications implique inmanquablement des effets sur d'autres planifications. Devant cette situation, il est apparu nécessaire d'assurer la coordination entre les différents documents du Plan d'aménagement local, raison pour laquelle le dossier de révision générale est accompagné d'un Plan stratégique.

2 Stratégie d'aménagement

La stratégie d'aménagement du Conseil communal est définie par un plan et un tableau qui inventorient pour chaque zone à bâtir, les objectifs et les mesures à mettre en œuvre pour les atteindre. Il s'agit d'un fil rouge à l'intention du Conseil communal, qui est annexé au présent rapport et traite de l'ensemble des thématiques liées à la gestion du territoire.

Il prévoit les futurs secteurs d'extension de la zone à bâtir ; en ce qui concerne les secteurs non encore construits, notamment la Place de Belle-Croix, il est accompagné de principes urbanistiques permettant d'orienter les planifications futures dans le sens souhaité par le Conseil communal. Une attention particulière a été portée aux articulations des futurs quartiers avec les secteurs déjà construits ainsi qu'avec leur environnement naturel. Les principes fixés par le plan stratégique sont repris dans les prescriptions spéciales des zones du règlement communal d'urbanisme et déterminent les objectifs des diverses planifications de détail à établir.

3 Plan directeur

Le plan directeur fixe un secteur de développement futur pour la commune, situé au sud de la voie de chemin de fer et destiné, principalement, à de l'habitation.

Le plan directeur intègre l'ensemble des thématiques liées à la mobilité sur le territoire communal, en relation avec les communes voisines. Ce plan traite des déplacements individuels motorisés, des piétons, des vélos et des transports publics. Il est en outre complété par deux plans directeurs destinés à la gestion du stationnement et à la modération du trafic qui ne font pas partie de la présente procédure. Il est inspiré des réflexions menées par le bureau Müller, Romann & Schuppisser dans le cadre des travaux préparatoires de la révision du PAL.

4.1 Déplacements individuels motorisés

Ce plan fixe la hiérarchie du réseau en tenant compte de la situation existante , de celle à améliorer et de celle à réaliser ; il fixe la localisation des espaces de stationnement, ainsi que les mesures de gestion du trafic et la mise en place d'un nouveau concept de maîtrise des flux vers Villars-sur-Glâne depuis la sortie de l'autoroute, les mesures de dissuasion du trafic de transit et les nouveaux tronçons de route, principalement dans le secteur de la Place de Belle-croix.

4.1.1 Stationnement

En tant que membre de l'Agglomération de Fribourg, la commune de Villars-sur-Glâne est soumise à l'élaboration d'un concept de stationnement, conformément à l'article 24 al. 2 du Règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et des constructions (ReLATEC). Ce document est annexé au présent rapport.

Concrètement, le concept de stationnement vise à fixer un ensemble de mesures réglementaires, organisationnelles, tarifaires et d'aménagement, qui permettent de développer et gérer le stationnement en adéquation avec les objectifs de développement de la commune, avec les objectifs du Plan directeur d'agglomération (PDA) et dans le respect des contraintes environnementales. Le concept de stationnement constitue ainsi un des outils de gestion de la mobilité à disposition de la commune.

Pour élaborer son concept de stationnement, la commune de Villars-sur-Glâne a adopté la démarche suivante :

- analyse du fonctionnement actuel du stationnement à Villars-sur-Glâne, diagnostic,
- définition d'une politique de stationnement sur l'ensemble du territoire communal (public et privé),
- adaptation du règlement communal d'urbanisme (RCU).

La commune de Villars-sur-Glâne dispose déjà d'un plan directeur de la modération et du stationnement (PDMS) qui traite du stationnement sur domaine public. Ce plan directeur a été approuvé par DAEC le 30 novembre 2005. Dans le cadre de la révision de son PAL, la commune a donc finalisé son concept de stationnement en traitant la problématique du stationnement sur domaine privé.

Dans son article relatif au stationnement, le règlement communal d'urbanisme se réfère à la norme SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013, en tenant compte d'un facteur de pondération intermédiaire, compris entre 25 et 50 % du besoin en places de stationnement, dû à la qualité de desserte en transport publics et de la part de mobilité douce.

4.1.2 Modération de vitesse

Un plan prévoit la mise en zone 30 de toutes les rues résidentielles de Villars-sur-Glâne. Sur demande de la population et sous respect des conditions de la législation, certaines seront passées en zones de rencontre.

4.2 Déplacements piétons

Le plan directeur hiérarchise les cheminements en liaisons principales et secondaires, en fonction de leur situation par rapport aux secteurs urbanisés de la commune et aux relations à entretenir avec le territoire de la commune de Fribourg.

Il mentionne les cheminements piétons existants et ceux qui doivent être réalisés ou sécurisés pour assurer un réseau performant.

Il reprend également les parcours du pèlerinage de St-Jacques de Compostelle qui s'intègre dans le réseau des randonnées pédestres du canton de Fribourg.

4.3 Déplacements vélos

Ce document définit le réseau des cheminements à vélos à travers la commune et en relation avec les réseaux des communes voisines, Fribourg, Givisiez, Corminboeuf et Matran. Il répertorie les cheminements existants, ceux à améliorer et ceux à créer. Il intègre également le parcours de la trans-agglo.

4.4 Transports publics

Ce plan mentionne la position des arrêts de transports publics. La détermination du réseau est de la compétence de l'Agglo par le PA2 et celui-ci n'est pas repris sur le plan directeur communal. Pour le reste, Villars-sur-Glâne est relié au réseau principal des chemins de fer par la gare de Fribourg, qui peut être atteinte par bus ou par train depuis la gare de Villars-sur-Glâne.

5 Paysage et sites

Le Plan directeur est établi sur la base de la conception directrice des espaces publics adoptée par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne le 6 novembre 2000 et par la Direction des travaux publics le 12 décembre 2000. Ce document présente les objectifs et les mesures préconisées pour les atteindre ainsi qu'un plan de synthèse. Seules quelques adaptations mineures sont apportées à ce document, en fonction de la nouvelle planification, principalement dans le secteur de Belle-Croix. Le plan directeur reprend également certaines mesures relatives aux liaisons biologiques définies par la fiche Env-3 de l'Agenda 21. Il prévoit également les secteurs à l'intérieur desquels peuvent être effectuées les mesures de compensation écologique consécutives à la destruction d'éléments naturels sur le territoire communal.

