



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Complément au rapport du 20 mai 2014 (artefact)

Enquête publique complémentaire

Mars 2016

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Nouveau mandataire	3
3.	Organisation	3
4.	Consultation et enquête publique complémentaires	4
5.	Modifications apportées au plan directeur communal	5
6.	Inventaire préalable des biotopes	6
7.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014.....	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUETE COMPLEMENTAIRE DE MARS 2016.....	10
	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)	18
	ADAPTATIONS GRAPHIQUES.....	19
8.	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	20
9.	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	20
10.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	21
11.	Annexes	24
	1. Calcul de dimensionnement.....	24
	Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir	24
	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles	24
	Calcul de dimensionnement des zones d'activités	24
	2. Evolution de la zone à bâtir	24
	Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures	24
	4. Plan d'affectation des zones de 1993	24
	5. Plan d'affectation des zones de 2014.....	24
	6. Inventaire préalable des biotopes	24
	Plan.....	24
	Liste des boisements hors forêts.....	24
	7. Concept communal de stationnement.....	24
	8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »	24
	9. Liste des abréviations	24

1. Préambule

La révision du plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête publique en date du 24 mai 2014.

Des séances d'information ont été organisées pour la population de la Commune.

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

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

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire doit rendre une partie des oppositions sans objet. Le Conseil communal statuera en fin d'enquête complémentaire sur l'ensemble des oppositions.

2. Nouveau mandataire

Compte tenu de certaines difficultés, le bureau Urbasol a été mandaté dans un premier temps pour analyser le dossier mis à l'enquête publique. Un rapport succinct a été établi à l'intention du Conseil communal.

En date du 12 décembre 2014, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol pour terminer les travaux liés à la révision de son plan d'aménagement local.

Depuis cette date, le bureau a collaboré avec le groupe de travail mis en place, afin d'analyser en détail certains choix d'aménagement, le règlement communal d'urbanisme et les documents graphiques mis à l'enquête publique.

3. Organisation

Le groupe de travail était composé de :

- Monsieur Bruno Marmier, Conseiller communal, dicastère de l'aménagement du territoire,
- Monsieur Jean-Marc Sallin, ingénieur communal,
- Madame Catherine Duvoisin, cheffe du secteur urbanisme et constructions,
- Monsieur Martial Pochon, géomaticien, chef de projet au bureau Urbasol,
- Monsieur Jean-Claude Verdon, architecte-urbaniste, directeur du bureau Urbasol.

Plusieurs séances de coordination et visions locales ont permis d'analyser le contexte local afin d'apporter au dossier d'aménagement des réponses adaptées.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'avancement des réflexions par Monsieur Marmier.

Des contacts réguliers ont eu lieu avec les services de l'Etat et de l'agglomération afin de les informer de l'avancement du dossier et de prendre en compte leurs diverses exigences et remarques.

Les principales modifications ont été discutées lors de plusieurs séances de la commission d'aménagement du territoire. Les remarques formulées ont été prises en compte. Deux séances de travail supplémentaires ont permis de prendre connaissance et de faire des remarques sur le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme.

4. Consultation et enquête publique complémentaires

La consultation complémentaire porte sur :

- Des adaptations mineures du plan directeur communal mis en consultation en mai 2014,
- La mise en consultation de l'inventaire préalable des biotopes,

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) qui concernent d'une part des adaptations graphiques et d'autre part des modifications essentiellement rendues nécessaires par l'application de la modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que par la mise en œuvre du moratoire cantonal,
- L'abrogation du PAD « Les Echellettes »,
- Des modifications de limites de PAD,
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) répondant essentiellement sur la volonté de préserver les qualités du site tout en répondant à un objectif d'utilisation rationnelle du terrain.
- Des adaptations du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme qui répondent à certaines oppositions formulées lors de l'enquête publique de mai 2014. Ces oppositions ayant été jugées fondées par le Conseil communal.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité, par le plan des éléments modifiés qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones ainsi que par le plan des éléments modifiés qui concerne les planifications de détail (PAP, PAD).

Seules les modifications apportées aux documents mis en consultation et en enquête publique complémentaires peuvent faire l'objet de remarques ou d'oppositions.

Le Conseiller communal responsable du dossier et l'urbaniste mandaté se sont mis à disposition pour répondre aux questions des personnes désirant des informations détaillées, le jeudi 24 mars de 7h30 à midi ainsi que les mercredis 6 et 13 avril de 16h00 à 20h00.

5. Modifications apportées au plan directeur communal

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mineures. Elles ont mentionnées au plan des éléments modifiés et concernent les secteurs suivants :

Modification A

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone du secteur complet du Croset. Une partie étant mise en zone de centre urbain le Croset, le solde étant mis en zone résidentielle faible densité II.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification B

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone d'intérêt général parc urbain le secteur situé à l'ouest de la zone d'activités de Bertigny-Ouest.

Compte tenu de la nouvelle législation et de la surface de compensation trouvée pour rendre le plan conforme au moratoire cantonal, cette mise en zone est abandonnée.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification C

Dans le plan d'affectation des zones, ce secteur est affecté en zone d'intérêt général parc urbain.

Compte tenu des compensations de surfaces qui ont dû être trouvées dans le cadre de la mise ne conformité du dossier avec la nouvelle législation et tenant compte que ce secteur était totalement utilisé pour une production agricole, le Conseil communal a décidé un retour en zone agricole de ce secteur.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification D

La mise au plan directeur de ce secteur a pour objectif de donner la possibilité à la Commune de pouvoir disposer, en cas de nécessité, d'une surface qui lui permettrait une extension des installations situées à proximité.

6. Inventaire préalable des biotopes

Préambule

La nouvelle loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) impose aux communes d'établir un inventaire préalable des biotopes qui ne sont pas d'importance nationale et qui paraissent digne d'intérêt.

Compte tenu que la Commune de Villars-sur-Glâne a mis a déposé un dossier d'examen préalable de la révision de son plan d'aménagement local avant l'entrée en vigueur de la Loi, elle n'a pas l'exigence formelle d'effectuer le travail selon les nouvelles exigences légales.

Pour aller dans le sens de la LPNat, la Commune a par contre établi un inventaire exhaustif des boisements situés en zone à bâtir.

Inventaire

L'inventaire des boisements a été effectué selon les recommandations du service de la protection de la nature et du paysage. Il comporte les arbres isolés, les allées, les haies et les vergers.

Chaque boisement relevé est numéroté, son espèce est mentionnée et sa localisation est effectuée à l'aide des coordonnées Y et X.

La liste détaillée ainsi que le plan sont situés en annexe 6

Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne l'ensemble des boisements protégés. Chaque boisement est numéroté.

Règlement communal d'urbanisme

L'article 14 du RCU - Mesure de protection et d'aménagement du site paysager fixe des règles qui permettent de protéger l'ensemble des boisements situés en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir.

7. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS VSG 21.01

MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014

Remarque : ces modifications ne font pas partie du dossier d'enquête publique complémentaire. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'oppositions. Les justifications détaillées sont mentionnées dans le rapport de mai 2014.

Ces modifications sont mentionnées en couleur rouge dans le plan des éléments modifiés VSG 21.01

Modifications 1a, 1b,

De zone agricole en zone d'activité – 353 m² et 98 m²

Modification 2

De zone libre en zone résidentielle moyenne densité – 6'821 m²

Modification 3

De zone résidentielle 0.50 en zone d'intérêt général parc urbain – 13'876 m²

Modification 4

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle moyenne densité – 17'602 m²

Modification 5

De zone libre en zone de centre village B – 7'764 m²

Modification 6

De zone de centre village en zone de centre village B – 12'172 m²

Modification 7

De zone agricole en zone de centre urbain Le Croset – 134'517 m²

Cette mise en zone à bâtir est partiellement supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016.

Modification 8 a

De zone agricole en zone de protection des cours d'eau – 381 m²

Modification 8 b

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 17'089 m²

Cette mise en zone est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le secteur nord reste en zone agricole. Il est intégré au plan directeur communal. Les parcelles 3072 et 4284 sont intégrées à la zone de centre urbain Le Croset.

Modification 9

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 7'706 m²

Modification 10

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 1'717 m²

Modification 11

De zone de centre mixte en zone de hameau – 8'430 m2

Modification 12

De zone agricole en zone d'intérêt général – 2'210 m2

Cette mise en zone à bâtir est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. La zone agricole est mise en aire forestière (voir modification No 4).

Modification 13

De zone a affectation et aménagement différés en zone résidentielle du Platy – 50'572 m2

Modification 14

De zone libre en zone d'intérêt général – 6'945 m2

Modification 15

De zone d'intérêt général en zone de centre urbain – 1'330 m2

Modification 16

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle faible densité II – 12'911 m2

Modification 17

De zone de de Cormanon-Est en zone périurbaine – 2669 m2

Cette modification est supprimée dans le cadre du dossier d'enquête publique complémentaire de mars 2016 (voir modification No 9).

Modification 18

De zone résidentielle 0.40 en zone de centre urbain – 400 m2

Modification 19

De zone de centre mixte en zone périurbaine – 13'204 m2

Modification 20

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 10'459 m2

Modification 21

De zone agricole en zone de développement urbain – 8'298 m2

Modification 22

De zone de centre mixte en zone de développement urbain – 8'717 m2

Modification 23

De zone résidentielle Villars-Vert Bertigny en zone de développement urbain – 1'475 m2

Modification 24

De zone d'activités en zone de développement urbain – 11'194 m2

Modification 25

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général – 8'722 m2

Modification 26

De zone agricole en zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny – 88'867 m2

Modification 27

De zone agricole en zone d'intérêt général parc urbain – 45'951 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le terrain reste en zone agricole.

Modification 28

Modification de la limite communale – Mise en zone d'intérêt général

Modification 29

De zone libre en zone d'intérêt général parc urbain – 54'280 m²

Modification 30

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général Dort-Verte – 196 m²

Modification 31

De zone libre en zone d'intérêt général Dort-Verte – 3'128 m²

Modifications 32

De zone résidentielle de Cormanon Est en zone d'intérêt général Dort-Verte – 1'510 m²

Différentes modifications de terminologie et d'affectation

La terminologie des types de zones a été adaptée.

- La zone résidentielle 0.30 a été modifiée en zone résidentielle faible densité I
- La zone résidentielle 0.40 a été modifiée en zone résidentielle faible densité II
- La zone résidentielle 0.50 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité
- La zone résidentielle 0.60 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité et en zone de centre urbain
- La zone résidentielle de Villars-vert-Bertigny a été modifiée en zone résidentielle à haute densité
- La zone de centre village a été modifiée en zone de centre village a et b
- La zone du hameau de Cormanon a été modifiée en zone de hameau
- La zone de centre mixte a été modifiée en zone de centre urbain

Remarque : Ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Modification 1

De zone centre village A en zone de centre village B – 3'247 m2

Ce secteur fait actuellement partie d'une planification de détail (PAD 44). Les réflexions menées dans le cadre du développement du secteur voisin, PAD Vallon de Villars ont amené à redéfinir l'affectation de cette parcelle déjà construite et appartenant à la Commune.

Pour des raisons de cohérence territoriale et regroupement des accès, cette parcelle a donc été intégrée au périmètre de réflexion du PAD Vallon de Villars (PAD 71). La limite du PAD 44 est modifiée en conséquence.

Modification 2

La modification 2 porte, d'une part, sur le retour en zone agricole du secteur nord intégré, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, en zone de centre urbain Le Croset, et en zone résidentielle à faible densité II.

Elle porte d'autre part sur le maintien en zone de centre urbain Le Croset de la partie sud de la parcelle art. 3073 et l'intégration des parcelles 3072 et 4284 à cette même zone. Surface totale de 74'535 m2.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Compte tenu du retrait de la partie nord du secteur, la modification 2 concerne un vaste secteur situé tout à l'ouest du territoire communal, dans le prolongement du tissu construit de Villars-sur-Glâne et de celui de Matran. Il est délimité au nord par la ligne haute tension, au sud par la Route de Matran. Il se présente actuellement tel un vaste domaine agricole que surplombe une maison de maître et il s'étend partiellement sur des surfaces d'assolement. Toutefois, orienté plein sud et situé à proximité de plusieurs voies de

circulation, ce secteur est incontestablement considérée comme un potentiel de choix en vue d'un futur développement.

A noter qu'il est prévu d'intégrer ce secteur dans le périmètre compact de l'agglo.

Ainsi dans le cadre de la révision du PAL et des réflexions qui y sont liées, la commune de Villars-sur-Glâne a rapidement considéré ce terrain comme le seul secteur susceptible d'accueillir un développement résidentiel conséquent et de qualité. Au sein du dossier d'enquête publique déposé en mai 2014, ce développement était déjà considéré comme l'élément stratégique de la révision en termes de résidences.

Toutefois, comme il a été dit précédemment, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, tout le secteur était mis en zone à bâtir. Les réflexions menées dans le cadre de l'enquête complémentaires ont obligé la Commune à diminuer la surface mise en zone à bâtir.

Cette modification concerne le retour en zone agricole des parcelles art. 4283, 4656, 4657, 4674, 5075 et partiellement de la 3073.

La nouvelle planification propose la mise en zone à bâtir d'une surface totale de 74'535 m², le solde étant inscrit au plan directeur. Cette nouvelle proposition permet un développement par étapes. A noter qu'à futur la ligne à haute tension traversant le secteur sera déplacée afin de permettre une utilisation optimale de l'ensemble du terrain.

Cette mise en zone implique une emprise de 50'910 m² sur une surface d'assolement et 23'625 m² sur une surface de qualité B2. Les compensations nécessaires, soit en terme de qualité que de quantité sont prévues dans le cadre des modifications No 6 et No 10 de la présente enquête publique.

Le PAZ mentionne l'obligation d'établir une planification de détail. De manière à gérer de façon optimale l'ensemble du secteur, le périmètre de réflexion de cette planification a été revu et intègre les articles 3072, soit la maison de maître, et 4384 correspondant à une parcelle non construite.

Les objectifs du PAD mentionnés au RCU permettent de répondre de manière appropriée aux particularités du terrain ainsi qu'aux objectifs du Conseil communal qui souhaite y développer un écoquartier.

L'accès actuel sur la route de Matran étant problématique, le PAD se devra de proposer des solutions adaptées pour un raccordement sécuritaire sur la route cantonale.

L'établissement d'un PAD permettra d'autre part d'intégrer le projet de mobilité douce Trans-agglo en traversée du secteur ainsi que de gérer les questions d'accès à la surface inscrite au plan directeur.

Des mesures particulières et paysagères devront être étudiées afin d'assurer la qualité des abords des bâtiments protégés, des vues et des dégagements qui y sont liés.

Etant donné l'obligation d'établir une planification de détail, ce développement est inscrit en étape d'aménagement II.

Le solde du terrain est intégré au plan directeur communal. Un schéma directeur établi pour la partie mis au plan directeur permettra d'assurer la cohérence en termes d'aménagement et d'accès entre les deux secteurs.



Vue le long de la route de Matran



Vue sur l'ensemble du secteur



Vue sur la parcelle 4284 situées à l'est



Vue sur l'accès existant

Modification 3

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 2917 m2

Ces mises en zone à bâtir concernent des secteurs construits situés à proximité d'autres zones résidentielles. Leur mise en zone à bâtir permettra d'une part de transformer une ancienne ferme dans la totalité de son volume, d'autre part de restructurer les deux habitations individuelles proches de la route cantonale.



Vue sur le bâtiment art. 4274



Vue sur les villas, art. 4327

Modification 4

De zone agricole en aire forestière – 2'210 m2

Le secteur concerné par la modification 4 correspond à une petite « enclave » de terre agricole en bordure d'une zone de forêt.

Cette mise en zone de forêt n'est pas pour l'instant nécessaire comme compensation de déforestation. Néanmoins la commune demande que cette surface puisse être considérée comme une « réserve » afin de pouvoir être utilisée comme compensation le jour où une situation l'exige. Cette compensation pourrait être nécessaire dans le cadre de l'agrandissement des réservoirs d'eau situés dans la zone d'intérêt général E.



Vue sur le secteur destiné à être reboisé



Vue sur la lisière de la forêt

Modification 5

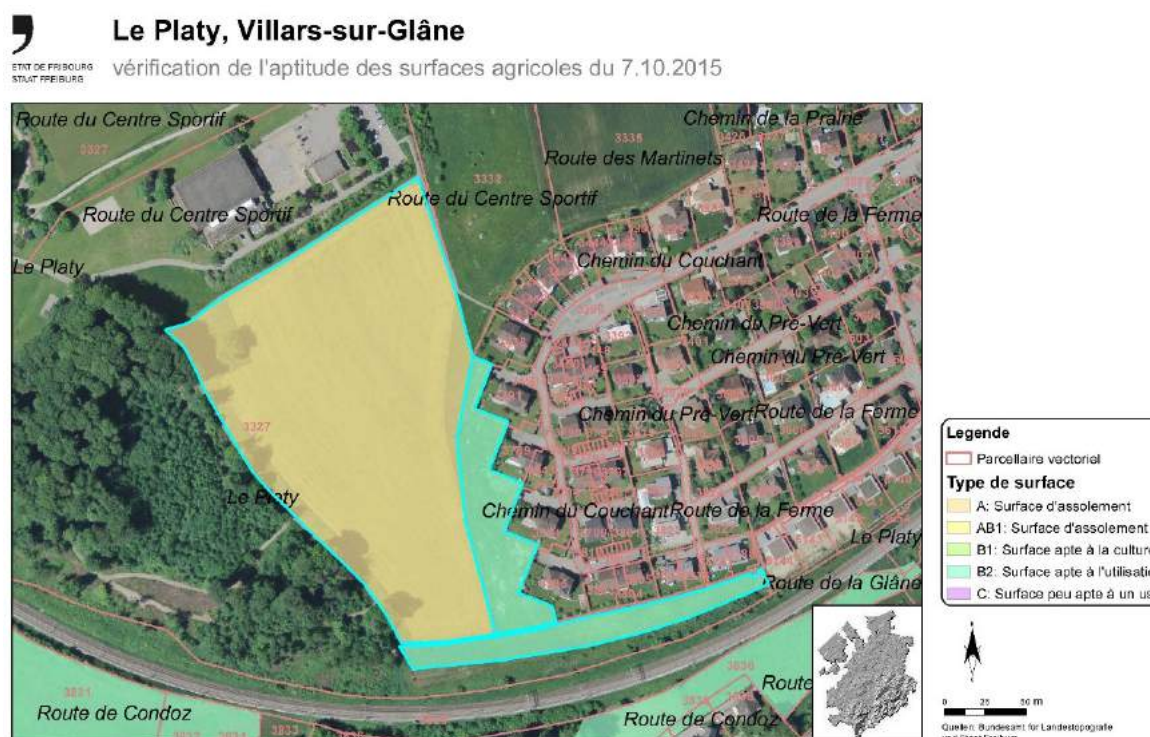
Abandonnée

Modification 6

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 35'979 m²

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve afin de procéder à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 24'242 m² de SDA et de 11'737 m² de qualité B2.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 7

De zone résidentielle à faible densité I en zone d'intérêt général – 255 m²

Le secteur concerné correspond à un bassin de rétention situé en sous-sol. La modification proposée permet de gérer les activités et les éventuels travaux qu'implique le bassin de rétention. Une limite de 3m supplémentaires autour du bassin est prévue pour son fonctionnement.