6 Plan d'affectation des zones

D'une manière générale, le plan d'affectation des zones reprend les anciennes zones dont il adapte les noms à ceux définis par la nouvelle LATeC. Il est constitué de deux documents.

- Le premier définit les zones à bâtir et les planifications particulières telles que les plans d'aménagement de détail approuvés ou à élaborer.
- Le second regroupe les dispositions relatives à la qualité du lieu et à sa perception. Les bâtiments, les haies et les arbres, les vues, les périmètres archéologiques, les sites construits, les voies de communications historiques, protégés au sens de diverses législations ou simplement dignes d'intérêt au niveau communal y sont mentionnés.

7 Règlement communal d'urbanisme

Le règlement communal d'urbanisme est structuré en quatre chapitres :

- les dispositions générales,
- les prescriptions générales et les prescriptions particulières des zones,
- les prescriptions de police des constructions et
- les dispositions finales.

Il a été établi en tenant compte des nouvelles références légales et des terminologies définies par la LATeC entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010.

Le règlement est accompagné de fiches auxquelles certains articles font référence afin de préciser les objectifs, les mesures et les procédures à respecter lors de l'établissement de projets. Ces dispositions sont impératives et sont accompagnées d'illustrations sans valeur contraignante.

IV Conformité à la LAT

Suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, les mesures compensatoires relatives à l'extension de la zone à bâtir dans le secteur du Croset n'ont pas encore été déterminées et feront l'objet d'une étude complémentaire.

S'agissant de surfaces destinées à la densification du centre cantonal, avec un IBUS de 1.00, le Conseil communal estime qu'elles doivent pouvoir être compensées pendant la durée du moratoire sur les zones à bâtir, d'autant que cette mise en zone est, dans son principe, conforme aux objectifs de densification du centre cantonal fixés pour le prochain plan directeur cantonal.

V Conformité à l'article 47 OAT

1 Conformité avec les buts et objectifs (LAT 1 et 3)

Les critères pris en compte par le Conseil communal pour la définition des extensions de la zone à bâtir, les mesures de densification des zones existantes, de même que l'urbanisation d'espaces résiduels à l'intérieur de la zone à bâtir, qui favorisent un usage mesuré du territoire et n'hypothèquent pas les possibilités de développement pour les générations futures, répondent aux objectifs de la LAT ainsi qu'aux principes du développement durable repris dans le nouveau Plan directeur cantonal.

Le développement des réseaux piétons et cyclistes à travers le territoire communal, de même que les extensions de lignes de transports en commun améliorant notablement les liaisons entre les quartiers de la commune, ou encore le renforcement du réseau des parcs urbains ont constitué des thèmes majeurs dans les réflexions du Conseil communal.

2 Information et observations de la population

Le déroulement de l'étude, présenté au chapitre I Généralités du présent rapport, démontre que la population a eu l'occasion de participer activement à la définition des objectifs de la révision générale et de se prononcer au sujet du document de synthèse y relatif, transmis au SeCA lors de la pré-étude.

Préalablement à l'enquête publique, deux séances d'information à la population ont été organisées en date du 20 et du 22 mai 2014 et un bulletin communal spécial a été établi.

VI Coordination avec le projet d'agglomération de deuxième génération (PA2)

Les secteurs de Bertigny et de Belle-Croix sont des pôles d'urbanisation définis par le projet d'Agglomération de deuxième génération (PA2) ayant valeur de plan directeur régional. Ils sont repris au plan d'affectation des zones. Le règlement communal d'urbanisme et la fiche de principe No 5 qui lui est jointe, traitent de ces secteurs.

Les terrains situés au sud de la voie de chemin de fer constituent les seuls secteurs d'extension de la commune et revêtent dès lors une importance stratégique pour son développement futur. Les réserves actuelles de zones à bâtir de la commune permettent l'urbanisation de ces secteurs.

Le plan d'affectation des zones prévoit la mise en zone de l'entier du secteur du Croset et porte dès lors une adaptation à la délimitation de la zone à bâtir fixée par la figure 12 du PA2. Les critères fixés pour une telle adaptation sont remplis dans la mesure où :

- Le besoin d'extension est justifié par le fait que la commune de Villars-sur-Glâne ne dispose plus de réserve de zone à bâtir suffisante pour les quinze prochaines années.
- L'extension est en accord avec le concept territorial global de l'Agglo, puisque, sous les présentes conditions, celui-ci prévoit déjà une zone à bâtir à cet endroit et que l'affectation principalement en logement est conforme aux objectifs du PA2.
- Ce secteur est principalement destiné à de l'habitation collective avec, en complément, les activités de service à la population qu'un important quartier nécessite.
- La desserte existante est actuellement la gare de Villars-sur-Glâne et la ligne TPF urbaine des Dailles, toutes deux situées à moins de 500 m du terrain. A l'avenir, une ligne TC urbaine sera développée pour ce terrain.
- L'urbanisation de ce secteur nécessite un PAD pour lequel les objectifs sont définis dans le RCU, avec une importante gestion des espaces libres.
- L'IBUS prescrit pour le secteur du Croset est de 1.00, hors parking pour lesquels un IBUS de 0.30 est prescrit ; il est donc conforme au minimum prescrit par l'Agglo.

Pour le reste, la commune de Villars-sur-Glâne est concernée par de nombreux modules d'action du projet d'agglomération, qui sont repris dans la planification communale lorsqu'ils touchent à son territoire.

VII Coordination avec la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC)

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle LATeC au 1er janvier 2010, certaines références légales, de même que certains termes ont été adaptés dans le règlement communal d'urbanisme joint au présent dossier. S'agissant de l'indice d'utilisation du sol applicable jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, il est remplacé par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS). Le tableau de conversion des indices joint à la LATeC augmente l'IBUS d'un tiers par rapport à l'ancien indice. Si cette méthode paraît correcte dans les zones les plus denses, elle n'est pas suffisante dans les zones à faible densité, lorsque le nombre de niveaux des bâtiments est faible. Le tableau ci-après présente le calcul de l'IBUS en tenant compte de la situation particulière de chaque zone.