Modification 8

De zone résidentielle à faible densité I en zone résidentielle à faible densité II – 10'938 m²

La modification 8 répond à la fois à un souci de cohérence territoriale et à un objectif de densification.

Modification 9

De zone périurbaine en zone de Cormanon-Est – 2669 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été retiré de la zone résidentielle de Cormanon Est afin d'être affecté en zone périurbaine (voir modification n° 17, dossier 2014). La présente modification permet de revenir à la situation initiale.

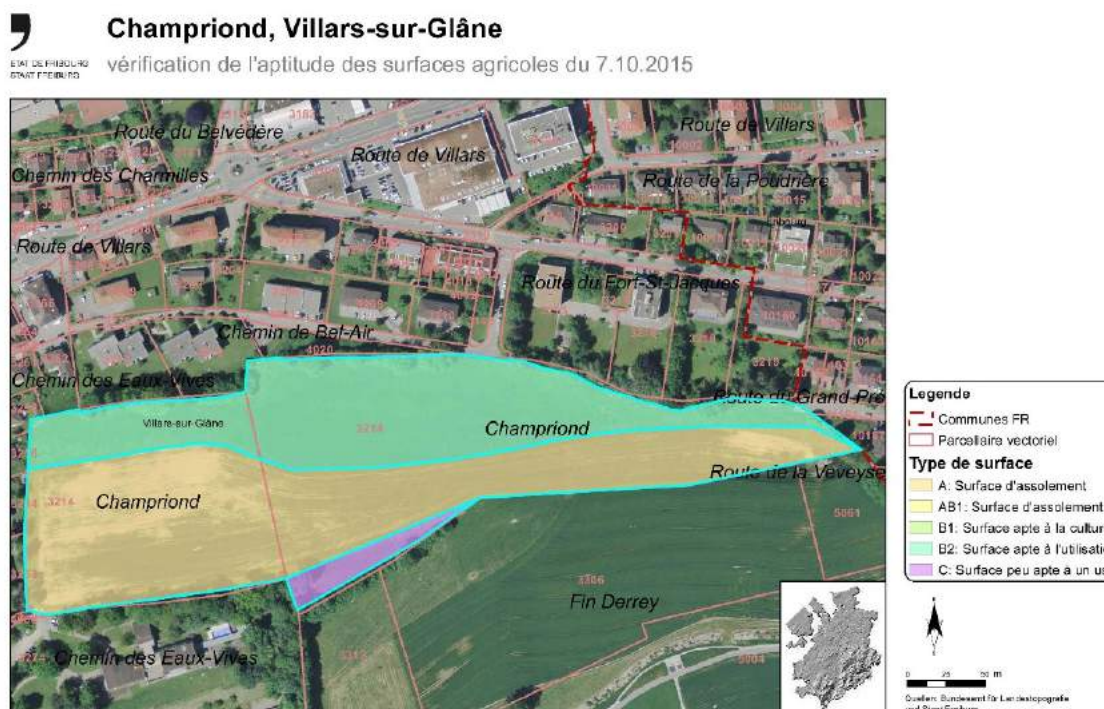
Les règles particulières constructives seront intégrées dans le cadre de l'adaptation du PAD à la législation en vigueur.

Modification 10

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 52'764 m2

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve qui a procédé à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 28434 m2 de SDA, le solde étant classé en qualité B1.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 11

De zone résidentielle à faible densité II en zone résidentielle à moyenne densité – 7'045 m2

Ce secteur est totalement construit. Deux immeubles locatifs ont été réalisés. Cette modification permet de rendre le type de zone compatible avec les gabarits des bâtiments construits, tout en leur donnant de légères possibilités d'agrandissement.

Modification 12

De zone de centre urbain en zone de développement urbain – 5'003 m2

Cette modification concerne un secteur faisant partie d'un îlot construit et entouré de voies de circulation. Elle permet de traiter l'ensemble de l'îlot, avec le secteur de Belle-Croix situé à l'ouest.

Le Master Plan actuellement à l'étude intègre ce secteur qui bénéficie d'un potentiel de développement intéressant.

Le plan d'affectation des zones mentionne l'obligation d'établir une planification de détail pour l'ensemble de la zone de développement urbain. Afin de répondre à des besoins différenciés en termes d'évolution dans le temps, cette planification pourra se faire de manière sectorielle.

Modification 13

Affectation du domaine public en zone de développement urbain – 10'207 m2

Cette modification a pour but d'intégrer deux secteurs voisins du réseau routier, à la zone à bâtir. Ces deux secteurs appartiennent à l'Etat de Fribourg.

La mise en zone permettra au secteur de Belle-Croix de posséder une surface en zone à bâtir suffisante pour répondre au projet ambitieux de restructuration du carrefour et de ses abords.

Modification 14

De zone d'activités en zone de développement urbain – 28'990 m2

Cette modification permet d'intégrer toute la parcelle construite du centre commercial Coop à la réflexion et à la restructuration de la centralité de Belle-Croix.

Le plan d'aménagement de détail en vigueur pour cette parcelle est abrogé par la présente enquête publique complémentaire. Il sera remplacé par un nouveau PAD qui intégrera les nouvelles options retenues pour ce secteur de développement urbain.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 15

De zone résidentielle à haute densité en zone de développement urbain – 1'664 m2

Cette modification a pour but d'intégrer cette parcelle partiellement construite au projet de restructuration du secteur.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 16

Modification du périmètre es secteurs de zones A et G

Cette modification a pour objectif d'offrir des possibilités d'extension supplémentaires à l'école. D'autre part, elle permet davantage de cohérence au sein des limites du tissu construit.

Modification 17

Délimitation de la zone de protection de la nature

Cette zone permet de protéger intégralement les biotopes d'importance nationale suivants :

- Zone alluviale no 62 « la Sarine : « Rossens-Fribourg »
- Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles »

La valeur de ces sites provient de la rareté ou de la diversité des espèces de faune et de flore qui y sont présentes. De par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat), ces espèces sont liées à cet endroit et à ses caractéristiques.

Modification 18

De zone de la station d'épuration des eaux usées en zone d'intérêt général – 15'028 m2

Cette modification a pour but d'unifier et de simplifier la réglementation.

Modification 19

De zone de parc urbain en zone agricole – 45'951 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été affecté à la zone de parc urbain (voir modification n° 27, dossier 2014). La modification 19 permet le retour de ce secteur en zone agricole. Cette proposition est cohérente avec la réalité ainsi qu'avec la présence d'une ferme voisine dont l'activité s'étend sur l'ensemble du secteur.

Toutefois ce secteur est inscrit au plan directeur en vue d'un développement futur étant donné qu'il s'inscrit dans le prolongement de la modification 26 et qu'il y est lié.

Modification de la catégorie de protection des bâtiments

La Commune a soigneusement étudié le classement établi par le SBC. Elle propose de déclasser les bâtiments situés sur les parcelles suivantes 4543/4544, 4546/4545, 4547/4548, 4550/4549 (soit 4 villas contemporaines) ainsi que sur les parcelles 4007, 3288 et 3187 (hôpital et fontaine).

D'autre part, sur la demande du propriétaire, la Commune propose de classer en catégorie de protection 3, l'ancien four situé sur la parcelle 4674.

La nouvelle liste des bâtiments et monuments dignes de protection est jointe en annexe 1 du RCU. Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont mentionnées en couleur.

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)

Abrogation de l'obligation d'établir un PAD

PAD « de Courten »

Le dossier de la révision de mai 2014 mentionnait l'établissement d'un PAD obligatoire pour la parcelle art. 4334 Maison « de Courten ».

Cette exigence a été remplacée par des prescriptions particulières ayant pour but de respecter la position dominante de la propriété ainsi que maintenir les qualités paysagères du site.

La propriété est intégrée aux périmètres soumis à des mesures d'harmonisation (art. 18 RCU). Ceci permettra de préserver le caractère des bâtiments protégés compris dans ce périmètre.

Modification des limites des PAD existants

PAD 44 – Village-Route de l'église inférieure

La limite du PAD 44 est modifiée dans le but de permettre une planification de détail cohérente du Vallon de Villars. La limite du PAD 44 en vigueur comprend la parcelle art.4241 appartenant à la Commune.

Dans le cadre de la planification du PAD « Vallon de Villars », il a été jugé opportun d'intégrer la parcelle communale. En effet, le développement du Vallon de Villars impose une restructuration et un regroupement des accès sur la route communale.

La limite du PAD 44 est retranchée et déplacée vers l'est, jusqu'à la liaison piétonne existante.

PAD 56 – Platy Sud

Le secteur situé au sud du PAD, entre la liaison piétonne et la ligne CFF est compris dans le PAD 56, alors qu'il est aussi compris dans le PAD 57, sans qu'aucune modification du périmètre n'ait été coordonnée. La modification consiste à reporter la limite du périmètre du PAD en limite nord de la liaison piétonne.

PAD 57 – Parc du Platy

Dans le cadre de l'enquête complémentaire de la révision, le secteur situé entre la zone sportive et la ligne CFF située au sud retourne à la zone agricole. La limite du PAD doit être adaptée au secteur restant en zone d'intérêt général du parc urbain.

ADAPTATIONS GRAPHIQUES

Le plan d'affectation des zones établi lors de la révision de 1993 était travaillé sous une forme graphique.

Dans le cadre du dossier de la révision mis à l'enquête publique en mai 2014, le plan d'affectation des zones a été travaillé de manière informatique, sans pour autant, que les différents détails ne soient pris en compte.

L'enquête complémentaire de mars 2016 est travaillée sur une base cadastrale mise à jour. Elle est conforme aux principes qui permettront d'intégrer toutes les données du plan d'aménagement local au système d'information géographique (SIG) de la Commune.

Cette façon de faire permet de superposer toutes les données touchant le territoire, de les trier et de mettre à disposition de la population des plans fiables. Elle exige par contre une précision dans la collecte, l'interprétation et l'informatisation des données.

Les modifications graphiques portent essentiellement sur les éléments suivants :

- La suppression de l'affectation en zone à bâtir de quelques parcelles affectées au domaine public des routes,
- Des adaptations de plusieurs erreurs d'interprétation du plan en vigueur,
- Des adaptations mineures des zones à bâtir aux limites cadastrales.

L'ensemble de ces adaptations graphiques sont mentionnées au plan des éléments modifiés

8. Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Le calcul de dimensionnement des zones résidentielles établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

Surface utilisée durant les 15 dernières années (2002 à 2016)	228'118 m ²
Surface non construite	71'593 m ²
Facteur de dimensionnement attribué à la Commune	1.4
Réserve de surface possible pour les 15 prochaines années	247'772 m ²
Surface mise en zone dans le cadre de la révision du PAL	87'391 m ²
Potentiel théorique qui pourrait encore être mis en zone	160'381 m ²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 2

9. Calcul de dimensionnement des zones d'activités

Le calcul de dimensionnement des zones d'activités établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

ZONE D'ACTIVITÉS D'IMPORTANCE CANTONALE

Surface totale en zone à bâtir	
Surface construite	321'703 m ²
Surface de réserve pour les entreprises	25'552 m ²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir avant révision	214'469 m²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir après révision	187'620 m²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

ZONE D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUE

La surface totale de la zone d'activité stratégique est de 207'921 m²

Cette zone correspond au secteur prévu dans le cadre de la planification des zones d'activités stratégiques du Canton de Fribourg

Elle correspond aussi au plan d'agglomération.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 3

10. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme ont pour but de :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**
2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**
3. **Compléter la destination pour une partie des zones**
4. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**
5. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**
6. **Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires**
7. **Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants**
8. **Adaptations de la mise en page**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme mis à l'enquête publique en mai 2014 sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés [en couleur bleue](#).

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**

Art. 4 : Cadre légal. Cet article a été complété et adapté aux exigences du SeCA

Art. 11 : Secteurs de dangers naturels. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux exigences de la commission des dangers naturels.

Art. 14 : Mesures de protection et d'aménagement du site paysager. Cet article a été adapté aux exigences du règlement sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), entré en vigueur le 27 mai 2014.

2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**

Art. 17 : Cet article concerne exclusivement la protection du site construit. Les mesures de protection des périmètres communaux de protection ont été intégrées aux règles des différentes zones concernées.

Art. 18 : Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation. De manière à préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés, des règles ont été établies pour les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments.

Art. 23 : Installations solaires. Cet article a été ajouté dans le but de favoriser une bonne intégration des panneaux solaires dans l'ensemble du territoire communal.

3. Compléter la destination pour une partie des zones

Art. 30 : Zone résidentielle du Platy. Il est prévu de compléter les affectations prévues par la possibilité de construire des habitations individuelles et individuelles groupées, dans le cadre d'un PAD.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. De manière à avoir une plus grande souplesse, il est prévu de donner une priorité à l'habitation au sens général, sans en spécifier le type.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre à une volonté de créer un secteur dynamique, polyvalent et complémentaire, la destination de la zone a été complétée par la possibilité de créer des activités artisanales et de service.

Art. 38 : Zone d'activités. Afin de tenir compte des activités actuellement présentes dans la zone, la modification permet l'implantation de fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que commerces de proximité, restaurants, espaces de loisirs ou de sport.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Ajout d'activités de type recherche et développement technologique ou médical et commerce de proximité de type restauration.

Art. 42 : Zone d'intérêt général Parc urbain : La modification prévoit de maintenir les activités existantes dans la zone, telles que agricoles, centre d'accueil, logements.

4. Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones

De manière générale, l'ensemble des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et des indices d'occupation du sol (IOS) ont été contrôlés. Cette analyse a permis d'ajuster légèrement les indices mis à l'enquête en 2014 et tout particulièrement pour les zones suivantes :

Art. 27 : Zone résidentielle à moyenne densité. Compte tenu de la situation de cette zone et pour répondre au principe de densification adaptée, l'IBUS a été porté de 0.80 à 0.90.

Art. 28 : Zone résidentielle à haute densité. Le dossier mis à l'enquête en 2014 ne comportait pas de valeurs d'IBUS, IOS et hauteur. Une étude du secteur a permis de déterminer les valeurs existantes. En ce qui concerne l'IBUS, la valeur la plus élevée relevée est de 1.16. Le RCU prévoit une valeur de 1.35. En ce qui concerne l'IOS, la plupart des bâtiments sont dans des valeurs situées entre 0.15 et 0.20. Un seul bâtiment dépasse nettement ces valeurs. L'IOS de la parcelle art. 3172 est calculé à 0.33. Le RCU prévoit un IOS de 0.30, ce qui est compatible avec le caractère de la zone. Le secteur étant soumis à PAD, des reports d'indice pourront être effectués dans le cadre de cette planification de détail.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. Afin de répondre au principe de densification, l'IBUS a été porté de 1.20 à 1.35. La modification porte par contre à sur une diminution de l'indice fixé pour les parkings souterrains ou en silos. Cette modification est justifiée par les objectifs de durabilité voulus pour cette zone.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre aux objectifs de cette zone, à savoir créer une nouvelle centralité urbaine, l'IBUS a été fixé à 1.50 et l'IOS à 0.60. Cette zone fera l'objet de différentes planifications complémentaires (Masterplan, Mandat d'études parallèles ou concours) qui garantiront aussi bien le respect des principes retenus que la qualité des réalisations.

Art. 36 : Zone de centre urbain. L'analyse du site construit a amené à maintenir l'IBUS prévu à 1.20 et à diminuer l'IOS fixé à 0.60 à un IOS de 0.45. Cette modification tend à maintenir les qualités du site tout en offrant des possibilités supplémentaires de densification du tissu bâti.

Art. 38 : Zone d'activités. La réglementation de 2014 prévoyait des indices de masse de 6 et 8 m³/m². L'analyse du secteur permet de porter de manière globale pour l'ensemble de la zone un indice de masse de 10 m³/m². Dans le même esprit et afin de donner des possibilités complémentaires de constructions, l'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. De manière à garantir une certaine qualité des aménagements extérieurs, un indice de surface verte est prévu à 0.05.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. L'indice de masse a été porté de 6 m³/m² à 10 m³/m². L'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. Le PAD obligatoire permettra de répartir les possibilités offertes à la zone, dans un esprit aussi bien quantitatif que qualitatif.