Type de zone Selon ancien PAL	Type de zone Selon nouveau PAL	nombre de niveaux généralement construits	proportion sous-sol à ajouter	indice selon ancienne LATeC	IBUS calculé	IBUS proposé par la LATeC	IBUS prescrit par le RCU
R 0.3	RFD I	R+1	1/2	0.30	0.45	0.40	0.55
R 0.4	RFD II	R+1	1/2	0.40	0.60	0.53	0.70
R 0.5	RMD	R+2 à R+3	1/3 à 1/4	0.50	0.66	0.66	0.80
R 0.6	RMD	R+2 à R+3	1/3 à 1/4	0.60	0.80	0.80	0.80
CV	CV A	R+2 à R+3	1/3 à 1/4	0.60	0.80	0.80	0.80
CV	CV B *	R+2 à R+3	1/3 à 1/4	0.60	0.80	0.80	1.10 *
CM	CU *	R+2 à R+3	1/3 à 1/4	0.80	1.06	1.07	1.20 *
CM	PU	R+2 à R+3	1/3 à 1/4	0.80	1.06	1.07	1.10

* secteurs en densification

La méthode précitée permet de garantir que la grande majorité des immeubles construits dans les différentes zones est conforme à l'IBUS prescrit. Les éventuels bâtiments non-conformes aux IBUS précités bénéficient de la garantie de la situation acquise au sens de l'art. 69 LATeC. Certains secteurs des anciennes zones centre village et centre mixte font l'objet d'une augmentation d'indice dans l'objectif d'une densification du tissu urbain.

Le calcul ci-dessus ne tient en outre pas compte des surfaces souterraines qui ne sont pas directement sous les immeubles, comme par exemple des parkings communs. Le RCU prescrit donc un indice supplémentaire de 0.30, utilisable pour les parkings souterrains.

Programme d'équipement

La révision du plan d'aménagement local intègre les secteurs du Croset, de Bertigny-Ouest et de la place de Belle-Croix en zone à bâtir. Le présent programme d'équipement évalue les coûts nécessaires à la réalisation ou à l'adaptation de l'équipement de base.

Les tableaux ci-après mentionnent les travaux relatifs à l'équipement de base, leurs coûts approximatifs, la répartition de ces frais et la chronologie de leur réalisation.

Secteur	Travaux	Coût total de l'équipement	*Autres financements	Montants à la charge de la commune
LE CROSET	Distribution d'eau	CHF 650'000.00	13 %	CHF 566'000.00
	Amén. routier + Eclairage	CHF 4'464'000.00	95 %	CHF 223'000.00
	Assainissement EU/EP	CHF 651'000.00	80 %	CHF 130'000.00
	Accès route cantonale	CHF 1'005'000.00	20 %	CHF 804'000.00
	Places, mobilité	CHF 2'009'000.00	20 %	CHF 1'607'000.00
	Passerelle	CHF 800'000.00	20 %	CHF 640'000.00
	Transports en commun, stations	CHF 321'000.00	20 %	CHF 257'000.00
	Protection phonique	CHF 179'000.00	100 %	CHF 0.00
	Arborisation	CHF 668'000.00	95 %	CHF 33'000.00
	Services	CHF 210'000.00	100 %	CHF 0.00
	Honoraires administration	CHF 106'000.00	100 %	CHF 0.00
	Totaux	CHF 11'063'000.00		CHF 4'260'000.00

* A préciser par convention

Secteur	Travaux	Coût total de l'équipement	*Autres financements	Montants à la charge de la commune
BERTIGNY	Distribution d'eau	CHF 1'175'000.00	13 %	CHF 1'022'000.00
	Amén. Routier + Eclairage	CHF 8'061'00.00	95 %	CHF 403'000.00
	Assainissement EU/EP	CHF 1'176'000.00	85 %	CHF 177'000.00
	** Accès route cantonale	CHF 1'814'000.00	20 %	CHF 1'451'000.00
	Mobilité	CHF 1'814'000.00	80 %	CHF 363'000.00
	Passerelle	CHF 800'000.00	80 %	CHF 160'000.00
	Transports en commun, stations	CHF 580'000.00	20 %	CHF 464'000.00
	Protection phonique	CHF 323'000.00	100 %	CHF 0.00
	Arborisation	CHF 603'000.00	95 %	CHF 30'000.00
	Services	CHF 378'000.00	100 %	CHF 0.00
	Passage intérieur RC 31 b	CHF 4'600'000.00	50 %	CHF 2'300'000.00
	Parking P + B 1'000 pl.	CHF 15'000'000.00	50 %	CHF 7'500'000.00
	Honoraires administration	CHF 200'000.00	100 %	CHF 0.00
	Totaux	CHF 36'524'000.00		CHF 13'870'000.00

* A préciser par convention

** Sans jonction autoroutière

Secteur	Travaux	Coût total de l'équipement	*Autres financements	Montants à la charge de la commune
Place BELLE-CROIX	Place urbaine	CHF 22'000'000.00	75 %	CHF 5'500'000.00

* A préciser par convention

Remarque :

La zone de développement urbain « Place Belle-Croix » art. 34 RCU n'est pas détaillée. Les données et objectifs sont aléatoires, en fonction du type de réalisation. Les chiffres indiqués n'intègrent pas de passage inférieur Nord-Sud, ni de liaisons souterraines vers les parkings adjacents.

Le programme d'équipement est estimé selon le tableau ci-après. Toutefois, les délais sont indicatifs et tributaires, d'une part, de l'entrée en vigueur du Plan d'Aménagement Local suite à sa révision générale et, d'autre part, des décisions de l'Assemblée communale quant à leurs financements.

	Année de réalisation de l'équipement														
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	5 ans					10 ans					15 ans				
Distribution d'eau & PGEE															
Le Croset															
Bertigny															
Place Belle-Croix															
Aménagement route communale															
Le Croset															
Bertigny															
Place Belle-Croix															
Accès route cantonale															
Le Croset															
Bertigny															
Place Belle-Croix															
Transports en commun															
Le Croset															
Bertigny															
Place Belle-Croix															

VIII Coordination avec les thématiques du Plan directeur cantonal

Le Plan directeur cantonal a regroupé l'ensemble des thématiques touchant au territoire dans quatre chapitres principaux : "Urbanisation et équipements", "Transports", "Espace rural et naturel" et "Environnement". Le Plan d'aménagement de la Commune de Villars-sur-Glâne aborde ces différents domaines en y intégrant les notions relatives au développement durable.