Art. 40 : Zone d'intérêt général. L'indice de masse a été augmenté pour les secteurs D, E et H de 1 m³/m² à 3 m³/m². Les indices d'occupation du sol ont été adaptés à la situation locale.

5. Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire

La réglementation des zones comporte des prescriptions particulières aptes à répondre aux particularités territoriales et environnementales.

6. Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires

Le dossier de la révision mis à l'enquête en mai 2014 prévoyait l'obligation d'établir sept planifications de détail (PAD). La présente mise à l'enquête prévoit de supprimer l'obligation de PAD pour le secteur « de Courten ».

Dès-lors, le plan d'affectation des zones désigne six secteurs sujets à des planifications de détail. Il s'agit des Numéros : 70-Villars-Vert, 71-Vallon de Villars, 72-Le Croset, 73-Belle-Croix, 74-Cité de Moncor et 75-Bertigny-Ouest.

La réglementation mise en place fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chacun de ces secteurs.

7. Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants

L'analyse du territoire communal a permis de déterminer deux bâtiments dont la surface de la parcelle ne permettrait pas de transformer dans le volume existant. L'article 24 RCU, introduit dans cette enquête complémentaire permettra de répondre à la possibilité offerte par l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Les articles 33 RCU Zone de hameau et 42 RCU Zone d'intérêt général « Parc urbain » permettent des agrandissements des bâtiments existants sous réserve de prescriptions qui ont pour but de garder les qualités des sites.

8. Adaptations de la mise en page

De manière à rendre plus lisible la lecture du règlement, une nouvelle mise en page a été réalisée. Cette modification est strictement graphique, elle ne modifie en rien le contenu du règlement.

11. Annexes

1. Calcul de dimensionnement

Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir

Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Calcul de dimensionnement des zones d'activités

2. Evolution de la zone à bâtir

Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir

Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir

3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures

4. Plan d'affectation des zones de 1993

5. Plan d'affectation des zones de 2014

6. Inventaire préalable des biotopes

Plan

Liste des boisements hors forêts

7. Concept communal de stationnement

8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »

9. Liste des abréviations



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Complément au rapport du 20 mai 2014 (artefact)

Enquête publique complémentaire

Mars 2016

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Nouveau mandataire	3
3.	Organisation	3
4.	Consultation et enquête publique complémentaires	4
5.	Modifications apportées au plan directeur communal	5
6.	Inventaire préalable des biotopes	6
7.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014.....	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUETE COMPLEMENTAIRE DE MARS 2016.....	10
	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)	18
	ADAPTATIONS GRAPHIQUES.....	19
8.	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	20
9.	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	20
10.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	21
11.	Annexes	24
	1. Calcul de dimensionnement.....	24
	Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir	24
	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles	24
	Calcul de dimensionnement des zones d'activités	24
	2. Evolution de la zone à bâtir	24
	Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures	24
	4. Plan d'affectation des zones de 1993	24
	5. Plan d'affectation des zones de 2014.....	24
	6. Inventaire préalable des biotopes	24
	Plan.....	24
	Liste des boisements hors forêts.....	24
	7. Concept communal de stationnement.....	24
	8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »	24
	9. Liste des abréviations	24

1. Préambule

La révision du plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête publique en date du 24 mai 2014.

Des séances d'information ont été organisées pour la population de la Commune.

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

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

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire doit rendre une partie des oppositions sans objet. Le Conseil communal statuera en fin d'enquête complémentaire sur l'ensemble des oppositions.

2. Nouveau mandataire

Compte tenu de certaines difficultés, le bureau Urbasol a été mandaté dans un premier temps pour analyser le dossier mis à l'enquête publique. Un rapport succinct a été établi à l'intention du Conseil communal.

En date du 12 décembre 2014, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol pour terminer les travaux liés à la révision de son plan d'aménagement local.

Depuis cette date, le bureau a collaboré avec le groupe de travail mis en place, afin d'analyser en détail certains choix d'aménagement, le règlement communal d'urbanisme et les documents graphiques mis à l'enquête publique.

3. Organisation

Le groupe de travail était composé de :

- Monsieur Bruno Marmier, Conseiller communal, dicastère de l'aménagement du territoire,
- Monsieur Jean-Marc Sallin, ingénieur communal,
- Madame Catherine Duvoisin, cheffe du secteur urbanisme et constructions,
- Monsieur Martial Pochon, géomaticien, chef de projet au bureau Urbasol,
- Monsieur Jean-Claude Verdon, architecte-urbaniste, directeur du bureau Urbasol.

Plusieurs séances de coordination et visions locales ont permis d'analyser le contexte local afin d'apporter au dossier d'aménagement des réponses adaptées.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'avancement des réflexions par Monsieur Marmier.

Des contacts réguliers ont eu lieu avec les services de l'Etat et de l'agglomération afin de les informer de l'avancement du dossier et de prendre en compte leurs diverses exigences et remarques.

Les principales modifications ont été discutées lors de plusieurs séances de la commission d'aménagement du territoire. Les remarques formulées ont été prises en compte. Deux séances de travail supplémentaires ont permis de prendre connaissance et de faire des remarques sur le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme.

4. Consultation et enquête publique complémentaires

La consultation complémentaire porte sur :

- Des adaptations mineures du plan directeur communal mis en consultation en mai 2014,
- La mise en consultation de l'inventaire préalable des biotopes,

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) qui concernent d'une part des adaptations graphiques et d'autre part des modifications essentiellement rendues nécessaires par l'application de la modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que par la mise en œuvre du moratoire cantonal,
- L'abrogation du PAD « Les Echellettes »,
- Des modifications de limites de PAD,
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) répondant essentiellement sur la volonté de préserver les qualités du site tout en répondant à un objectif d'utilisation rationnelle du terrain.
- Des adaptations du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme qui répondent à certaines oppositions formulées lors de l'enquête publique de mai 2014. Ces oppositions ayant été jugées fondées par le Conseil communal.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité, par le plan des éléments modifiés qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones ainsi que par le plan des éléments modifiés qui concerne les planifications de détail (PAP, PAD).

Seules les modifications apportées aux documents mis en consultation et en enquête publique complémentaires peuvent faire l'objet de remarques ou d'oppositions.

Le Conseiller communal responsable du dossier et l'urbaniste mandaté se sont mis à disposition pour répondre aux questions des personnes désirant des informations détaillées, le jeudi 24 mars de 7h30 à midi ainsi que les mercredis 6 et 13 avril de 16h00 à 20h00.

5. Modifications apportées au plan directeur communal

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mineures. Elles ont mentionnées au plan des éléments modifiés et concernent les secteurs suivants :

Modification A

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone du secteur complet du Croset. Une partie étant mise en zone de centre urbain le Croset, le solde étant mis en zone résidentielle faible densité II.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification B

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone d'intérêt général parc urbain le secteur situé à l'ouest de la zone d'activités de Bertigny-Ouest.

Compte tenu de la nouvelle législation et de la surface de compensation trouvée pour rendre le plan conforme au moratoire cantonal, cette mise en zone est abandonnée.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification C

Dans le plan d'affectation des zones, ce secteur est affecté en zone d'intérêt général parc urbain.

Compte tenu des compensations de surfaces qui ont dû être trouvées dans le cadre de la mise ne conformité du dossier avec la nouvelle législation et tenant compte que ce secteur était totalement utilisé pour une production agricole, le Conseil communal a décidé un retour en zone agricole de ce secteur.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification D

La mise au plan directeur de ce secteur a pour objectif de donner la possibilité à la Commune de pouvoir disposer, en cas de nécessité, d'une surface qui lui permettrait une extension des installations situées à proximité.

6. Inventaire préalable des biotopes

Préambule

La nouvelle loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) impose aux communes d'établir un inventaire préalable des biotopes qui ne sont pas d'importance nationale et qui paraissent digne d'intérêt.

Compte tenu que la Commune de Villars-sur-Glâne a mis a déposé un dossier d'examen préalable de la révision de son plan d'aménagement local avant l'entrée en vigueur de la Loi, elle n'a pas l'exigence formelle d'effectuer le travail selon les nouvelles exigences légales.

Pour aller dans le sens de la LPNat, la Commune a par contre établi un inventaire exhaustif des boisements situés en zone à bâtir.

Inventaire

L'inventaire des boisements a été effectué selon les recommandations du service de la protection de la nature et du paysage. Il comporte les arbres isolés, les allées, les haies et les vergers.

Chaque boisement relevé est numéroté, son espèce est mentionnée et sa localisation est effectuée à l'aide des coordonnées Y et X.

La liste détaillée ainsi que le plan sont situés en annexe 6

Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne l'ensemble des boisements protégés. Chaque boisement est numéroté.

Règlement communal d'urbanisme

L'article 14 du RCU - Mesure de protection et d'aménagement du site paysager fixe des règles qui permettent de protéger l'ensemble des boisements situés en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir.

7. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS VSG 21.01

MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014

Remarque : ces modifications ne font pas partie du dossier d'enquête publique complémentaire. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'oppositions. Les justifications détaillées sont mentionnées dans le rapport de mai 2014.

Ces modifications sont mentionnées en couleur rouge dans le plan des éléments modifiés VSG 21.01

Modifications 1a, 1b,

De zone agricole en zone d'activité – 353 m² et 98 m²

Modification 2

De zone libre en zone résidentielle moyenne densité – 6'821 m²

Modification 3

De zone résidentielle 0.50 en zone d'intérêt général parc urbain – 13'876 m²

Modification 4

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle moyenne densité – 17'602 m²

Modification 5

De zone libre en zone de centre village B – 7'764 m²

Modification 6

De zone de centre village en zone de centre village B – 12'172 m²

Modification 7

De zone agricole en zone de centre urbain Le Croset – 134'517 m²

Cette mise en zone à bâtir est partiellement supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016.

Modification 8 a

De zone agricole en zone de protection des cours d'eau – 381 m²

Modification 8 b

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 17'089 m²

Cette mise en zone est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le secteur nord reste en zone agricole. Il est intégré au plan directeur communal. Les parcelles 3072 et 4284 sont intégrées à la zone de centre urbain Le Croset.

Modification 9

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 7'706 m²

Modification 10

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 1'717 m²

Modification 11

De zone de centre mixte en zone de hameau – 8'430 m2

Modification 12

De zone agricole en zone d'intérêt général – 2'210 m2

Cette mise en zone à bâtir est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. La zone agricole est mise en aire forestière (voir modification No 4).

Modification 13

De zone a affectation et aménagement différés en zone résidentielle du Platy – 50'572 m2

Modification 14

De zone libre en zone d'intérêt général – 6'945 m2

Modification 15

De zone d'intérêt général en zone de centre urbain – 1'330 m2

Modification 16

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle faible densité II – 12'911 m2

Modification 17

De zone de de Cormanon-Est en zone périurbaine – 2669 m2

Cette modification est supprimée dans le cadre du dossier d'enquête publique complémentaire de mars 2016 (voir modification No 9).

Modification 18

De zone résidentielle 0.40 en zone de centre urbain – 400 m2

Modification 19

De zone de centre mixte en zone périurbaine – 13'204 m2

Modification 20

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 10'459 m2

Modification 21

De zone agricole en zone de développement urbain – 8'298 m2

Modification 22

De zone de centre mixte en zone de développement urbain – 8'717 m2

Modification 23

De zone résidentielle Villars-Vert Bertigny en zone de développement urbain – 1'475 m2

Modification 24

De zone d'activités en zone de développement urbain – 11'194 m2

Modification 25

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général – 8'722 m2

Modification 26

De zone agricole en zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny – 88'867 m2

Modification 27

De zone agricole en zone d'intérêt général parc urbain – 45'951 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le terrain reste en zone agricole.

Modification 28

Modification de la limite communale – Mise en zone d'intérêt général

Modification 29

De zone libre en zone d'intérêt général parc urbain – 54'280 m²

Modification 30

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général Dort-Verte – 196 m²

Modification 31

De zone libre en zone d'intérêt général Dort-Verte – 3'128 m²

Modifications 32

De zone résidentielle de Cormanon Est en zone d'intérêt général Dort-Verte – 1'510 m²

Différentes modifications de terminologie et d'affectation

La terminologie des types de zones a été adaptée.

- La zone résidentielle 0.30 a été modifiée en zone résidentielle faible densité I
- La zone résidentielle 0.40 a été modifiée en zone résidentielle faible densité II
- La zone résidentielle 0.50 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité
- La zone résidentielle 0.60 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité et en zone de centre urbain
- La zone résidentielle de Villars-vert-Bertigny a été modifiée en zone résidentielle à haute densité
- La zone de centre village a été modifiée en zone de centre village a et b
- La zone du hameau de Cormanon a été modifiée en zone de hameau
- La zone de centre mixte a été modifiée en zone de centre urbain

Remarque : Ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Modification 1

De zone centre village A en zone de centre village B – 3'247 m2

Ce secteur fait actuellement partie d'une planification de détail (PAD 44). Les réflexions menées dans le cadre du développement du secteur voisin, PAD Vallon de Villars ont amené à redéfinir l'affectation de cette parcelle déjà construite et appartenant à la Commune.

Pour des raisons de cohérence territoriale et regroupement des accès, cette parcelle a donc été intégrée au périmètre de réflexion du PAD Vallon de Villars (PAD 71). La limite du PAD 44 est modifiée en conséquence.

Modification 2

La modification 2 porte, d'une part, sur le retour en zone agricole du secteur nord intégré, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, en zone de centre urbain Le Croset, et en zone résidentielle à faible densité II.

Elle porte d'autre part sur le maintien en zone de centre urbain Le Croset de la partie sud de la parcelle art. 3073 et l'intégration des parcelles 3072 et 4284 à cette même zone. Surface totale de 74'535 m2.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Compte tenu du retrait de la partie nord du secteur, la modification 2 concerne un vaste secteur situé tout à l'ouest du territoire communal, dans le prolongement du tissu construit de Villars-sur-Glâne et de celui de Matran. Il est délimité au nord par la ligne haute tension, au sud par la Route de Matran. Il se présente actuellement tel un vaste domaine agricole que surplombe une maison de maître et il s'étend partiellement sur des surfaces d'assolement. Toutefois, orienté plein sud et situé à proximité de plusieurs voies de

circulation, ce secteur est incontestablement considérée comme un potentiel de choix en vue d'un futur développement.

A noter qu'il est prévu d'intégrer ce secteur dans le périmètre compact de l'agglo.

Ainsi dans le cadre de la révision du PAL et des réflexions qui y sont liées, la commune de Villars-sur-Glâne a rapidement considéré ce terrain comme le seul secteur susceptible d'accueillir un développement résidentiel conséquent et de qualité. Au sein du dossier d'enquête publique déposé en mai 2014, ce développement était déjà considéré comme l'élément stratégique de la révision en termes de résidences.

Toutefois, comme il a été dit précédemment, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, tout le secteur était mis en zone à bâtir. Les réflexions menées dans le cadre de l'enquête complémentaires ont obligé la Commune à diminuer la surface mise en zone à bâtir.

Cette modification concerne le retour en zone agricole des parcelles art. 4283, 4656, 4657, 4674, 5075 et partiellement de la 3073.

La nouvelle planification propose la mise en zone à bâtir d'une surface totale de 74'535 m², le solde étant inscrit au plan directeur. Cette nouvelle proposition permet un développement par étapes. A noter qu'à futur la ligne à haute tension traversant le secteur sera déplacée afin de permettre une utilisation optimale de l'ensemble du terrain.

Cette mise en zone implique une emprise de 50'910 m² sur une surface d'assolement et 23'625 m² sur une surface de qualité B2. Les compensations nécessaires, soit en terme de qualité que de quantité sont prévues dans le cadre des modifications No 6 et No 10 de la présente enquête publique.

Le PAZ mentionne l'obligation d'établir une planification de détail. De manière à gérer de façon optimale l'ensemble du secteur, le périmètre de réflexion de cette planification a été revu et intègre les articles 3072, soit la maison de maître, et 4384 correspondant à une parcelle non construite.

Les objectifs du PAD mentionnés au RCU permettent de répondre de manière appropriée aux particularités du terrain ainsi qu'aux objectifs du Conseil communal qui souhaite y développer un écoquartier.

L'accès actuel sur la route de Matran étant problématique, le PAD se devra de proposer des solutions adaptées pour un raccordement sécuritaire sur la route cantonale.

L'établissement d'un PAD permettra d'autre part d'intégrer le projet de mobilité douce Trans-agglo en traversée du secteur ainsi que de gérer les questions d'accès à la surface inscrite au plan directeur.

Des mesures particulières et paysagères devront être étudiées afin d'assurer la qualité des abords des bâtiments protégés, des vues et des dégagements qui y sont liés.

Etant donné l'obligation d'établir une planification de détail, ce développement est inscrit en étape d'aménagement II.

Le solde du terrain est intégré au plan directeur communal. Un schéma directeur établi pour la partie mis au plan directeur permettra d'assurer la cohérence en termes d'aménagement et d'accès entre les deux secteurs.



Vue le long de la route de Matran



Vue sur l'ensemble du secteur



Vue sur la parcelle 4284 situées à l'est



Vue sur l'accès existant

Modification 3

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 2917 m2

Ces mises en zone à bâtir concernent des secteurs construits situés à proximité d'autres zones résidentielles. Leur mise en zone à bâtir permettra d'une part de transformer une ancienne ferme dans la totalité de son volume, d'autre part de restructurer les deux habitations individuelles proches de la route cantonale.



Vue sur le bâtiment art. 4274



Vue sur les villas, art. 4327

Modification 4

De zone agricole en aire forestière – 2'210 m2

Le secteur concerné par la modification 4 correspond à une petite « enclave » de terre agricole en bordure d'une zone de forêt.