1 Urbanisation et équipements

1.1 Urbanisation

En tant que membre du centre cantonal, la commune de Villars-sur-Glâne peut prétendre à un renforcement de sa position tant en terme de population que de places de travail. Dans ce but, le Plan directeur cantonal attribue aux communes du centre cantonal un facteur de dimensionnement de leurs zones à bâtir de 1.4, permettant de majorer de 40% leurs réserves de terrains à construire par rapport à la surface utilisée au cours des quinze dernières années. Une pondération avec le nombre d'habitants accueillis au cours des quinze dernières années est toujours possible, notamment en vue de ne pas défavoriser les communes qui ont pratiqué une politique de densification durant cette période. Ceci peut donc s'appliquer à Villars-sur-Glâne au vu de la politique menée depuis de nombreuses années par le Conseil communal, qui a permis de réaliser plusieurs quartiers d'habitations principalement collectives ou individuelles groupées (les Dailles et Cormanon-Est notamment) définissant d'importants espaces extérieurs publics de qualité.

Le carrefour de Belle-Croix est aujourd'hui un espace routier générant d'importantes surfaces résiduelles au centre même de la commune et de l'agglomération. Ce faisant, et de par l'importance du trafic qui y transite, il constitue une fracture dans l'organisation spatiale du territoire. Sa situation, à la croisée de deux routes principales et à proximité immédiate de la sortie de l'autoroute A12, lui confère pourtant un important potentiel de développement. Ces conditions particulières ont conduit le Conseil communal de Villars-sur-Glâne à orienter le développement urbain de la commune vers la mise en valeur du secteur de Belle-croix, centre névralgique de Villars-sur-Glâne, en relation directe avec le centre cantonal.

Le facteur de dimensionnement de 1.4 est appliqué à une surface de 276'000 m² utilisée au cours des quinze dernières années dans les zones destinées à l'habitation. Sur cette base, le besoin de réserve de zone à bâtir pour les quinze prochaines années est donc établi à environ 386'000 m². L'aperçu de l'état de l'équipement a permis de déterminer la réserve de zone à bâtir destinée à l'habitation, avant la révision générale du Plan d'aménagement local, à environ 64'000 m², ce qui signifie que le plan d'affectation des zones de la commune présente un déficit de réserve de zone à bâtir d'environ 322'000 m² pour les quinze prochaines années. Ces chiffres sont basés sur la mise à jour de l'aperçu de l'état de l'équipement à fin 2013 établi par les Services techniques de la commune. Le plan présentant ces résultats est annexé au présent rapport.

Compte tenu de la mise en zone du secteur du Croset (art. 4284, 5075 et 3073 RF) d'une surface totale de 145'000 m² et de l'extension de zone sur l'art. 4389 RF (PAD Vallon de Villars 6'700 m²), un total de 152'000 m² est intégré à la zone à bâtir.

1.2 Zones d'activités et grands générateurs de trafic

La commune de Villars-sur-Glâne a développé quelques zones d'activités d'importance au cours des dernières décennies. Actuellement, la zone de Bertigny-Ouest représente un pôle stratégique pour le développement économique d'importance cantonale et un site stratégique pour l'Agglomération ; sa mise en zone est envisageable, sous réserve de la réalisation d'un nouvel accès depuis l'Ouest. Une convention entre la commune de Villars-sur-Glâne et le propriétaire du terrain réglera la réalisation et le financement des équipements de base et de détail de ce secteur.

Compte tenu de l'attrait économique que présente le centre cantonal, la problématique liée à son accessibilité et à la mobilité est un thème important traité dans le cadre de la présente révision générale par la commune de Villars-sur-Glâne. Le chapitre Plans directeur des déplacements du présent rapport traite de ces aspects.

A fin 2009, la zone d'activité de Villars-sur-Glâne présente une surface utilisée d'environ 332'000 m² et aucune réserve disponible ; seule une parcelle de 15'000 m² est libre, mais destinée aux besoins futurs d'une entreprise existante. Conformément aux principes fixés par le fiche 4 du chapitre urbanisation et équipement du Plan directeur cantonal, les réserves de zones d'activités admissibles pour les quinze prochaines années pourraient représenter 2/3 de la surface utilisée, soit environ 220'000 m², dont la mise en zone pourrait être envisagée. Compte tenu de l'importance des surfaces actuellement utilisées, de l'exiguïté du territoire communal, des nuisances générées par le trafic induit par les zones d'activités existantes, le Conseil communal limite le potentiel de nouvelles zones d'activités au seul secteur de Bertigny. Conformément à la fiche 4 du Plan directeur cantonal, le secteur de Bertigny n'est pas destiné à des activités commerciales. Le tableau ci-après résume la situation des zones d'activités.

		Surface en zone d'activités	Surface construite	Réserve affectée	Réserve de zone
Surface en zone d'activités avant révision		478'009 m ²	323'690 m ²	23'030 m ²	131'289 m ²
Surface transférée en zone de développement urbain		11'891 m ²	11'891 m ²		
Surface transférée en zone d'activités d'importance cantonale		131'289 m ²	0 m ²		
Surface en zone d'activités après révision		334'829 m ²	311'799 m ²	23'030 m ²	0 m ²
Besoin théorique pour les quinze prochaines années : 2/3 de la surface construite soit					215'000 m ²
Réserve actuelle					0 m ²
Surface effectivement intégrée à la zone d'activités					0 m ²

1.3 Pôles touristiques et installations de sports et loisirs

Faisant partie du centre cantonal défini par le Plan directeur cantonal, la Commune de Villars-sur-Glâne est intégrée à un pôle touristique d'importance cantonale. La localisation d'infrastructures de sports et loisirs (piscines, patinoire, stades de football et d'athlétisme, etc.) y est donc possible, tant par la qualité de la desserte en transports publics, que par la variété des infrastructures déjà existantes, par exemple dans la zone d'intérêt général du Platy qui présente un potentiel pour la construction de diverses infrastructures d'importance régionale.

1.4 Chemins de randonnées pédestres et cyclotourisme

La commune de Villars-sur-Glâne est traversée par différents parcours de randonnées pédestres ou de cyclotourisme d'importance nationale ou régionale, auxquels s'ajoutent d'autres parcours locaux permettant de relier différents secteurs de son territoire. Ceux-ci sont mentionnés sur le plan directeur communal.

1.5 Sites construits à protéger, immeubles à protéger, archéologie et chemins historiques

Le plan d'affectation des zones mentionne les périmètres de protection du site construit et les périmètres environnant de bâtiments protégés transmis par le Service des Biens culturels. D'autre part, le Conseil communal a, de longue date, pris des mesures de conservation des secteurs anciens de la commune, comme le centre village et les hameaux de Cormanon et de St-Apolline, qui constituent les quelques points de repère stables par rapport aux importantes transformations urbaines que la commune a connues durant ces dernières décennies. Cette démarche a conduit à la définition de secteurs de protection à l'intérieur desquels les nouvelles constructions et les transformations sont soumises à des mesures d'intégration au site dont les règles sont définies dans les annexes du RCU.

Les immeubles recensés par le Service des Biens culturels sont mis sous protection par le Plan d'affectation des zones. Les règles applicables à ces objets sont annexées au RCU.

Le tumulus de Cormanon est mis sous protection.

Les voies historiques, notamment le chemin de St-Jacques de Compostelle, sont répertoriées et protégées par la planification communale conformément aux remarques du Service des Biens culturels.

1.6 Hôpitaux, constructions scolaires et salles de sport

Le plan d'affectation des zones intègre les secteurs d'accueil pour les hôpitaux et les homes médicalisés dans la zone d'intérêt général. Répondant ainsi aux objectifs du plan directeur cantonal, cette thématique ne nécessite pas d'adaptation particulière.

La commune de Villars-sur-Glâne adapte régulièrement l'offre en infrastructures scolaires et en salles de sport à l'évolution de sa population. La localisation des écoles est déjà réglée par la planification actuelle et le développement des infrastructures scolaires fait l'objet d'une planification particulière. Une quatrième école est en cours de planification au sud-ouest du Platy.

1.7 Energie et installations de télécommunication

Le Plan communal des énergies, qui recense les énergies disponibles dans les différents secteurs de la commune, inventorie les quartiers dans lesquels une promotion des énergies renouvelables peut être envisagée ; il repère également les secteurs dans lesquels des installations de production de chaleur centralisées peuvent être étudiées. La possibilité de développer des installations de production d'énergie renouvelable devra évidemment tenir compte de la qualité particulière d'un site ou d'un bâtiment. Le plan communal des énergies a déjà été validé par SdE.

La ligne qui traverse le terrain du Croset, de même que celle du Groupe e depuis Hauterive (Pré-neuf, Moncor) devront être annulées ou déplacées au plus tard en 2020.

1.8 Alimentation en eau potable

La part la plus importante des livraisons d'eau à la commune de Villars-sur-Glâne est fournie par le "Consortium pour l'alimentation en eau de la ville de Fribourg et des communes voisines". Cette eau est pompée au canal de fuite de l'usine hydro-électrique d'Hauterive vers la station de traitement de Port-Marly où elle subit différents traitements avant d'être stockée dans le réservoir du consortium à Belle-Croix. De là, la commune de Villars-sur-Glâne soutire au besoin la quantité d'eau nécessaire à l'alimentation de la commune, ce qui lui assure un approvisionnement suffisant en toutes circonstances.

Le solde des apports d'eau provient du GABG (groupement d'adduction d'eau du bas Gibloux) et de la commune de Farvagny. Ces eaux "excédentaires" sont acheminées par une conduite de transport longue de 12 km jusqu'au réservoir de Belle-Croix.

La commune est également propriétaire de deux captages. L'un est situé sur la commune de Farvagny, au lieu-dit "Prouvin", et l'autre sur la commune d'Hauterive, au lieu-dit de "Pont-Neuf". Sur ce dernier, la commune d'Hauterive possède un droit d'eau de 35% du débit total fourni.

Enfin, le secteur de l'HFR Fribourg - Hôpital cantonal est alimenté par le réseau d'eau de la Ville de Fribourg via le réservoir du Guintzet.

Le plan général d'eau potable (PGE) établi en 1989 a été révisé en 1995 et en 2001 par un bureau d'ingénieur spécialisé. Il permet de planifier le développement du réseau d'eau afin de l'optimiser.

2 Transports

L'ensemble de la problématique des transports de la commune a fait l'objet d'une réflexion menée par le bureau Müller, Romann & Schuppisser, joint en annexe, dont les conclusions ont été prises en compte dans le plan directeur.

2.1 Réseau des transports publics

De par sa situation centrale, la Commune de Villars-sur-Glâne bénéficie d'une offre en transports publics optimale constituée d'un réseau dense de lignes urbaines à forte fréquence, d'un réseau régional de bus et de train, ainsi que d'un arrêt sur le réseau national des chemins de fer. Les

quartiers d'habitation des Dailles et de Villars-Vert sont desservis par la ligne 2 avec une cadence de 7.5 minutes en semaine lu-ve et une cadence de 15 minutes le week-end et le soir. Les autres quartiers d'habitation du Platy et du Coulat ainsi que ceux de Cormanon sont desservis constamment par la ligne 5 avec une fréquence de 15 minutes vers Fribourg. La zone d'activités de Moncor, desservie la ligne 2 du réseau urbain des TPF.

Une réflexion relative au fonctionnement du réseau des transports en commun, notamment dans le but de favoriser leur usage dans les déplacements entre les différents quartiers du territoire communal, a été menée.

Le Service de la Mobilité du canton de Fribourg ne souhaite pas que les lignes de bus figurent sur le Plan directeur communal, seuls les arrêts y ont donc été reportés. La mise en œuvre des réflexions faites quant à l'adaptation des lignes est du ressort de l'Agglomération.

2.2 Réseau routier

La Commune de Villars-sur-Glâne est également bien située sur le réseau des routes nationales, avec une sortie d'autoroute sur la A12. Cette accessibilité optimale par les transports individuels n'est pas sans poser de problèmes aux heures de pointes où le trafic de transit surcharge les voies d'accès vers le centre cantonal et les communes de la première ceinture. En outre, l'augmentation de l'urbanisation hors de l'agglomération aggrave régulièrement ce phénomène, en augmentant le trafic pendulaire, principalement aux heures de pointes. Les discussions actuellement en cours pour le site de Bertigny-Ouest préconisent le remplacement de la jonction Sud de l'autoroute par un nouveau dispositif qui pourrait desservir directement ce secteur avec, à terme, son extension vers l'HFR Fribourg - Hôpital cantonal et la zone industrielle de Moncor. Cette double desserte directe permettrait de réduire la charge de trafic sur le carrefour de Belle-Croix, facilitant ainsi la réalisation de la place projetée. Le plan directeur communal reprend ces objectifs.

La Hiérarchie du réseau a été adaptée sur la base de la norme VSS, conformément à la demande formulée par le SMO lors de l'examen préalable du présent dossier.