Cette mise en zone de forêt n'est pas pour l'instant nécessaire comme compensation de déforestation. Néanmoins la commune demande que cette surface puisse être considérée comme une « réserve » afin de pouvoir être utilisée comme compensation le jour où une situation l'exige. Cette compensation pourrait être nécessaire dans le cadre de l'agrandissement des réservoirs d'eau situés dans la zone d'intérêt général E.



Vue sur le secteur destiné à être reboisé



Vue sur la lisière de la forêt

Modification 5

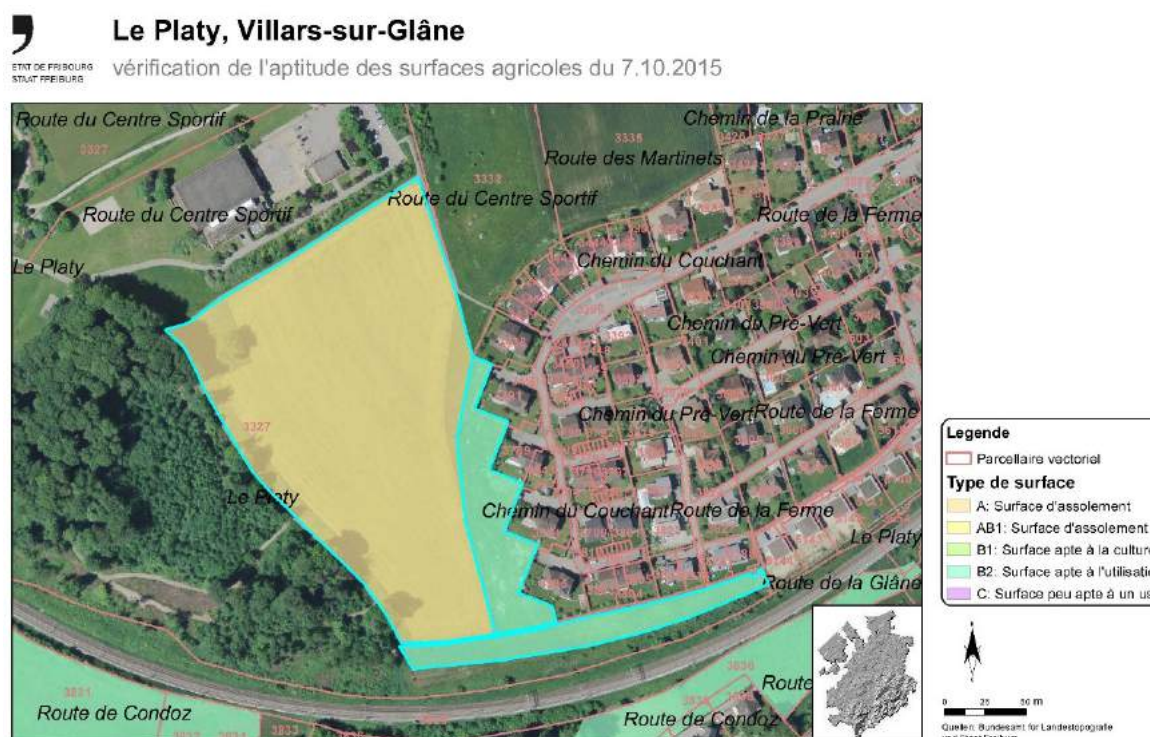
Abandonnée

Modification 6

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 35'979 m²

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve afin de procéder à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 24'242 m² de SDA et de 11'737 m² de qualité B2.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 7

De zone résidentielle à faible densité I en zone d'intérêt général – 255 m²

Le secteur concerné correspond à un bassin de rétention situé en sous-sol. La modification proposée permet de gérer les activités et les éventuels travaux qu'implique le bassin de rétention. Une limite de 3m supplémentaires autour du bassin est prévue pour son fonctionnement.

Modification 8

De zone résidentielle à faible densité I en zone résidentielle à faible densité II – 10'938 m²

La modification 8 répond à la fois à un souci de cohérence territoriale et à un objectif de densification.

Modification 9

De zone périurbaine en zone de Cormanon-Est – 2669 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été retiré de la zone résidentielle de Cormanon Est afin d'être affecté en zone périurbaine (voir modification n° 17, dossier 2014). La présente modification permet de revenir à la situation initiale.

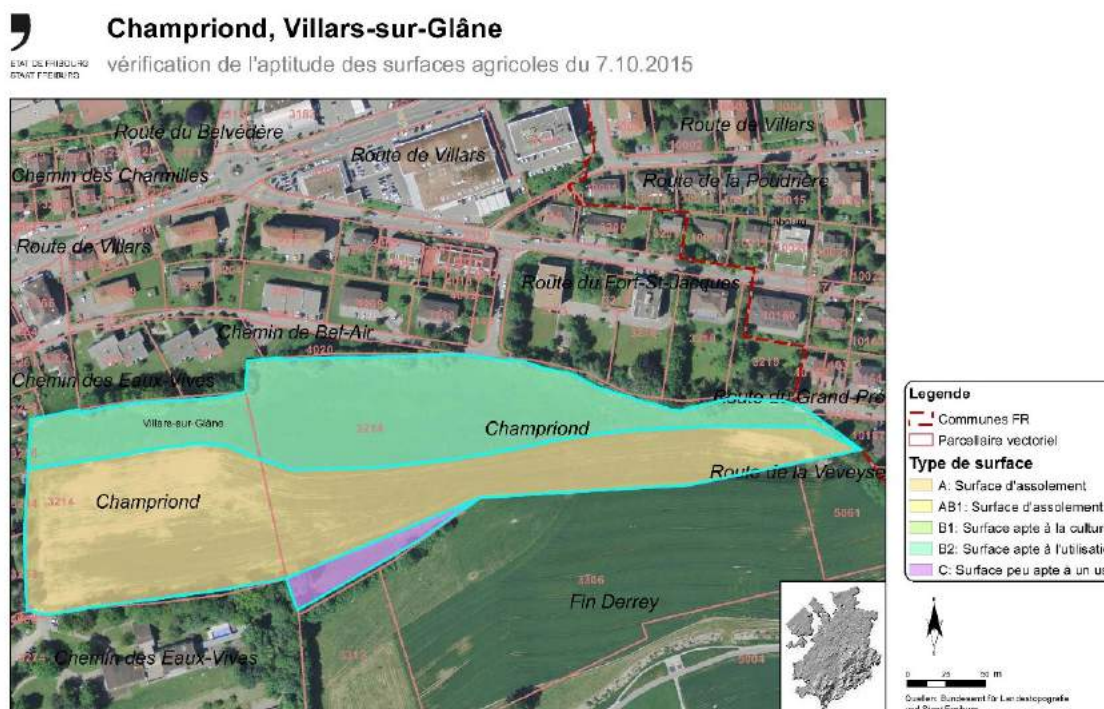
Les règles particulières constructives seront intégrées dans le cadre de l'adaptation du PAD à la législation en vigueur.

Modification 10

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 52'764 m2

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve qui a procédé à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 28434 m2 de SDA, le solde étant classé en qualité B1.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 11

De zone résidentielle à faible densité II en zone résidentielle à moyenne densité – 7'045 m2

Ce secteur est totalement construit. Deux immeubles locatifs ont été réalisés. Cette modification permet de rendre le type de zone compatible avec les gabarits des bâtiments construits, tout en leur donnant de légères possibilités d'agrandissement.

Modification 12

De zone de centre urbain en zone de développement urbain – 5'003 m2

Cette modification concerne un secteur faisant partie d'un îlot construit et entouré de voies de circulation. Elle permet de traiter l'ensemble de l'îlot, avec le secteur de Belle-Croix situé à l'ouest.

Le Master Plan actuellement à l'étude intègre ce secteur qui bénéficie d'un potentiel de développement intéressant.

Le plan d'affectation des zones mentionne l'obligation d'établir une planification de détail pour l'ensemble de la zone de développement urbain. Afin de répondre à des besoins différenciés en termes d'évolution dans le temps, cette planification pourra se faire de manière sectorielle.

Modification 13

Affectation du domaine public en zone de développement urbain – 10'207 m2

Cette modification a pour but d'intégrer deux secteurs voisins du réseau routier, à la zone à bâtir. Ces deux secteurs appartiennent à l'Etat de Fribourg.

La mise en zone permettra au secteur de Belle-Croix de posséder une surface en zone à bâtir suffisante pour répondre au projet ambitieux de restructuration du carrefour et de ses abords.

Modification 14

De zone d'activités en zone de développement urbain – 28'990 m2

Cette modification permet d'intégrer toute la parcelle construite du centre commercial Coop à la réflexion et à la restructuration de la centralité de Belle-Croix.

Le plan d'aménagement de détail en vigueur pour cette parcelle est abrogé par la présente enquête publique complémentaire. Il sera remplacé par un nouveau PAD qui intégrera les nouvelles options retenues pour ce secteur de développement urbain.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 15

De zone résidentielle à haute densité en zone de développement urbain – 1'664 m2

Cette modification a pour but d'intégrer cette parcelle partiellement construite au projet de restructuration du secteur.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 16

Modification du périmètre es secteurs de zones A et G

Cette modification a pour objectif d'offrir des possibilités d'extension supplémentaires à l'école. D'autre part, elle permet davantage de cohérence au sein des limites du tissu construit.

Modification 17

Délimitation de la zone de protection de la nature

Cette zone permet de protéger intégralement les biotopes d'importance nationale suivants :

- Zone alluviale no 62 « la Sarine : « Rossens-Fribourg »
- Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles »

La valeur de ces sites provient de la rareté ou de la diversité des espèces de faune et de flore qui y sont présentes. De par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat), ces espèces sont liées à cet endroit et à ses caractéristiques.

Modification 18

De zone de la station d'épuration des eaux usées en zone d'intérêt général – 15'028 m2

Cette modification a pour but d'unifier et de simplifier la réglementation.

Modification 19

De zone de parc urbain en zone agricole – 45'951 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été affecté à la zone de parc urbain (voir modification n° 27, dossier 2014). La modification 19 permet le retour de ce secteur en zone agricole. Cette proposition est cohérente avec la réalité ainsi qu'avec la présence d'une ferme voisine dont l'activité s'étend sur l'ensemble du secteur.

Toutefois ce secteur est inscrit au plan directeur en vue d'un développement futur étant donné qu'il s'inscrit dans le prolongement de la modification 26 et qu'il y est lié.

Modification de la catégorie de protection des bâtiments

La Commune a soigneusement étudié le classement établi par le SBC. Elle propose de déclasser les bâtiments situés sur les parcelles suivantes 4543/4544, 4546/4545, 4547/4548, 4550/4549 (soit 4 villas contemporaines) ainsi que sur les parcelles 4007, 3288 et 3187 (hôpital et fontaine).

D'autre part, sur la demande du propriétaire, la Commune propose de classer en catégorie de protection 3, l'ancien four situé sur la parcelle 4674.

La nouvelle liste des bâtiments et monuments dignes de protection est jointe en annexe 1 du RCU. Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont mentionnées en couleur.

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)

Abrogation de l'obligation d'établir un PAD

PAD « de Courten »

Le dossier de la révision de mai 2014 mentionnait l'établissement d'un PAD obligatoire pour la parcelle art. 4334 Maison « de Courten ».

Cette exigence a été remplacée par des prescriptions particulières ayant pour but de respecter la position dominante de la propriété ainsi que maintenir les qualités paysagères du site.

La propriété est intégrée aux périmètres soumis à des mesures d'harmonisation (art. 18 RCU). Ceci permettra de préserver le caractère des bâtiments protégés compris dans ce périmètre.

Modification des limites des PAD existants

PAD 44 – Village-Route de l'église inférieure

La limite du PAD 44 est modifiée dans le but de permettre une planification de détail cohérente du Vallon de Villars. La limite du PAD 44 en vigueur comprend la parcelle art.4241 appartenant à la Commune.

Dans le cadre de la planification du PAD « Vallon de Villars », il a été jugé opportun d'intégrer la parcelle communale. En effet, le développement du Vallon de Villars impose une restructuration et un regroupement des accès sur la route communale.

La limite du PAD 44 est retranchée et déplacée vers l'est, jusqu'à la liaison piétonne existante.

PAD 56 – Platy Sud

Le secteur situé au sud du PAD, entre la liaison piétonne et la ligne CFF est compris dans le PAD 56, alors qu'il est aussi compris dans le PAD 57, sans qu'aucune modification du périmètre n'ait été coordonnée. La modification consiste à reporter la limite du périmètre du PAD en limite nord de la liaison piétonne.

PAD 57 – Parc du Platy

Dans le cadre de l'enquête complémentaire de la révision, le secteur situé entre la zone sportive et la ligne CFF située au sud retourne à la zone agricole. La limite du PAD doit être adaptée au secteur restant en zone d'intérêt général du parc urbain.

ADAPTATIONS GRAPHIQUES

Le plan d'affectation des zones établi lors de la révision de 1993 était travaillé sous une forme graphique.

Dans le cadre du dossier de la révision mis à l'enquête publique en mai 2014, le plan d'affectation des zones a été travaillé de manière informatique, sans pour autant, que les différents détails ne soient pris en compte.

L'enquête complémentaire de mars 2016 est travaillée sur une base cadastrale mise à jour. Elle est conforme aux principes qui permettront d'intégrer toutes les données du plan d'aménagement local au système d'information géographique (SIG) de la Commune.

Cette façon de faire permet de superposer toutes les données touchant le territoire, de les trier et de mettre à disposition de la population des plans fiables. Elle exige par contre une précision dans la collecte, l'interprétation et l'informatisation des données.

Les modifications graphiques portent essentiellement sur les éléments suivants :

- La suppression de l'affectation en zone à bâtir de quelques parcelles affectées au domaine public des routes,
- Des adaptations de plusieurs erreurs d'interprétation du plan en vigueur,
- Des adaptations mineures des zones à bâtir aux limites cadastrales.

L'ensemble de ces adaptations graphiques sont mentionnées au plan des éléments modifiés

8. Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Le calcul de dimensionnement des zones résidentielles établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

Surface utilisée durant les 15 dernières années (2002 à 2016)	228'118 m ²
Surface non construite	71'593 m ²
Facteur de dimensionnement attribué à la Commune	1.4
Réserve de surface possible pour les 15 prochaines années	247'772 m ²
Surface mise en zone dans le cadre de la révision du PAL	87'391 m ²
Potentiel théorique qui pourrait encore être mis en zone	160'381 m ²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 2

9. Calcul de dimensionnement des zones d'activités

Le calcul de dimensionnement des zones d'activités établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

ZONE D'ACTIVITÉS D'IMPORTANCE CANTONALE

Surface totale en zone à bâtir	
Surface construite	321'703 m ²
Surface de réserve pour les entreprises	25'552 m ²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir avant révision	214'469 m²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir après révision	187'620 m²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

ZONE D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUE

La surface totale de la zone d'activité stratégique est de 207'921 m²

Cette zone correspond au secteur prévu dans le cadre de la planification des zones d'activités stratégiques du Canton de Fribourg

Elle correspond aussi au plan d'agglomération.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 3

10. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme ont pour but de :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**
2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**
3. **Compléter la destination pour une partie des zones**
4. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**
5. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**
6. **Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires**
7. **Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants**
8. **Adaptations de la mise en page**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme mis à l'enquête publique en mai 2014 sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés [en couleur bleue](#).

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**

Art. 4 : Cadre légal. Cet article a été complété et adapté aux exigences du SeCA

Art. 11 : Secteurs de dangers naturels. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux exigences de la commission des dangers naturels.

Art. 14 : Mesures de protection et d'aménagement du site paysager. Cet article a été adapté aux exigences du règlement sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), entré en vigueur le 27 mai 2014.

2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**

Art. 17 : Cet article concerne exclusivement la protection du site construit. Les mesures de protection des périmètres communaux de protection ont été intégrées aux règles des différentes zones concernées.

Art. 18 : Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation. De manière à préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés, des règles ont été établies pour les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments.

Art. 23 : Installations solaires. Cet article a été ajouté dans le but de favoriser une bonne intégration des panneaux solaires dans l'ensemble du territoire communal.

3. Compléter la destination pour une partie des zones

Art. 30 : Zone résidentielle du Platy. Il est prévu de compléter les affectations prévues par la possibilité de construire des habitations individuelles et individuelles groupées, dans le cadre d'un PAD.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. De manière à avoir une plus grande souplesse, il est prévu de donner une priorité à l'habitation au sens général, sans en spécifier le type.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre à une volonté de créer un secteur dynamique, polyvalent et complémentaire, la destination de la zone a été complétée par la possibilité de créer des activités artisanales et de service.

Art. 38 : Zone d'activités. Afin de tenir compte des activités actuellement présentes dans la zone, la modification permet l'implantation de fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que commerces de proximité, restaurants, espaces de loisirs ou de sport.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Ajout d'activités de type recherche et développement technologique ou médical et commerce de proximité de type restauration.

Art. 42 : Zone d'intérêt général Parc urbain : La modification prévoit de maintenir les activités existantes dans la zone, telles que agricoles, centre d'accueil, logements.

4. Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones

De manière générale, l'ensemble des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et des indices d'occupation du sol (IOS) ont été contrôlés. Cette analyse a permis d'ajuster légèrement les indices mis à l'enquête en 2014 et tout particulièrement pour les zones suivantes :

Art. 27 : Zone résidentielle à moyenne densité. Compte tenu de la situation de cette zone et pour répondre au principe de densification adaptée, l'IBUS a été porté de 0.80 à 0.90.

Art. 28 : Zone résidentielle à haute densité. Le dossier mis à l'enquête en 2014 ne comportait pas de valeurs d'IBUS, IOS et hauteur. Une étude du secteur a permis de déterminer les valeurs existantes. En ce qui concerne l'IBUS, la valeur la plus élevée relevée est de 1.16. Le RCU prévoit une valeur de 1.35. En ce qui concerne l'IOS, la plupart des bâtiments sont dans des valeurs situées entre 0.15 et 0.20. Un seul bâtiment dépasse nettement ces valeurs. L'IOS de la parcelle art. 3172 est calculé à 0.33. Le RCU prévoit un IOS de 0.30, ce qui est compatible avec le caractère de la zone. Le secteur étant soumis à PAD, des reports d'indice pourront être effectués dans le cadre de cette planification de détail.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. Afin de répondre au principe de densification, l'IBUS a été porté de 1.20 à 1.35. La modification porte par contre à sur une diminution de l'indice fixé pour les parkings souterrains ou en silos. Cette modification est justifiée par les objectifs de durabilité voulus pour cette zone.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre aux objectifs de cette zone, à savoir créer une nouvelle centralité urbaine, l'IBUS a été fixé à 1.50 et l'IOS à 0.60. Cette zone fera l'objet de différentes planifications complémentaires (Masterplan, Mandat d'études parallèles ou concours) qui garantiront aussi bien le respect des principes retenus que la qualité des réalisations.

Art. 36 : Zone de centre urbain. L'analyse du site construit a amené à maintenir l'IBUS prévu à 1.20 et à diminuer l'IOS fixé à 0.60 à un IOS de 0.45. Cette modification tend à maintenir les qualités du site tout en offrant des possibilités supplémentaires de densification du tissu bâti.

Art. 38 : Zone d'activités. La réglementation de 2014 prévoyait des indices de masse de 6 et 8 m³/m². L'analyse du secteur permet de porter de manière globale pour l'ensemble de la zone un indice de masse de 10 m³/m². Dans le même esprit et afin de donner des possibilités complémentaires de constructions, l'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. De manière à garantir une certaine qualité des aménagements extérieurs, un indice de surface verte est prévu à 0.05.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. L'indice de masse a été porté de 6 m³/m² à 10 m³/m². L'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. Le PAD obligatoire permettra de répartir les possibilités offertes à la zone, dans un esprit aussi bien quantitatif que qualitatif.

Art. 40 : Zone d'intérêt général. L'indice de masse a été augmenté pour les secteurs D, E et H de 1 m³/m² à 3 m³/m². Les indices d'occupation du sol ont été adaptés à la situation locale.

5. Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire

La réglementation des zones comporte des prescriptions particulières aptes à répondre aux particularités territoriales et environnementales.

6. Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires

Le dossier de la révision mis à l'enquête en mai 2014 prévoyait l'obligation d'établir sept planifications de détail (PAD). La présente mise à l'enquête prévoit de supprimer l'obligation de PAD pour le secteur « de Courten ».

Dès-lors, le plan d'affectation des zones désigne six secteurs sujets à des planifications de détail. Il s'agit des Numéros : 70-Villars-Vert, 71-Vallon de Villars, 72-Le Croset, 73-Belle-Croix, 74-Cité de Moncor et 75-Bertigny-Ouest.

La réglementation mise en place fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chacun de ces secteurs.

7. Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants

L'analyse du territoire communal a permis de déterminer deux bâtiments dont la surface de la parcelle ne permettrait pas de transformer dans le volume existant. L'article 24 RCU, introduit dans cette enquête complémentaire permettra de répondre à la possibilité offerte par l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Les articles 33 RCU Zone de hameau et 42 RCU Zone d'intérêt général « Parc urbain » permettent des agrandissements des bâtiments existants sous réserve de prescriptions qui ont pour but de garder les qualités des sites.

8. Adaptations de la mise en page

De manière à rendre plus lisible la lecture du règlement, une nouvelle mise en page a été réalisée. Cette modification est strictement graphique, elle ne modifie en rien le contenu du règlement.

11. Annexes

1. Calcul de dimensionnement

Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir

Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Calcul de dimensionnement des zones d'activités

2. Evolution de la zone à bâtir

Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir

Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir

3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures

4. Plan d'affectation des zones de 1993

5. Plan d'affectation des zones de 2014

6. Inventaire préalable des biotopes

Plan

Liste des boisements hors forêts

7. Concept communal de stationnement

8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »

9. Liste des abréviations



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Complément au rapport du 20 mai 2014 (artefact)

Enquête publique complémentaire

Mars 2016

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Nouveau mandataire	3
3.	Organisation	3
4.	Consultation et enquête publique complémentaires	4
5.	Modifications apportées au plan directeur communal	5
6.	Inventaire préalable des biotopes	6
7.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014.....	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUETE COMPLEMENTAIRE DE MARS 2016.....	10
	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)	18
	ADAPTATIONS GRAPHIQUES.....	19
8.	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	20
9.	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	20
10.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	21
11.	Annexes	24
	1. Calcul de dimensionnement.....	24
	Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir	24
	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles	24
	Calcul de dimensionnement des zones d'activités	24
	2. Evolution de la zone à bâtir	24
	Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures	24
	4. Plan d'affectation des zones de 1993	24
	5. Plan d'affectation des zones de 2014.....	24
	6. Inventaire préalable des biotopes	24
	Plan.....	24
	Liste des boisements hors forêts.....	24
	7. Concept communal de stationnement.....	24
	8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »	24
	9. Liste des abréviations	24

1. Préambule

La révision du plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête publique en date du 24 mai 2014.

Des séances d'information ont été organisées pour la population de la Commune.

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

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

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire doit rendre une partie des oppositions sans objet. Le Conseil communal statuera en fin d'enquête complémentaire sur l'ensemble des oppositions.

2. Nouveau mandataire

Compte tenu de certaines difficultés, le bureau Urbasol a été mandaté dans un premier temps pour analyser le dossier mis à l'enquête publique. Un rapport succinct a été établi à l'intention du Conseil communal.

En date du 12 décembre 2014, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol pour terminer les travaux liés à la révision de son plan d'aménagement local.

Depuis cette date, le bureau a collaboré avec le groupe de travail mis en place, afin d'analyser en détail certains choix d'aménagement, le règlement communal d'urbanisme et les documents graphiques mis à l'enquête publique.

3. Organisation

Le groupe de travail était composé de :

- Monsieur Bruno Marmier, Conseiller communal, dicastère de l'aménagement du territoire,
- Monsieur Jean-Marc Sallin, ingénieur communal,
- Madame Catherine Duvoisin, cheffe du secteur urbanisme et constructions,
- Monsieur Martial Pochon, géomaticien, chef de projet au bureau Urbasol,
- Monsieur Jean-Claude Verdon, architecte-urbaniste, directeur du bureau Urbasol.

Plusieurs séances de coordination et visions locales ont permis d'analyser le contexte local afin d'apporter au dossier d'aménagement des réponses adaptées.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'avancement des réflexions par Monsieur Marmier.

Des contacts réguliers ont eu lieu avec les services de l'Etat et de l'agglomération afin de les informer de l'avancement du dossier et de prendre en compte leurs diverses exigences et remarques.

Les principales modifications ont été discutées lors de plusieurs séances de la commission d'aménagement du territoire. Les remarques formulées ont été prises en compte. Deux séances de travail supplémentaires ont permis de prendre connaissance et de faire des remarques sur le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme.

4. Consultation et enquête publique complémentaires

La consultation complémentaire porte sur :

- Des adaptations mineures du plan directeur communal mis en consultation en mai 2014,
- La mise en consultation de l'inventaire préalable des biotopes,

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) qui concernent d'une part des adaptations graphiques et d'autre part des modifications essentiellement rendues nécessaires par l'application de la modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que par la mise en œuvre du moratoire cantonal,
- L'abrogation du PAD « Les Echellettes »,
- Des modifications de limites de PAD,
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) répondant essentiellement sur la volonté de préserver les qualités du site tout en répondant à un objectif d'utilisation rationnelle du terrain.
- Des adaptations du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme qui répondent à certaines oppositions formulées lors de l'enquête publique de mai 2014. Ces oppositions ayant été jugées fondées par le Conseil communal.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité, par le plan des éléments modifiés qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones ainsi que par le plan des éléments modifiés qui concerne les planifications de détail (PAP, PAD).

Seules les modifications apportées aux documents mis en consultation et en enquête publique complémentaires peuvent faire l'objet de remarques ou d'oppositions.

Le Conseiller communal responsable du dossier et l'urbaniste mandaté se sont mis à disposition pour répondre aux questions des personnes désirant des informations détaillées, le jeudi 24 mars de 7h30 à midi ainsi que les mercredis 6 et 13 avril de 16h00 à 20h00.

5. Modifications apportées au plan directeur communal

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mineures. Elles ont mentionnées au plan des éléments modifiés et concernent les secteurs suivants :

Modification A

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone du secteur complet du Croset. Une partie étant mise en zone de centre urbain le Croset, le solde étant mis en zone résidentielle faible densité II.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification B

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone d'intérêt général parc urbain le secteur situé à l'ouest de la zone d'activités de Bertigny-Ouest.

Compte tenu de la nouvelle législation et de la surface de compensation trouvée pour rendre le plan conforme au moratoire cantonal, cette mise en zone est abandonnée.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification C

Dans le plan d'affectation des zones, ce secteur est affecté en zone d'intérêt général parc urbain.

Compte tenu des compensations de surfaces qui ont dû être trouvées dans le cadre de la mise ne conformité du dossier avec la nouvelle législation et tenant compte que ce secteur était totalement utilisé pour une production agricole, le Conseil communal a décidé un retour en zone agricole de ce secteur.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification D

La mise au plan directeur de ce secteur a pour objectif de donner la possibilité à la Commune de pouvoir disposer, en cas de nécessité, d'une surface qui lui permettrait une extension des installations situées à proximité.

6. Inventaire préalable des biotopes

Préambule

La nouvelle loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) impose aux communes d'établir un inventaire préalable des biotopes qui ne sont pas d'importance nationale et qui paraissent digne d'intérêt.

Compte tenu que la Commune de Villars-sur-Glâne a mis a déposé un dossier d'examen préalable de la révision de son plan d'aménagement local avant l'entrée en vigueur de la Loi, elle n'a pas l'exigence formelle d'effectuer le travail selon les nouvelles exigences légales.

Pour aller dans le sens de la LPNat, la Commune a par contre établi un inventaire exhaustif des boisements situés en zone à bâtir.

Inventaire

L'inventaire des boisements a été effectué selon les recommandations du service de la protection de la nature et du paysage. Il comporte les arbres isolés, les allées, les haies et les vergers.

Chaque boisement relevé est numéroté, son espèce est mentionnée et sa localisation est effectuée à l'aide des coordonnées Y et X.

La liste détaillée ainsi que le plan sont situés en annexe 6

Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne l'ensemble des boisements protégés. Chaque boisement est numéroté.

Règlement communal d'urbanisme

L'article 14 du RCU - Mesure de protection et d'aménagement du site paysager fixe des règles qui permettent de protéger l'ensemble des boisements situés en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir.

7. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS VSG 21.01

MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014

Remarque : ces modifications ne font pas partie du dossier d'enquête publique complémentaire. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'oppositions. Les justifications détaillées sont mentionnées dans le rapport de mai 2014.

Ces modifications sont mentionnées en couleur rouge dans le plan des éléments modifiés VSG 21.01

Modifications 1a, 1b,

De zone agricole en zone d'activité – 353 m² et 98 m²

Modification 2

De zone libre en zone résidentielle moyenne densité – 6'821 m²

Modification 3

De zone résidentielle 0.50 en zone d'intérêt général parc urbain – 13'876 m²

Modification 4

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle moyenne densité – 17'602 m²

Modification 5

De zone libre en zone de centre village B – 7'764 m²

Modification 6

De zone de centre village en zone de centre village B – 12'172 m²

Modification 7

De zone agricole en zone de centre urbain Le Croset – 134'517 m²

Cette mise en zone à bâtir est partiellement supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016.

Modification 8 a

De zone agricole en zone de protection des cours d'eau – 381 m²

Modification 8 b

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 17'089 m²

Cette mise en zone est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le secteur nord reste en zone agricole. Il est intégré au plan directeur communal. Les parcelles 3072 et 4284 sont intégrées à la zone de centre urbain Le Croset.

Modification 9

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 7'706 m²

Modification 10

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 1'717 m²

Modification 11

De zone de centre mixte en zone de hameau – 8'430 m2

Modification 12

De zone agricole en zone d'intérêt général – 2'210 m2

Cette mise en zone à bâtir est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. La zone agricole est mise en aire forestière (voir modification No 4).

Modification 13

De zone a affectation et aménagement différés en zone résidentielle du Platy – 50'572 m2

Modification 14

De zone libre en zone d'intérêt général – 6'945 m2

Modification 15

De zone d'intérêt général en zone de centre urbain – 1'330 m2

Modification 16

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle faible densité II – 12'911 m2

Modification 17

De zone de de Cormanon-Est en zone périurbaine – 2669 m2

Cette modification est supprimée dans le cadre du dossier d'enquête publique complémentaire de mars 2016 (voir modification No 9).

Modification 18

De zone résidentielle 0.40 en zone de centre urbain – 400 m2

Modification 19

De zone de centre mixte en zone périurbaine – 13'204 m2

Modification 20

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 10'459 m2

Modification 21

De zone agricole en zone de développement urbain – 8'298 m2

Modification 22

De zone de centre mixte en zone de développement urbain – 8'717 m2

Modification 23

De zone résidentielle Villars-Vert Bertigny en zone de développement urbain – 1'475 m2

Modification 24

De zone d'activités en zone de développement urbain – 11'194 m2

Modification 25

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général – 8'722 m2

Modification 26

De zone agricole en zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny – 88'867 m2

Modification 27

De zone agricole en zone d'intérêt général parc urbain – 45'951 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le terrain reste en zone agricole.

Modification 28

Modification de la limite communale – Mise en zone d'intérêt général

Modification 29

De zone libre en zone d'intérêt général parc urbain – 54'280 m²

Modification 30

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général Dort-Verte – 196 m²

Modification 31

De zone libre en zone d'intérêt général Dort-Verte – 3'128 m²

Modifications 32

De zone résidentielle de Cormanon Est en zone d'intérêt général Dort-Verte – 1'510 m²

Différentes modifications de terminologie et d'affectation

La terminologie des types de zones a été adaptée.

- La zone résidentielle 0.30 a été modifiée en zone résidentielle faible densité I
- La zone résidentielle 0.40 a été modifiée en zone résidentielle faible densité II
- La zone résidentielle 0.50 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité
- La zone résidentielle 0.60 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité et en zone de centre urbain
- La zone résidentielle de Villars-vert-Bertigny a été modifiée en zone résidentielle à haute densité
- La zone de centre village a été modifiée en zone de centre village a et b
- La zone du hameau de Cormanon a été modifiée en zone de hameau
- La zone de centre mixte a été modifiée en zone de centre urbain

Remarque : Ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Modification 1

De zone centre village A en zone de centre village B – 3'247 m2

Ce secteur fait actuellement partie d'une planification de détail (PAD 44). Les réflexions menées dans le cadre du développement du secteur voisin, PAD Vallon de Villars ont amené à redéfinir l'affectation de cette parcelle déjà construite et appartenant à la Commune.

Pour des raisons de cohérence territoriale et regroupement des accès, cette parcelle a donc été intégrée au périmètre de réflexion du PAD Vallon de Villars (PAD 71). La limite du PAD 44 est modifiée en conséquence.

Modification 2

La modification 2 porte, d'une part, sur le retour en zone agricole du secteur nord intégré, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, en zone de centre urbain Le Croset, et en zone résidentielle à faible densité II.

Elle porte d'autre part sur le maintien en zone de centre urbain Le Croset de la partie sud de la parcelle art. 3073 et l'intégration des parcelles 3072 et 4284 à cette même zone. Surface totale de 74'535 m2.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Compte tenu du retrait de la partie nord du secteur, la modification 2 concerne un vaste secteur situé tout à l'ouest du territoire communal, dans le prolongement du tissu construit de Villars-sur-Glâne et de celui de Matran. Il est délimité au nord par la ligne haute tension, au sud par la Route de Matran. Il se présente actuellement tel un vaste domaine agricole que surplombe une maison de maître et il s'étend partiellement sur des surfaces d'assolement. Toutefois, orienté plein sud et situé à proximité de plusieurs voies de

circulation, ce secteur est incontestablement considérée comme un potentiel de choix en vue d'un futur développement.

A noter qu'il est prévu d'intégrer ce secteur dans le périmètre compact de l'agglo.

Ainsi dans le cadre de la révision du PAL et des réflexions qui y sont liées, la commune de Villars-sur-Glâne a rapidement considéré ce terrain comme le seul secteur susceptible d'accueillir un développement résidentiel conséquent et de qualité. Au sein du dossier d'enquête publique déposé en mai 2014, ce développement était déjà considéré comme l'élément stratégique de la révision en termes de résidences.

Toutefois, comme il a été dit précédemment, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, tout le secteur était mis en zone à bâtir. Les réflexions menées dans le cadre de l'enquête complémentaires ont obligé la Commune à diminuer la surface mise en zone à bâtir.

Cette modification concerne le retour en zone agricole des parcelles art. 4283, 4656, 4657, 4674, 5075 et partiellement de la 3073.

La nouvelle planification propose la mise en zone à bâtir d'une surface totale de 74'535 m², le solde étant inscrit au plan directeur. Cette nouvelle proposition permet un développement par étapes. A noter qu'à futur la ligne à haute tension traversant le secteur sera déplacée afin de permettre une utilisation optimale de l'ensemble du terrain.

Cette mise en zone implique une emprise de 50'910 m² sur une surface d'assolement et 23'625 m² sur une surface de qualité B2. Les compensations nécessaires, soit en terme de qualité que de quantité sont prévues dans le cadre des modifications No 6 et No 10 de la présente enquête publique.

Le PAZ mentionne l'obligation d'établir une planification de détail. De manière à gérer de façon optimale l'ensemble du secteur, le périmètre de réflexion de cette planification a été revu et intègre les articles 3072, soit la maison de maître, et 4384 correspondant à une parcelle non construite.