Hormis les carrefours des Daillettes et de Belle-Croix qui doivent être réaménagés, tous les carrefours situés sur les routes cantonales l'ont déjà été. Seuls ces deux sont donc mentionnés sur le plan directeur communal.

2.3 Traversées de localité

La problématique des traversées de localité, telle que présentée dans le Plan directeur cantonal, ne s'adapte pas directement au cas de la Commune de Villars-sur-Glâne. Si, dans les quartiers, la Commune de Villars-sur-Glâne développe les zones 30, la valorisation des grands axes d'accès au centre-ville est difficile à gérer, compte tenu des très importantes charges de trafic qui les submergent aux heures de pointes. Cet aspect sera toutefois abordé pour la route de Matran en cas de développement des quartiers du Croset et du Pré-Neuf.

2.4 Réseau cyclable

La Commune de Villars-sur-Glâne est connectée à toutes ses voisines par des tronçons intercommunaux du réseau cyclable à très fort potentiel et elle a déjà pris un certain nombre de mesures visant à les mettre en réseau. Dans cet objectif, la sécurisation des parcours cyclistes le long d'axes à fort trafic est nécessaire. En outre, les dispositions relatives au stationnement des véhicules privés exigent la réalisation de places abritées et sécurisées pour les deux roues légers.

2.5 Réseau des chemins pour piétons

Deux types de cheminements sont concernés par cette problématique, les chemins de randonnées pédestres, qui ont été évoqués dans le chapitre tourisme du présent rapport, et les déplacements à l'intérieur de l'agglomération. La mise en réseau des cheminements entre les différents quartiers et avec le centre-ville est un objectif de la commune de Villars-sur-Glâne.

3 Espace rural et naturel

3.1 Surfaces agricoles et d'assolement

La commune de Villars-sur-Glâne dispose encore de quelques terrains affectés en zone agricole. Ceux-ci sont principalement situés au sud de la voie de chemin de fer. La révision générale du PAL intègre à la zone à bâtir des terrains situés principalement sur des terres agricoles de catégorie A. La réduction des bonnes terres agricoles est notamment justifiée par le fait que la commune ne dispose pas de terres de moins bonne qualité et qu'étant située dans le centre cantonal et dans le périmètre de l'agglomération, l'extension des zones à bâtir est nécessaire au développement de la commune. Le tableau ci-après inventorie ces diverses surfaces

Catégorie	A	AB	B1	B2	C	Total
Avant révision	659'654	0	16'503	123'944	83'617	883'718
3073	118300		16'503		3300	138'103
5075	1585					1'585
4284				5509		5'509
4256				3232		3'232
4026	117394					117'394
3002 part	5219					5'219
3001	5187					5'187
Après révision	411969	0	0	115203	80317	607'489

3.2 Diversification des activités agricoles

Compte tenu du caractère urbain de la commune de Villars-sur-Glâne, les thèmes relatifs aux améliorations foncières, à la diversification des activités agricoles et aux hameaux hors de la zone à bâtir n'ont pas de pertinence. Les éventuels bâtiments protégés situés hors des zones à bâtir sont traités comme l'ensemble des bâtiments protégés situés en zone à bâtir.

3.3 Espace forestier

La zone à bâtir de la commune de Villars-sur-Glâne présente de nombreuses limites avec la zone forestière. La constatation de la nature forestière, de même que la délimitation des forêts ont été effectuées et sont mentionnées sur le plan d'affectation des zones.

3.4 Compensation des éléments naturels

D'une manière générale, les éléments naturels doivent être conservés et le règlement communal d'urbanisme prend des mesures dans ce sens. Lorsque leur pérennité n'est pas garantie, la compensation des éléments naturels situés dans les zones à bâtir est prévue par le RCU dans la zone d'intérêt général parc urbain, ainsi que dans les périmètres de protection des sites naturels et écologiques.

3.5 Biotopes

La question des biotopes est un point important du chapitre espace rural et naturel du Plan directeur cantonal. Bien que le territoire de la commune de Villars-sur-Glâne soit majoritairement urbain, il comprend également des entités naturelles importantes comme les berges et les falaises de la Sarine et de la Glâne. Ainsi, la commune de Villars-sur-Glâne est principalement concernée par les objectifs relatifs aux collines de la Sarine et de la Singine, tels que définis par le Plan directeur cantonal. La préservation des zones alluviales et des rives de lacs, le maintien et la revitalisation des cours d'eau, les zones humides et les marais et la création de structures paysagères en sont les thèmes principaux.

Le canton n'a pas prescrit de mesures particulières en milieu urbanisé et laisse aux communes le soin de prendre des dispositions au niveau du plan d'aménagement local. Les collectivités publiques sont invitées à promouvoir des aménagements favorisant la diversité de la faune et de la flore, comme la définition de couloirs permettant la mise en réseau des espaces naturels. Bien avant le nouveau Plan directeur cantonal, la commune de Villars-sur-Glâne a défini plusieurs zones d'intérêt général parcs urbains (ZIGPU) qui s'inscrivent pleinement dans ces objectifs. Les parcs qui ont été planifiés, notamment au Platy, à Cormanon et à Bertigny, doivent toutefois encore être réalisés, mais les espaces nécessaires sont prévus. En outre, le plan d'affectation des zones 2 mentionne les arbres isolés et les haies ainsi que des périmètres de protection des sites naturels et paysagers à l'intérieur desquels peuvent notamment être effectuées les mesures de compensation écologique consécutives à la destruction d'éléments naturels sur le territoire communal.

Dans le cadre de son Agenda 21, la commune de Villars-sur-Glâne a notamment défini des mesures relatives aux liaisons biologiques entre les différentes zones vertes et boisées de son territoire. Ainsi, l'aménagement de couloirs de verdure, la suppression de haies et de clôtures, la canalisation des flux d'animaux vers les franchissements sécurisés de la voie de chemin de fer ou de l'autoroute, de même que l'intégration du futur parc du Mamelon dans le réseau des passages à faune, ou encore la reconstruction d'une échelle à poissons sur le barrage de retenue de la Glâne à St-Apolline, sont des mesures prévues par la fiche Env-3 : Liaisons biologiques de l'Agenda 21 qui sont reprises dans le

plan directeur communal. En outre, le plan de gestion du Lac de Pérolles traite également de la question des prairies maigres et, dans le cadre de la certification Papillon, les espaces verts entretenus par la commune ne sont pas engraisés.