Les objectifs du PAD mentionnés au RCU permettent de répondre de manière appropriée aux particularités du terrain ainsi qu'aux objectifs du Conseil communal qui souhaite y développer un écoquartier.

L'accès actuel sur la route de Matran étant problématique, le PAD se devra de proposer des solutions adaptées pour un raccordement sécuritaire sur la route cantonale.

L'établissement d'un PAD permettra d'autre part d'intégrer le projet de mobilité douce Trans-agglo en traversée du secteur ainsi que de gérer les questions d'accès à la surface inscrite au plan directeur.

Des mesures particulières et paysagères devront être étudiées afin d'assurer la qualité des abords des bâtiments protégés, des vues et des dégagements qui y sont liés.

Etant donné l'obligation d'établir une planification de détail, ce développement est inscrit en étape d'aménagement II.

Le solde du terrain est intégré au plan directeur communal. Un schéma directeur établi pour la partie mis au plan directeur permettra d'assurer la cohérence en termes d'aménagement et d'accès entre les deux secteurs.



Vue le long de la route de Matran



Vue sur l'ensemble du secteur



Vue sur la parcelle 4284 situées à l'est



Vue sur l'accès existant

Modification 3

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 2917 m2

Ces mises en zone à bâtir concernent des secteurs construits situés à proximité d'autres zones résidentielles. Leur mise en zone à bâtir permettra d'une part de transformer une ancienne ferme dans la totalité de son volume, d'autre part de restructurer les deux habitations individuelles proches de la route cantonale.



Vue sur le bâtiment art. 4274



Vue sur les villas, art. 4327

Modification 4

De zone agricole en aire forestière – 2'210 m2

Le secteur concerné par la modification 4 correspond à une petite « enclave » de terre agricole en bordure d'une zone de forêt.

Cette mise en zone de forêt n'est pas pour l'instant nécessaire comme compensation de déforestation. Néanmoins la commune demande que cette surface puisse être considérée comme une « réserve » afin de pouvoir être utilisée comme compensation le jour où une situation l'exige. Cette compensation pourrait être nécessaire dans le cadre de l'agrandissement des réservoirs d'eau situés dans la zone d'intérêt général E.



Vue sur le secteur destiné à être reboisé



Vue sur la lisière de la forêt

Modification 5

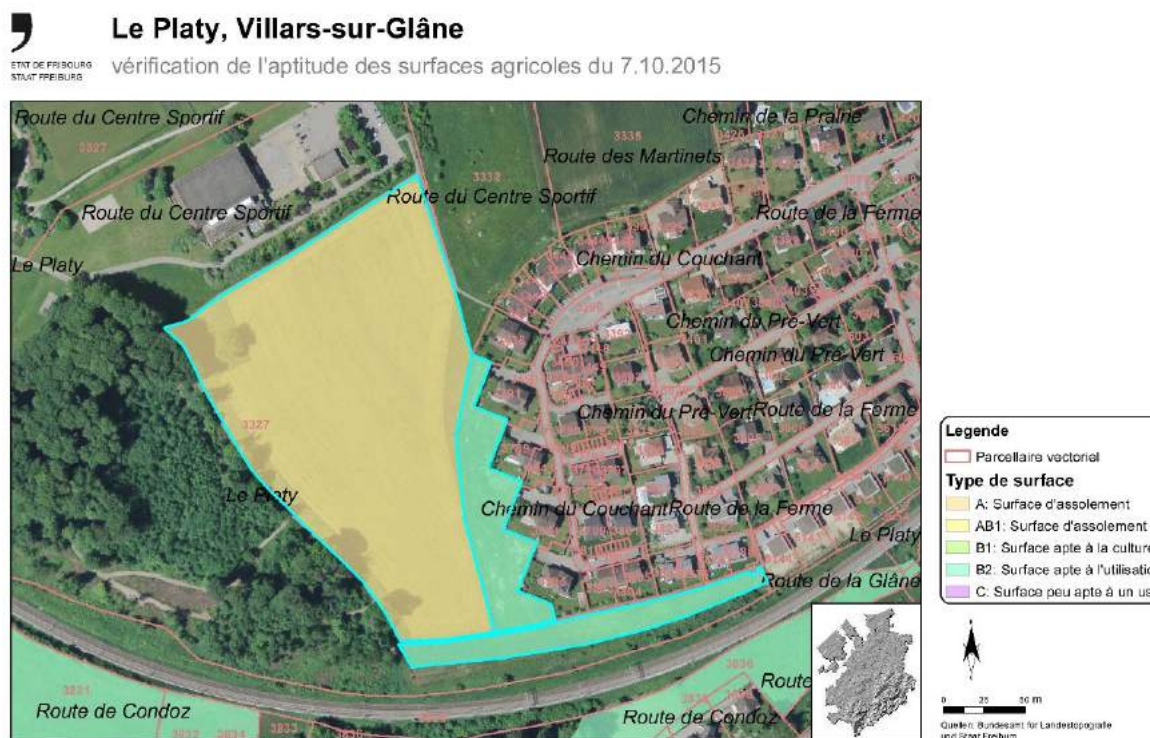
Abandonnée

Modification 6

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 35'979 m²

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve afin de procéder à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 24'242 m² de SDA et de 11'737 m² de qualité B2.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 7

De zone résidentielle à faible densité I en zone d'intérêt général – 255 m²

Le secteur concerné correspond à un bassin de rétention situé en sous-sol. La modification proposée permet de gérer les activités et les éventuels travaux qu'implique le bassin de rétention. Une limite de 3m supplémentaires autour du bassin est prévue pour son fonctionnement.

Modification 8

De zone résidentielle à faible densité I en zone résidentielle à faible densité II – 10'938 m²

La modification 8 répond à la fois à un souci de cohérence territoriale et à un objectif de densification.

Modification 9

De zone périurbaine en zone de Cormanon-Est – 2669 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été retiré de la zone résidentielle de Cormanon Est afin d'être affecté en zone périurbaine (voir modification n° 17, dossier 2014). La présente modification permet de revenir à la situation initiale.

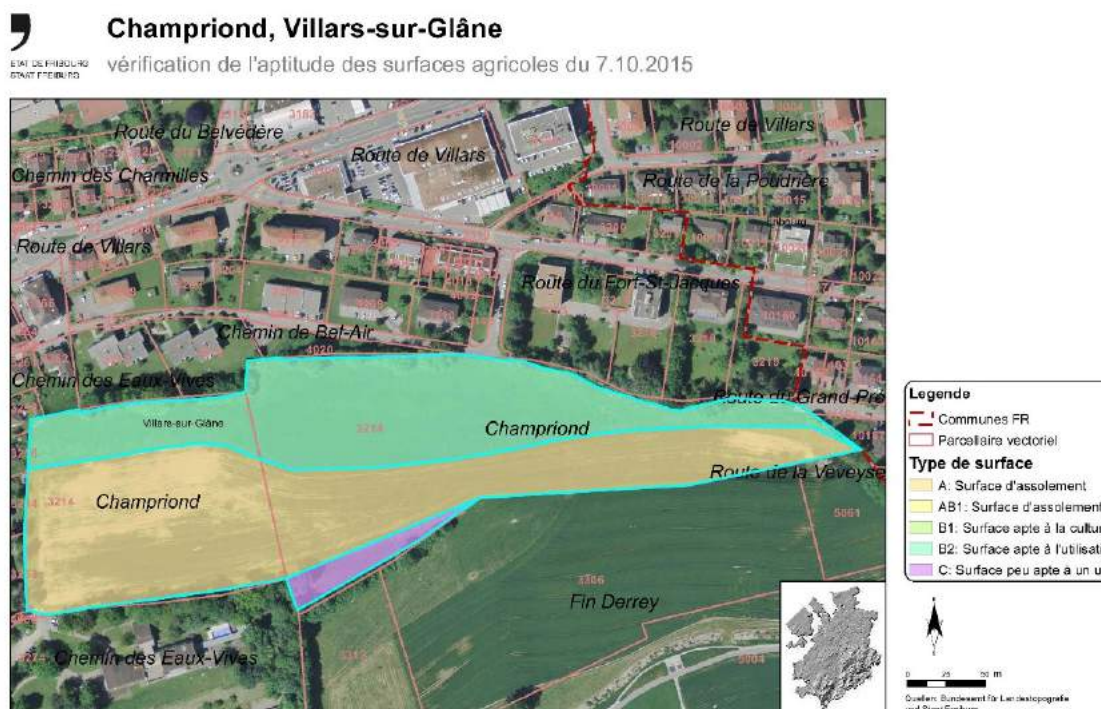
Les règles particulières constructives seront intégrées dans le cadre de l'adaptation du PAD à la législation en vigueur.

Modification 10

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 52'764 m2

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve qui a procédé à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 28434 m2 de SDA, le solde étant classé en qualité B1.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 11

De zone résidentielle à faible densité II en zone résidentielle à moyenne densité – 7'045 m2

Ce secteur est totalement construit. Deux immeubles locatifs ont été réalisés. Cette modification permet de rendre le type de zone compatible avec les gabarits des bâtiments construits, tout en leur donnant de légères possibilités d'agrandissement.

Modification 12

De zone de centre urbain en zone de développement urbain – 5'003 m2

Cette modification concerne un secteur faisant partie d'un îlot construit et entouré de voies de circulation. Elle permet de traiter l'ensemble de l'îlot, avec le secteur de Belle-Croix situé à l'ouest.

Le Master Plan actuellement à l'étude intègre ce secteur qui bénéficie d'un potentiel de développement intéressant.

Le plan d'affectation des zones mentionne l'obligation d'établir une planification de détail pour l'ensemble de la zone de développement urbain. Afin de répondre à des besoins différenciés en termes d'évolution dans le temps, cette planification pourra se faire de manière sectorielle.

Modification 13

Affectation du domaine public en zone de développement urbain – 10'207 m2

Cette modification a pour but d'intégrer deux secteurs voisins du réseau routier, à la zone à bâtir. Ces deux secteurs appartiennent à l'Etat de Fribourg.

La mise en zone permettra au secteur de Belle-Croix de posséder une surface en zone à bâtir suffisante pour répondre au projet ambitieux de restructuration du carrefour et de ses abords.

Modification 14

De zone d'activités en zone de développement urbain – 28'990 m2

Cette modification permet d'intégrer toute la parcelle construite du centre commercial Coop à la réflexion et à la restructuration de la centralité de Belle-Croix.

Le plan d'aménagement de détail en vigueur pour cette parcelle est abrogé par la présente enquête publique complémentaire. Il sera remplacé par un nouveau PAD qui intégrera les nouvelles options retenues pour ce secteur de développement urbain.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 15

De zone résidentielle à haute densité en zone de développement urbain – 1'664 m2

Cette modification a pour but d'intégrer cette parcelle partiellement construite au projet de restructuration du secteur.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 16

Modification du périmètre es secteurs de zones A et G

Cette modification a pour objectif d'offrir des possibilités d'extension supplémentaires à l'école. D'autre part, elle permet davantage de cohérence au sein des limites du tissu construit.

Modification 17

Délimitation de la zone de protection de la nature

Cette zone permet de protéger intégralement les biotopes d'importance nationale suivants :

- Zone alluviale no 62 « la Sarine : « Rossens-Fribourg »
- Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles »

La valeur de ces sites provient de la rareté ou de la diversité des espèces de faune et de flore qui y sont présentes. De par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat), ces espèces sont liées à cet endroit et à ses caractéristiques.

Modification 18

De zone de la station d'épuration des eaux usées en zone d'intérêt général – 15'028 m2

Cette modification a pour but d'unifier et de simplifier la réglementation.

Modification 19

De zone de parc urbain en zone agricole – 45'951 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été affecté à la zone de parc urbain (voir modification n° 27, dossier 2014). La modification 19 permet le retour de ce secteur en zone agricole. Cette proposition est cohérente avec la réalité ainsi qu'avec la présence d'une ferme voisine dont l'activité s'étend sur l'ensemble du secteur.

Toutefois ce secteur est inscrit au plan directeur en vue d'un développement futur étant donné qu'il s'inscrit dans le prolongement de la modification 26 et qu'il y est lié.

Modification de la catégorie de protection des bâtiments

La Commune a soigneusement étudié le classement établi par le SBC. Elle propose de déclasser les bâtiments situés sur les parcelles suivantes 4543/4544, 4546/4545, 4547/4548, 4550/4549 (soit 4 villas contemporaines) ainsi que sur les parcelles 4007, 3288 et 3187 (hôpital et fontaine).

D'autre part, sur la demande du propriétaire, la Commune propose de classer en catégorie de protection 3, l'ancien four situé sur la parcelle 4674.

La nouvelle liste des bâtiments et monuments dignes de protection est jointe en annexe 1 du RCU. Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont mentionnées en couleur.

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)

Abrogation de l'obligation d'établir un PAD

PAD « de Courten »

Le dossier de la révision de mai 2014 mentionnait l'établissement d'un PAD obligatoire pour la parcelle art. 4334 Maison « de Courten ».

Cette exigence a été remplacée par des prescriptions particulières ayant pour but de respecter la position dominante de la propriété ainsi que maintenir les qualités paysagères du site.

La propriété est intégrée aux périmètres soumis à des mesures d'harmonisation (art. 18 RCU). Ceci permettra de préserver le caractère des bâtiments protégés compris dans ce périmètre.

Modification des limites des PAD existants

PAD 44 – Village-Route de l'église inférieure

La limite du PAD 44 est modifiée dans le but de permettre une planification de détail cohérente du Vallon de Villars. La limite du PAD 44 en vigueur comprend la parcelle art.4241 appartenant à la Commune.

Dans le cadre de la planification du PAD « Vallon de Villars », il a été jugé opportun d'intégrer la parcelle communale. En effet, le développement du Vallon de Villars impose une restructuration et un regroupement des accès sur la route communale.

La limite du PAD 44 est retranchée et déplacée vers l'est, jusqu'à la liaison piétonne existante.

PAD 56 – Platy Sud

Le secteur situé au sud du PAD, entre la liaison piétonne et la ligne CFF est compris dans le PAD 56, alors qu'il est aussi compris dans le PAD 57, sans qu'aucune modification du périmètre n'ait été coordonnée. La modification consiste à reporter la limite du périmètre du PAD en limite nord de la liaison piétonne.

PAD 57 – Parc du Platy

Dans le cadre de l'enquête complémentaire de la révision, le secteur situé entre la zone sportive et la ligne CFF située au sud retourne à la zone agricole. La limite du PAD doit être adaptée au secteur restant en zone d'intérêt général du parc urbain.

ADAPTATIONS GRAPHIQUES

Le plan d'affectation des zones établi lors de la révision de 1993 était travaillé sous une forme graphique.

Dans le cadre du dossier de la révision mis à l'enquête publique en mai 2014, le plan d'affectation des zones a été travaillé de manière informatique, sans pour autant, que les différents détails ne soient pris en compte.

L'enquête complémentaire de mars 2016 est travaillée sur une base cadastrale mise à jour. Elle est conforme aux principes qui permettront d'intégrer toutes les données du plan d'aménagement local au système d'information géographique (SIG) de la Commune.

Cette façon de faire permet de superposer toutes les données touchant le territoire, de les trier et de mettre à disposition de la population des plans fiables. Elle exige par contre une précision dans la collecte, l'interprétation et l'informatisation des données.

Les modifications graphiques portent essentiellement sur les éléments suivants :

- La suppression de l'affectation en zone à bâtir de quelques parcelles affectées au domaine public des routes,
- Des adaptations de plusieurs erreurs d'interprétation du plan en vigueur,
- Des adaptations mineures des zones à bâtir aux limites cadastrales.

L'ensemble de ces adaptations graphiques sont mentionnées au plan des éléments modifiés

8. Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Le calcul de dimensionnement des zones résidentielles établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

Surface utilisée durant les 15 dernières années (2002 à 2016)	228'118 m ²
Surface non construite	71'593 m ²
Facteur de dimensionnement attribué à la Commune	1.4
Réserve de surface possible pour les 15 prochaines années	247'772 m ²
Surface mise en zone dans le cadre de la révision du PAL	87'391 m ²
Potentiel théorique qui pourrait encore être mis en zone	160'381 m ²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 2

9. Calcul de dimensionnement des zones d'activités

Le calcul de dimensionnement des zones d'activités établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

ZONE D'ACTIVITÉS D'IMPORTANCE CANTONALE

Surface totale en zone à bâtir	
Surface construite	321'703 m ²
Surface de réserve pour les entreprises	25'552 m ²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir avant révision	214'469 m²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir après révision	187'620 m²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

ZONE D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUE

La surface totale de la zone d'activité stratégique est de 207'921 m²

Cette zone correspond au secteur prévu dans le cadre de la planification des zones d'activités stratégiques du Canton de Fribourg

Elle correspond aussi au plan d'agglomération.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 3

10. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme ont pour but de :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**
2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**
3. **Compléter la destination pour une partie des zones**
4. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**
5. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**
6. **Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires**
7. **Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants**
8. **Adaptations de la mise en page**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme mis à l'enquête publique en mai 2014 sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés [en couleur bleue](#).

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**

Art. 4 : Cadre légal. Cet article a été complété et adapté aux exigences du SeCA

Art. 11 : Secteurs de dangers naturels. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux exigences de la commission des dangers naturels.

Art. 14 : Mesures de protection et d'aménagement du site paysager. Cet article a été adapté aux exigences du règlement sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), entré en vigueur le 27 mai 2014.

2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**

Art. 17 : Cet article concerne exclusivement la protection du site construit. Les mesures de protection des périmètres communaux de protection ont été intégrées aux règles des différentes zones concernées.

Art. 18 : Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation. De manière à préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés, des règles ont été établies pour les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments.

Art. 23 : Installations solaires. Cet article a été ajouté dans le but de favoriser une bonne intégration des panneaux solaires dans l'ensemble du territoire communal.

3. Compléter la destination pour une partie des zones

Art. 30 : Zone résidentielle du Platy. Il est prévu de compléter les affectations prévues par la possibilité de construire des habitations individuelles et individuelles groupées, dans le cadre d'un PAD.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. De manière à avoir une plus grande souplesse, il est prévu de donner une priorité à l'habitation au sens général, sans en spécifier le type.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre à une volonté de créer un secteur dynamique, polyvalent et complémentaire, la destination de la zone a été complétée par la possibilité de créer des activités artisanales et de service.

Art. 38 : Zone d'activités. Afin de tenir compte des activités actuellement présentes dans la zone, la modification permet l'implantation de fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que commerces de proximité, restaurants, espaces de loisirs ou de sport.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Ajout d'activités de type recherche et développement technologique ou médical et commerce de proximité de type restauration.

Art. 42 : Zone d'intérêt général Parc urbain : La modification prévoit de maintenir les activités existantes dans la zone, telles que agricoles, centre d'accueil, logements.

4. Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones

De manière générale, l'ensemble des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et des indices d'occupation du sol (IOS) ont été contrôlés. Cette analyse a permis d'ajuster légèrement les indices mis à l'enquête en 2014 et tout particulièrement pour les zones suivantes :

Art. 27 : Zone résidentielle à moyenne densité. Compte tenu de la situation de cette zone et pour répondre au principe de densification adaptée, l'IBUS a été porté de 0.80 à 0.90.

Art. 28 : Zone résidentielle à haute densité. Le dossier mis à l'enquête en 2014 ne comportait pas de valeurs d'IBUS, IOS et hauteur. Une étude du secteur a permis de déterminer les valeurs existantes. En ce qui concerne l'IBUS, la valeur la plus élevée relevée est de 1.16. Le RCU prévoit une valeur de 1.35. En ce qui concerne l'IOS, la plupart des bâtiments sont dans des valeurs situées entre 0.15 et 0.20. Un seul bâtiment dépasse nettement ces valeurs. L'IOS de la parcelle art. 3172 est calculé à 0.33. Le RCU prévoit un IOS de 0.30, ce qui est compatible avec le caractère de la zone. Le secteur étant soumis à PAD, des reports d'indice pourront être effectués dans le cadre de cette planification de détail.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. Afin de répondre au principe de densification, l'IBUS a été porté de 1.20 à 1.35. La modification porte par contre à sur une diminution de l'indice fixé pour les parkings souterrains ou en silos. Cette modification est justifiée par les objectifs de durabilité voulus pour cette zone.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre aux objectifs de cette zone, à savoir créer une nouvelle centralité urbaine, l'IBUS a été fixé à 1.50 et l'IOS à 0.60. Cette zone fera l'objet de différentes planifications complémentaires (Masterplan, Mandat d'études parallèles ou concours) qui garantiront aussi bien le respect des principes retenus que la qualité des réalisations.

Art. 36 : Zone de centre urbain. L'analyse du site construit a amené à maintenir l'IBUS prévu à 1.20 et à diminuer l'IOS fixé à 0.60 à un IOS de 0.45. Cette modification tend à maintenir les qualités du site tout en offrant des possibilités supplémentaires de densification du tissu bâti.

Art. 38 : Zone d'activités. La réglementation de 2014 prévoyait des indices de masse de 6 et 8 m³/m². L'analyse du secteur permet de porter de manière globale pour l'ensemble de la zone un indice de masse de 10 m³/m². Dans le même esprit et afin de donner des possibilités complémentaires de constructions, l'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. De manière à garantir une certaine qualité des aménagements extérieurs, un indice de surface verte est prévu à 0.05.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. L'indice de masse a été porté de 6 m³/m² à 10 m³/m². L'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. Le PAD obligatoire permettra de répartir les possibilités offertes à la zone, dans un esprit aussi bien quantitatif que qualitatif.

Art. 40 : Zone d'intérêt général. L'indice de masse a été augmenté pour les secteurs D, E et H de 1 m³/m² à 3 m³/m². Les indices d'occupation du sol ont été adaptés à la situation locale.

5. Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire

La réglementation des zones comporte des prescriptions particulières aptes à répondre aux particularités territoriales et environnementales.

6. Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires

Le dossier de la révision mis à l'enquête en mai 2014 prévoyait l'obligation d'établir sept planifications de détail (PAD). La présente mise à l'enquête prévoit de supprimer l'obligation de PAD pour le secteur « de Courten ».

Dès-lors, le plan d'affectation des zones désigne six secteurs sujets à des planifications de détail. Il s'agit des Numéros : 70-Villars-Vert, 71-Vallon de Villars, 72-Le Croset, 73-Belle-Croix, 74-Cité de Moncor et 75-Bertigny-Ouest.

La réglementation mise en place fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chacun de ces secteurs.

7. Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants

L'analyse du territoire communal a permis de déterminer deux bâtiments dont la surface de la parcelle ne permettrait pas de transformer dans le volume existant. L'article 24 RCU, introduit dans cette enquête complémentaire permettra de répondre à la possibilité offerte par l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Les articles 33 RCU Zone de hameau et 42 RCU Zone d'intérêt général « Parc urbain » permettent des agrandissements des bâtiments existants sous réserve de prescriptions qui ont pour but de garder les qualités des sites.

8. Adaptations de la mise en page

De manière à rendre plus lisible la lecture du règlement, une nouvelle mise en page a été réalisée. Cette modification est strictement graphique, elle ne modifie en rien le contenu du règlement.

11. Annexes

1. Calcul de dimensionnement

Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir

Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Calcul de dimensionnement des zones d'activités

2. Evolution de la zone à bâtir

Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir

Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir

3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures

4. Plan d'affectation des zones de 1993

5. Plan d'affectation des zones de 2014

6. Inventaire préalable des biotopes

Plan

Liste des boisements hors forêts

7. Concept communal de stationnement

8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »

9. Liste des abréviations



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Complément au rapport du 20 mai 2014 (artefact)

Enquête publique complémentaire

Mars 2016

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Nouveau mandataire	3
3.	Organisation	3
4.	Consultation et enquête publique complémentaires	4
5.	Modifications apportées au plan directeur communal	5
6.	Inventaire préalable des biotopes	6
7.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014.....	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUETE COMPLEMENTAIRE DE MARS 2016.....	10
	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)	18
	ADAPTATIONS GRAPHIQUES.....	19
8.	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	20
9.	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	20
10.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	21
11.	Annexes	24
	1. Calcul de dimensionnement.....	24
	Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir	24
	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles	24
	Calcul de dimensionnement des zones d'activités	24
	2. Evolution de la zone à bâtir	24
	Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures	24
	4. Plan d'affectation des zones de 1993	24
	5. Plan d'affectation des zones de 2014.....	24
	6. Inventaire préalable des biotopes	24
	Plan.....	24
	Liste des boisements hors forêts.....	24
	7. Concept communal de stationnement.....	24
	8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »	24
	9. Liste des abréviations	24

1. Préambule

La révision du plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête publique en date du 24 mai 2014.

Des séances d'information ont été organisées pour la population de la Commune.

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

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

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire doit rendre une partie des oppositions sans objet. Le Conseil communal statuera en fin d'enquête complémentaire sur l'ensemble des oppositions.

2. Nouveau mandataire

Compte tenu de certaines difficultés, le bureau Urbasol a été mandaté dans un premier temps pour analyser le dossier mis à l'enquête publique. Un rapport succinct a été établi à l'intention du Conseil communal.

En date du 12 décembre 2014, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol pour terminer les travaux liés à la révision de son plan d'aménagement local.

Depuis cette date, le bureau a collaboré avec le groupe de travail mis en place, afin d'analyser en détail certains choix d'aménagement, le règlement communal d'urbanisme et les documents graphiques mis à l'enquête publique.

3. Organisation

Le groupe de travail était composé de :

- Monsieur Bruno Marmier, Conseiller communal, dicastère de l'aménagement du territoire,
- Monsieur Jean-Marc Sallin, ingénieur communal,
- Madame Catherine Duvoisin, cheffe du secteur urbanisme et constructions,
- Monsieur Martial Pochon, géomaticien, chef de projet au bureau Urbasol,
- Monsieur Jean-Claude Verdon, architecte-urbaniste, directeur du bureau Urbasol.

Plusieurs séances de coordination et visions locales ont permis d'analyser le contexte local afin d'apporter au dossier d'aménagement des réponses adaptées.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'avancement des réflexions par Monsieur Marmier.

Des contacts réguliers ont eu lieu avec les services de l'Etat et de l'agglomération afin de les informer de l'avancement du dossier et de prendre en compte leurs diverses exigences et remarques.

Les principales modifications ont été discutées lors de plusieurs séances de la commission d'aménagement du territoire. Les remarques formulées ont été prises en compte. Deux séances de travail supplémentaires ont permis de prendre connaissance et de faire des remarques sur le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme.

4. Consultation et enquête publique complémentaires

La consultation complémentaire porte sur :

- Des adaptations mineures du plan directeur communal mis en consultation en mai 2014,
- La mise en consultation de l'inventaire préalable des biotopes,

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) qui concernent d'une part des adaptations graphiques et d'autre part des modifications essentiellement rendues nécessaires par l'application de la modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que par la mise en œuvre du moratoire cantonal,
- L'abrogation du PAD « Les Echellettes »,
- Des modifications de limites de PAD,
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) répondant essentiellement sur la volonté de préserver les qualités du site tout en répondant à un objectif d'utilisation rationnelle du terrain.
- Des adaptations du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme qui répondent à certaines oppositions formulées lors de l'enquête publique de mai 2014. Ces oppositions ayant été jugées fondées par le Conseil communal.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité, par le plan des éléments modifiés qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones ainsi que par le plan des éléments modifiés qui concerne les planifications de détail (PAP, PAD).

Seules les modifications apportées aux documents mis en consultation et en enquête publique complémentaires peuvent faire l'objet de remarques ou d'oppositions.

Le Conseiller communal responsable du dossier et l'urbaniste mandaté se sont mis à disposition pour répondre aux questions des personnes désirant des informations détaillées, le jeudi 24 mars de 7h30 à midi ainsi que les mercredis 6 et 13 avril de 16h00 à 20h00.

5. Modifications apportées au plan directeur communal

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mineures. Elles ont mentionnées au plan des éléments modifiés et concernent les secteurs suivants :

Modification A

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone du secteur complet du Croset. Une partie étant mise en zone de centre urbain le Croset, le solde étant mis en zone résidentielle faible densité II.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification B

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone d'intérêt général parc urbain le secteur situé à l'ouest de la zone d'activités de Bertigny-Ouest.

Compte tenu de la nouvelle législation et de la surface de compensation trouvée pour rendre le plan conforme au moratoire cantonal, cette mise en zone est abandonnée.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification C

Dans le plan d'affectation des zones, ce secteur est affecté en zone d'intérêt général parc urbain.

Compte tenu des compensations de surfaces qui ont dû être trouvées dans le cadre de la mise ne conformité du dossier avec la nouvelle législation et tenant compte que ce secteur était totalement utilisé pour une production agricole, le Conseil communal a décidé un retour en zone agricole de ce secteur.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification D

La mise au plan directeur de ce secteur a pour objectif de donner la possibilité à la Commune de pouvoir disposer, en cas de nécessité, d'une surface qui lui permettrait une extension des installations situées à proximité.

6. Inventaire préalable des biotopes

Préambule

La nouvelle loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) impose aux communes d'établir un inventaire préalable des biotopes qui ne sont pas d'importance nationale et qui paraissent digne d'intérêt.

Compte tenu que la Commune de Villars-sur-Glâne a mis a déposé un dossier d'examen préalable de la révision de son plan d'aménagement local avant l'entrée en vigueur de la Loi, elle n'a pas l'exigence formelle d'effectuer le travail selon les nouvelles exigences légales.

Pour aller dans le sens de la LPNat, la Commune a par contre établi un inventaire exhaustif des boisements situés en zone à bâtir.

Inventaire

L'inventaire des boisements a été effectué selon les recommandations du service de la protection de la nature et du paysage. Il comporte les arbres isolés, les allées, les haies et les vergers.

Chaque boisement relevé est numéroté, son espèce est mentionnée et sa localisation est effectuée à l'aide des coordonnées Y et X.

La liste détaillée ainsi que le plan sont situés en annexe 6

Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne l'ensemble des boisements protégés. Chaque boisement est numéroté.

Règlement communal d'urbanisme

L'article 14 du RCU - Mesure de protection et d'aménagement du site paysager fixe des règles qui permettent de protéger l'ensemble des boisements situés en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir.

7. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS VSG 21.01

MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014

Remarque : ces modifications ne font pas partie du dossier d'enquête publique complémentaire. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'oppositions. Les justifications détaillées sont mentionnées dans le rapport de mai 2014.

Ces modifications sont mentionnées en couleur rouge dans le plan des éléments modifiés VSG 21.01

Modifications 1a, 1b,

De zone agricole en zone d'activité – 353 m² et 98 m²

Modification 2

De zone libre en zone résidentielle moyenne densité – 6'821 m²

Modification 3

De zone résidentielle 0.50 en zone d'intérêt général parc urbain – 13'876 m²

Modification 4

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle moyenne densité – 17'602 m²

Modification 5

De zone libre en zone de centre village B – 7'764 m²

Modification 6

De zone de centre village en zone de centre village B – 12'172 m²

Modification 7

De zone agricole en zone de centre urbain Le Croset – 134'517 m²

Cette mise en zone à bâtir est partiellement supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016.

Modification 8 a

De zone agricole en zone de protection des cours d'eau – 381 m²

Modification 8 b

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 17'089 m²

Cette mise en zone est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le secteur nord reste en zone agricole. Il est intégré au plan directeur communal. Les parcelles 3072 et 4284 sont intégrées à la zone de centre urbain Le Croset.

Modification 9

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 7'706 m²

Modification 10

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 1'717 m²

Modification 11

De zone de centre mixte en zone de hameau – 8'430 m2

Modification 12

De zone agricole en zone d'intérêt général – 2'210 m2

Cette mise en zone à bâtir est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. La zone agricole est mise en aire forestière (voir modification No 4).

Modification 13

De zone a affectation et aménagement différés en zone résidentielle du Platy – 50'572 m2

Modification 14

De zone libre en zone d'intérêt général – 6'945 m2

Modification 15

De zone d'intérêt général en zone de centre urbain – 1'330 m2

Modification 16

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle faible densité II – 12'911 m2

Modification 17

De zone de de Cormanon-Est en zone périurbaine – 2669 m2

Cette modification est supprimée dans le cadre du dossier d'enquête publique complémentaire de mars 2016 (voir modification No 9).

Modification 18

De zone résidentielle 0.40 en zone de centre urbain – 400 m2

Modification 19

De zone de centre mixte en zone périurbaine – 13'204 m2

Modification 20

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 10'459 m2

Modification 21

De zone agricole en zone de développement urbain – 8'298 m2

Modification 22

De zone de centre mixte en zone de développement urbain – 8'717 m2

Modification 23

De zone résidentielle Villars-Vert Bertigny en zone de développement urbain – 1'475 m2

Modification 24

De zone d'activités en zone de développement urbain – 11'194 m2

Modification 25

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général – 8'722 m2

Modification 26

De zone agricole en zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny – 88'867 m2

Modification 27

De zone agricole en zone d'intérêt général parc urbain – 45'951 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le terrain reste en zone agricole.

Modification 28

Modification de la limite communale – Mise en zone d'intérêt général

Modification 29

De zone libre en zone d'intérêt général parc urbain – 54'280 m²

Modification 30

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général Dort-Verte – 196 m²

Modification 31

De zone libre en zone d'intérêt général Dort-Verte – 3'128 m²

Modifications 32

De zone résidentielle de Cormanon Est en zone d'intérêt général Dort-Verte – 1'510 m²

Différentes modifications de terminologie et d'affectation

La terminologie des types de zones a été adaptée.

- La zone résidentielle 0.30 a été modifiée en zone résidentielle faible densité I
- La zone résidentielle 0.40 a été modifiée en zone résidentielle faible densité II
- La zone résidentielle 0.50 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité
- La zone résidentielle 0.60 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité et en zone de centre urbain
- La zone résidentielle de Villars-vert-Bertigny a été modifiée en zone résidentielle à haute densité
- La zone de centre village a été modifiée en zone de centre village a et b
- La zone du hameau de Cormanon a été modifiée en zone de hameau
- La zone de centre mixte a été modifiée en zone de centre urbain

Remarque : Ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Modification 1

De zone centre village A en zone de centre village B – 3'247 m2

Ce secteur fait actuellement partie d'une planification de détail (PAD 44). Les réflexions menées dans le cadre du développement du secteur voisin, PAD Vallon de Villars ont amené à redéfinir l'affectation de cette parcelle déjà construite et appartenant à la Commune.

Pour des raisons de cohérence territoriale et regroupement des accès, cette parcelle a donc été intégrée au périmètre de réflexion du PAD Vallon de Villars (PAD 71). La limite du PAD 44 est modifiée en conséquence.

Modification 2

La modification 2 porte, d'une part, sur le retour en zone agricole du secteur nord intégré, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, en zone de centre urbain Le Croset, et en zone résidentielle à faible densité II.

Elle porte d'autre part sur le maintien en zone de centre urbain Le Croset de la partie sud de la parcelle art. 3073 et l'intégration des parcelles 3072 et 4284 à cette même zone. Surface totale de 74'535 m2.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Compte tenu du retrait de la partie nord du secteur, la modification 2 concerne un vaste secteur situé tout à l'ouest du territoire communal, dans le prolongement du tissu construit de Villars-sur-Glâne et de celui de Matran. Il est délimité au nord par la ligne haute tension, au sud par la Route de Matran. Il se présente actuellement tel un vaste domaine agricole que surplombe une maison de maître et il s'étend partiellement sur des surfaces d'assolement. Toutefois, orienté plein sud et situé à proximité de plusieurs voies de

circulation, ce secteur est incontestablement considérée comme un potentiel de choix en vue d'un futur développement.