3.6 Dangers naturels

Certains secteurs de la commune peuvent être soumis à des instabilités de terrains ou à des dangers de crues ; ces secteurs sont reportés sur le plan d'affectation des zones 2, sur la base de la carte indicative des dangers de glissement de terrain et de chutes de pierres (CDN, Fribourg 2007) et de la cartographie relative aux dangers naturels liés aux crues du bassin versant de la Glâne ainsi qu'à la cartographie détaillée des crues de la Glâne entre le pont des "Muëses" et la Sarine transmises par la Commission des dangers naturels et la Section lacs et cours d'eau du Service des Ponts-et-chaussées.

3.7 Aménagement, revitalisation des cours d'eau et gestion des débits

Hormis le hameau de St-Apolline, la Commune de Villars-sur-Glâne ne dispose pas de zones à bâtir à proximité de cours d'eau. Les espaces nécessaires sont déterminés dans ce secteur.

Concernant les secteurs du Croset et du Pré-Neuf, les distances aux cours d'eau se superposent aux distances à la forêt. Les espaces nécessaires et les distances aux cours d'eau seront ajoutés au plan d'affectation des zones dès que le service des ponts et chaussées – section lacs et cours d'eau – les aura établis.

Dans le secteur « Vallon de Villars » aux Dailles, il est prévu de réaménager le ruisseau. Des précisions seront apportées au projet dans le cadre du plan d'aménagement de détail.

Dans le cadre du projet de parc urbain à Cormanon-Est, la revitalisation du cours d'eau a été abandonnée faute de débit suffisant.

Le plan d'affectation des zones mentionne une adaptation des cours d'eau sous tuyau dans le secteur du Platy. En effet, dans le cadre du projet de nouvelle école, une coordination a été faite avec le SLCE et il a été admis que le ruisseau serait déplacé lors de sa mise à ciel ouvert.

4 Environnement

4.1 Protection de l'air

La commune de Villars-sur-Glâne fait partie, avec ses communes voisines, du périmètre du Plan des mesures pour la protection de l'air. A ce titre, elle a élaboré un plan de gestion des parkings qui s'appliquera à l'ensemble des parkings publics et le RCU fixe des règles pour le dimensionnement des parkings privés qui tiennent compte de la qualité de la desserte en transport en commun et de la mobilité douce. En outre, le plan d'affectation des zones 2 fixe les secteurs à l'intérieur desquels le raccordement au réseau de chauffage à distance de la SAIDF est obligatoire. Enfin, le RCU applique

les facteurs de pondération intermédiaire, compris entre 25 et 50 % du besoin en places de stationnement défini par la norme, en raison de la qualité de desserte en transport publics et de la part de mobilité douce. Enfin, la commune exige l'établissement de concepts de mobilité pour les entreprises de plus de 30 équivalents plein-temps lors de l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire communal.

4.2 Protection contre le bruit

Le principal générateur de bruit à Villars-sur-Glâne est le trafic routier, notamment sur l'autoroute A12, la semi-autoroute, la route de Cormanon et les pénétrantes en ville de Fribourg, ainsi que la voie de chemin de fer.

Un assainissement de la route de Cormanon (route cantonale) a été réalisé partiellement, un assainissement de la route de Moncor est prévu à court terme alors que les routes de Payerne, de Matran et de la Glâne seront assainies à moyen-long terme.

Concernant la mise en zone du Croset, la protection contre le bruit provenant de la route de Matran et de l'autoroute est traitée dans le cadre de ce dossier sous la forme d'une étude annexée au présent rapport.

S'agissant du secteur du Croset, il est intégré à la zone de Centre-Urbain Le Croset et le RCU lui attribue un degré de sensibilité de III. Une étude des nuisances sonores établie par le bureau Triform à Fribourg est jointe au présent rapport. Elle évalue les nuisances sonores de la voie de chemin de fer, de la route cantonale et de l'autoroute et définit des mesures à prendre afin de respecter les valeurs de l'ordonnance sur la protection contre le bruit. Il en ressort que seule l'autoroute nécessite des mesures sur le chemin de propagation ou sur la cible. En l'absence de certitudes quant à la possibilité de réaliser une paroi antibruit le long du viaduc de l'autoroute, des mesures par la réalisation de bâtiments écran ont été définies et reprises dans le RCU. Le bruit de la voie de chemin de fer ne nécessite pas de mesures et le bruit de la route cantonale peut être assaini à la source par la pose d'un revêtement phono absorbant.

Le RCU mentionne donc des prescriptions particulières, en lien avec le plan joint à l'annexe 14 du RCU, qui fixe les conditions minimales devant être respectées pour toutes futures constructions dans le secteur du Croset. Ainsi des bâtiments protecteurs de hauteurs minimales imposées doivent être réalisés préalablement à toutes constructions dans les secteurs qui leurs sont associés et le RCU fixe ces relations de causes à effets :

- dans le périmètre 1, les constructions du secteur 2 peuvent être réalisées sans mesures particulières au sens du bruit,
- dans le périmètre 2 : les constructions du secteur 1 ne peuvent être réalisées que si le bâtiment protecteur 1 est réalisé et les constructions du secteur 2 ne peuvent être réalisées que si le bâtiment protecteur 2 est réalisé,
- dans le périmètre 3, le démontage préalable de la ligne à haute tension s'ajoute aux règles du périmètre 2.

Des déclassements ont été légalisés le long de la voie de chemin de fer. Ils ont été conservés par le biais de prescriptions particulières mentionnées au PAZ et dans les articles du RCU relatifs aux zones concernées.

4.3 Protection du sol et eaux souterraines

De par la politique menée par la commune de Villars-sur-Glâne visant à utiliser au mieux les réserves de zones à bâtir existantes et à favoriser une densification des quartiers à faible densité, l'extension des zones à bâtir sur le territoire agricole est limitée. Les objectifs du canton, visant à protéger les sols de l'extension des zones à bâtir, ont ainsi largement été pris en compte.

4.4 Evacuation et épuration des eaux

La Commune de Villars-sur-Glâne se distingue par une évacuation des eaux sur deux bassins versants distincts. Le premier est celui dit de "la Sarine", qui comprend les zones raccordées à la STEP via la galerie de Chandolan-Planafaye, secteur Nord-Est de la Commune. Le second bassin versant est celui dit de "la Glâne" englobant le secteur Sud-Ouest de la Commune et qui est raccordé directement sur la STEP.

La zone nord du Guintzet est raccordée sur la STEP de Fribourg. Un protocole d'accord a été signé entre la Ville de Fribourg et la Commune de Villars-sur-Glâne le 24 mai 2004 détaillant les secteurs de la Commune de Villars-sur-Glâne reliés à sa propre station d'épuration.

Les eaux industrielles de l'entreprise Cremo SA sont acheminées à la STEP de Fribourg conformément à la convention tripartite conclue le 30 juin 2005 par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne, le 4 juillet par Cremo SA et le 5 juillet 2005 par le Conseil communal de Fribourg. Les eaux ménagères de Cremo SA sont par contre traitées à la STEP de Villars-sur-Glâne.

Le bassin versant de la Glâne est raccordé principalement en système unitaire, sauf dans les quartiers construits depuis 1985. Celui de la Sarine est en grande partie raccordé en système séparatif, notamment la zone industrielle de Moncor, le nouveau quartier de Cormanon Est. Depuis plusieurs années, la commune s'engage activement à sortir du réseau d'eaux usées un maximum d'eaux claires non polluées.

Le PGEE a été approuvé en 2009. Dans les secteurs raccordés en système unitaire, des mises en séparatif sont prévues et seront réalisées progressivement, lors des réfections des routes et des extensions des différents services, tels que le réseau de gaz ou le chauffage à distance. Les collecteurs, dont la capacité hydraulique ne suffit plus ou dont l'état ne répond plus aux normes, seront eux aussi être remplacés. Les données du PGEE, qui ont été transmises par les bureaux mandataires à la Commune, sont depuis 2004 complétées et mises à jour par les Services techniques de Villars-sur-Glâne.

Afin de contenir les eaux pluviales lors de forts orages, la Commune a mis en place un système de calcul qui oblige les propriétaires, lors de nouvelles constructions ainsi que lors de transformations importantes à installer des dispositifs permettant de retenir les eaux superficielles sur la parcelle. Cette mesure permettra d'éviter une sous capacité des collecteurs existants.

4.5 Risques chimiques et technologiques

4.5.1 Installations fixes

Selon le cadastre de risques cantonal d'avril 2009, deux installations stationnaires, assujetties à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM), sont situées sur le territoire de la commune de Villars-sur-Glâne. Il s'agit de l'entreprise Crémo SA, implantée dans la zone industrielle de Moncor et de l'HFR Fribourg - Hôpital cantonal dans la zone d'intérêt général du Guintzet. Dans la mesure où ces deux secteurs sont construits et qu'aucune nouvelle construction n'y est possible, la densité prévisible de personnes dans la zone de consultation* (200 m autour de la place de dépotage des produits chimiques de la première et 50 m autour du dépôt d'hydrocarbures enterrés de la seconde) ne va pas augmenter. Compte tenu de cette situation, le Service de l'environnement a renoncé à demander des réflexions sur d'éventuels risques supplémentaires dans ces secteurs.

*Une zone de consultation a été définie par le SEn pour chaque installation assujettie à l'OPAM ou autres installations à risque au sens de l'art. 10 LPE. En cas de modification de l'aménagement du territoire dans une zone de consultation, le requérant, en général la commune, doit prouver que la situation de risque est acceptable.

4.5.2 Installations de transport

L'autoroute A12, de même que les routes cantonales B031 (semi-autoroute et route de Cormanon), B020 (Fribourg-Payerne), B011 (Fribourg-Romont) et B100 (Fribourg-Bulle), ont des zones de consultation de 50 m de chaque côté des bords de route. Par rapport à la ligne CFF Fribourg – Lausanne, sur laquelle transite une très faible quantité de matières dangereuses, le SEn a défini une zone de consultation de 100 m de chaque côté de l'axe des voies. Hormis le secteur du Croset, tous les terrains situés dans ce périmètre sont déjà dans des zones à bâtir qui ne prévoient pas de densité de personnes problématique au sens de l'OPAM et la révision générale ne modifie pas les affectations actuelles ; le SEn ne demande donc pas l'élaboration d'un rapport de risques pour ces terrains.

Les secteurs du Croset et de Bertigny sont concernés par des zones de consultation. Conformément à la demande du Sen, les mesures préventives suivantes sont prises dans le règlement communal d'urbanisme.

1. Aucun objet sensible ne sera construit sans l'aval du SEn dans une distance inférieure à 30 m du bord de route ou d'autoroute. Par objet sensible, on entend écoles, hôtels, hôpitaux, maison de retraite, aires de jeux, surfaces de vente de plus de 500 m², terrains de sport et autres installations sportives.
2. Pour les ouvrages ordinaires construits à une distance inférieure à 30 m de ces installations, il est recommandé de choisir des matériaux de construction adéquats et de coordonner les éventuelles mesures avec celles de protection contre le bruit.

3. Dans le secteur du Croset, la distance de consultation du Sen par rapport à la voie de chemin de fer est de 100m.

Le plan directeur communal prévoit le secteur du Pré-Neuf dans des zones de consultation. Afin d'éviter des études plus approfondies, les mesures préventives suivantes seront prises dans le règlement communal d'urbanisme lors de la mise en zone de ces terrains. Aucun objet sensible ne sera construit sans l'aval du SEn dans une distance inférieure à 30 m du bord de route ou d'autoroute. Par objet sensible on entend (écoles, hôtels, hôpitaux, maison de retraite, aires de jeux, surfaces de vente de plus de 500 m², terrains de sport et autres installations sportives.

4.6 Gestion des déchets

La gestion des déchets est régie par la politique mise en place par la commune depuis de nombreuses années déjà. Une nouvelle déchetterie a été construite à St-Apolline.

Les déchets courants (ordures ménagères, déchets organiques, papiers, déchets encombrants, verres et pets) sont collectés directement dans les quartiers ou récoltés dans les cinq déchetteries de quartier (Villars-Vert, Dailles, Daillettes, Chandolan et Cormanon-Est). Les déchets spéciaux sont quant à eux collectés à St-Apolline.

4.7 Sites pollués

Le canton a établi un cadastre des sites pollués pour l'ensemble du territoire. Conformément aux dernières directives du Service de l'environnement, les sites concernant la commune de Villars-sur-Glâne ne sont pas mentionnés sur le plan d'affectation des zones dans la mesure où ce cadastre est évolutif. Le RCU mentionne par contre cette problématique et donne clairement la référence du guichet cartographique du canton sous : www.geo.fr.ch (Thèmes : Environnement / Sites pollués) sur laquelle ces informations à jour sont disponibles.