A noter qu'il est prévu d'intégrer ce secteur dans le périmètre compact de l'agglo.

Ainsi dans le cadre de la révision du PAL et des réflexions qui y sont liées, la commune de Villars-sur-Glâne a rapidement considéré ce terrain comme le seul secteur susceptible d'accueillir un développement résidentiel conséquent et de qualité. Au sein du dossier d'enquête publique déposé en mai 2014, ce développement était déjà considéré comme l'élément stratégique de la révision en termes de résidences.

Toutefois, comme il a été dit précédemment, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, tout le secteur était mis en zone à bâtir. Les réflexions menées dans le cadre de l'enquête complémentaires ont obligé la Commune à diminuer la surface mise en zone à bâtir.

Cette modification concerne le retour en zone agricole des parcelles art. 4283, 4656, 4657, 4674, 5075 et partiellement de la 3073.

La nouvelle planification propose la mise en zone à bâtir d'une surface totale de 74'535 m², le solde étant inscrit au plan directeur. Cette nouvelle proposition permet un développement par étapes. A noter qu'à futur la ligne à haute tension traversant le secteur sera déplacée afin de permettre une utilisation optimale de l'ensemble du terrain.

Cette mise en zone implique une emprise de 50'910 m² sur une surface d'assolement et 23'625 m² sur une surface de qualité B2. Les compensations nécessaires, soit en terme de qualité que de quantité sont prévues dans le cadre des modifications No 6 et No 10 de la présente enquête publique.

Le PAZ mentionne l'obligation d'établir une planification de détail. De manière à gérer de façon optimale l'ensemble du secteur, le périmètre de réflexion de cette planification a été revu et intègre les articles 3072, soit la maison de maître, et 4384 correspondant à une parcelle non construite.

Les objectifs du PAD mentionnés au RCU permettent de répondre de manière appropriée aux particularités du terrain ainsi qu'aux objectifs du Conseil communal qui souhaite y développer un écoquartier.

L'accès actuel sur la route de Matran étant problématique, le PAD se devra de proposer des solutions adaptées pour un raccordement sécuritaire sur la route cantonale.

L'établissement d'un PAD permettra d'autre part d'intégrer le projet de mobilité douce Trans-agglo en traversée du secteur ainsi que de gérer les questions d'accès à la surface inscrite au plan directeur.

Des mesures particulières et paysagères devront être étudiées afin d'assurer la qualité des abords des bâtiments protégés, des vues et des dégagements qui y sont liés.

Etant donné l'obligation d'établir une planification de détail, ce développement est inscrit en étape d'aménagement II.

Le solde du terrain est intégré au plan directeur communal. Un schéma directeur établi pour la partie mis au plan directeur permettra d'assurer la cohérence en termes d'aménagement et d'accès entre les deux secteurs.



Vue le long de la route de Matran



Vue sur l'ensemble du secteur



Vue sur la parcelle 4284 situées à l'est



Vue sur l'accès existant

Modification 3

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 2917 m2

Ces mises en zone à bâtir concernent des secteurs construits situés à proximité d'autres zones résidentielles. Leur mise en zone à bâtir permettra d'une part de transformer une ancienne ferme dans la totalité de son volume, d'autre part de restructurer les deux habitations individuelles proches de la route cantonale.



Vue sur le bâtiment art. 4274



Vue sur les villas, art. 4327

Modification 4

De zone agricole en aire forestière – 2'210 m2

Le secteur concerné par la modification 4 correspond à une petite « enclave » de terre agricole en bordure d'une zone de forêt.

Cette mise en zone de forêt n'est pas pour l'instant nécessaire comme compensation de déforestation. Néanmoins la commune demande que cette surface puisse être considérée comme une « réserve » afin de pouvoir être utilisée comme compensation le jour où une situation l'exige. Cette compensation pourrait être nécessaire dans le cadre de l'agrandissement des réservoirs d'eau situés dans la zone d'intérêt général E.



Vue sur le secteur destiné à être reboisé



Vue sur la lisière de la forêt

Modification 5

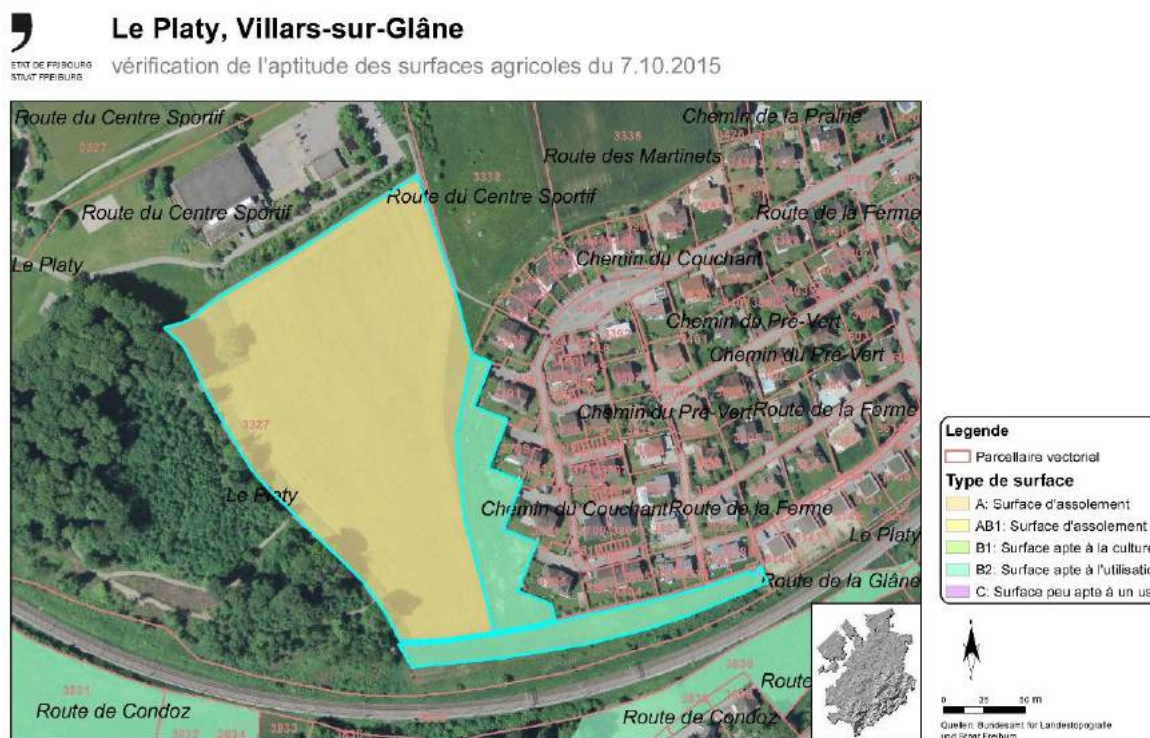
Abandonnée

Modification 6

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 35'979 m²

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve afin de procéder à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 24'242 m² de SDA et de 11'737 m² de qualité B2.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 7

De zone résidentielle à faible densité I en zone d'intérêt général – 255 m²

Le secteur concerné correspond à un bassin de rétention situé en sous-sol. La modification proposée permet de gérer les activités et les éventuels travaux qu'implique le bassin de rétention. Une limite de 3m supplémentaires autour du bassin est prévue pour son fonctionnement.

Modification 8

De zone résidentielle à faible densité I en zone résidentielle à faible densité II – 10'938 m²

La modification 8 répond à la fois à un souci de cohérence territoriale et à un objectif de densification.

Modification 9

De zone périurbaine en zone de Cormanon-Est – 2669 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été retiré de la zone résidentielle de Cormanon Est afin d'être affecté en zone périurbaine (voir modification n° 17, dossier 2014). La présente modification permet de revenir à la situation initiale.

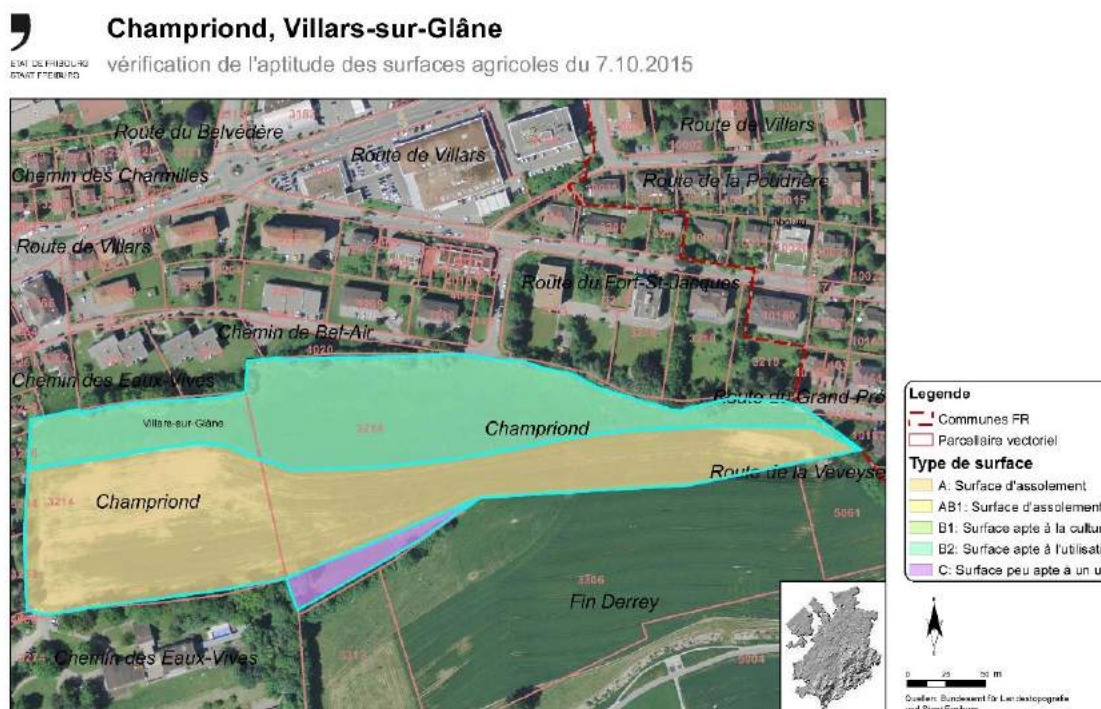
Les règles particulières constructives seront intégrées dans le cadre de l'adaptation du PAD à la législation en vigueur.

Modification 10

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 52'764 m2

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve qui a procédé à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 28434 m2 de SDA, le solde étant classé en qualité B1.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 11

De zone résidentielle à faible densité II en zone résidentielle à moyenne densité – 7'045 m2

Ce secteur est totalement construit. Deux immeubles locatifs ont été réalisés. Cette modification permet de rendre le type de zone compatible avec les gabarits des bâtiments construits, tout en leur donnant de légères possibilités d'agrandissement.

Modification 12

De zone de centre urbain en zone de développement urbain – 5'003 m2

Cette modification concerne un secteur faisant partie d'un îlot construit et entouré de voies de circulation. Elle permet de traiter l'ensemble de l'îlot, avec le secteur de Belle-Croix situé à l'ouest.

Le Master Plan actuellement à l'étude intègre ce secteur qui bénéficie d'un potentiel de développement intéressant.

Le plan d'affectation des zones mentionne l'obligation d'établir une planification de détail pour l'ensemble de la zone de développement urbain. Afin de répondre à des besoins différenciés en termes d'évolution dans le temps, cette planification pourra se faire de manière sectorielle.

Modification 13

Affectation du domaine public en zone de développement urbain – 10'207 m2

Cette modification a pour but d'intégrer deux secteurs voisins du réseau routier, à la zone à bâtir. Ces deux secteurs appartiennent à l'Etat de Fribourg.

La mise en zone permettra au secteur de Belle-Croix de posséder une surface en zone à bâtir suffisante pour répondre au projet ambitieux de restructuration du carrefour et de ses abords.

Modification 14

De zone d'activités en zone de développement urbain – 28'990 m2

Cette modification permet d'intégrer toute la parcelle construite du centre commercial Coop à la réflexion et à la restructuration de la centralité de Belle-Croix.

Le plan d'aménagement de détail en vigueur pour cette parcelle est abrogé par la présente enquête publique complémentaire. Il sera remplacé par un nouveau PAD qui intégrera les nouvelles options retenues pour ce secteur de développement urbain.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 15

De zone résidentielle à haute densité en zone de développement urbain – 1'664 m2

Cette modification a pour but d'intégrer cette parcelle partiellement construite au projet de restructuration du secteur.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 16

Modification du périmètre es secteurs de zones A et G

Cette modification a pour objectif d'offrir des possibilités d'extension supplémentaires à l'école. D'autre part, elle permet davantage de cohérence au sein des limites du tissu construit.

Modification 17

Délimitation de la zone de protection de la nature

Cette zone permet de protéger intégralement les biotopes d'importance nationale suivants :

- Zone alluviale no 62 « la Sarine : « Rossens-Fribourg »
- Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles »

La valeur de ces sites provient de la rareté ou de la diversité des espèces de faune et de flore qui y sont présentes. De par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat), ces espèces sont liées à cet endroit et à ses caractéristiques.

Modification 18

De zone de la station d'épuration des eaux usées en zone d'intérêt général – 15'028 m2

Cette modification a pour but d'unifier et de simplifier la réglementation.

Modification 19

De zone de parc urbain en zone agricole – 45'951 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été affecté à la zone de parc urbain (voir modification n° 27, dossier 2014). La modification 19 permet le retour de ce secteur en zone agricole. Cette proposition est cohérente avec la réalité ainsi qu'avec la présence d'une ferme voisine dont l'activité s'étend sur l'ensemble du secteur.

Toutefois ce secteur est inscrit au plan directeur en vue d'un développement futur étant donné qu'il s'inscrit dans le prolongement de la modification 26 et qu'il y est lié.

Modification de la catégorie de protection des bâtiments

La Commune a soigneusement étudié le classement établi par le SBC. Elle propose de déclasser les bâtiments situés sur les parcelles suivantes 4543/4544, 4546/4545, 4547/4548, 4550/4549 (soit 4 villas contemporaines) ainsi que sur les parcelles 4007, 3288 et 3187 (hôpital et fontaine).

D'autre part, sur la demande du propriétaire, la Commune propose de classer en catégorie de protection 3, l'ancien four situé sur la parcelle 4674.

La nouvelle liste des bâtiments et monuments dignes de protection est jointe en annexe 1 du RCU. Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont mentionnées en couleur.

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)

Abrogation de l'obligation d'établir un PAD

PAD « de Courten »

Le dossier de la révision de mai 2014 mentionnait l'établissement d'un PAD obligatoire pour la parcelle art. 4334 Maison « de Courten ».

Cette exigence a été remplacée par des prescriptions particulières ayant pour but de respecter la position dominante de la propriété ainsi que maintenir les qualités paysagères du site.

La propriété est intégrée aux périmètres soumis à des mesures d'harmonisation (art. 18 RCU). Ceci permettra de préserver le caractère des bâtiments protégés compris dans ce périmètre.

Modification des limites des PAD existants

PAD 44 – Village-Route de l'église inférieure

La limite du PAD 44 est modifiée dans le but de permettre une planification de détail cohérente du Vallon de Villars. La limite du PAD 44 en vigueur comprend la parcelle art.4241 appartenant à la Commune.

Dans le cadre de la planification du PAD « Vallon de Villars », il a été jugé opportun d'intégrer la parcelle communale. En effet, le développement du Vallon de Villars impose une restructuration et un regroupement des accès sur la route communale.

La limite du PAD 44 est retranchée et déplacée vers l'est, jusqu'à la liaison piétonne existante.

PAD 56 – Platy Sud

Le secteur situé au sud du PAD, entre la liaison piétonne et la ligne CFF est compris dans le PAD 56, alors qu'il est aussi compris dans le PAD 57, sans qu'aucune modification du périmètre n'ait été coordonnée. La modification consiste à reporter la limite du périmètre du PAD en limite nord de la liaison piétonne.

PAD 57 – Parc du Platy

Dans le cadre de l'enquête complémentaire de la révision, le secteur situé entre la zone sportive et la ligne CFF située au sud retourne à la zone agricole. La limite du PAD doit être adaptée au secteur restant en zone d'intérêt général du parc urbain.

ADAPTATIONS GRAPHIQUES

Le plan d'affectation des zones établi lors de la révision de 1993 était travaillé sous une forme graphique.

Dans le cadre du dossier de la révision mis à l'enquête publique en mai 2014, le plan d'affectation des zones a été travaillé de manière informatique, sans pour autant, que les différents détails ne soient pris en compte.

L'enquête complémentaire de mars 2016 est travaillée sur une base cadastrale mise à jour. Elle est conforme aux principes qui permettront d'intégrer toutes les données du plan d'aménagement local au système d'information géographique (SIG) de la Commune.

Cette façon de faire permet de superposer toutes les données touchant le territoire, de les trier et de mettre à disposition de la population des plans fiables. Elle exige par contre une précision dans la collecte, l'interprétation et l'informatisation des données.

Les modifications graphiques portent essentiellement sur les éléments suivants :

- La suppression de l'affectation en zone à bâtir de quelques parcelles affectées au domaine public des routes,
- Des adaptations de plusieurs erreurs d'interprétation du plan en vigueur,
- Des adaptations mineures des zones à bâtir aux limites cadastrales.

L'ensemble de ces adaptations graphiques sont mentionnées au plan des éléments modifiés

8. Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Le calcul de dimensionnement des zones résidentielles établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

Surface utilisée durant les 15 dernières années (2002 à 2016)	228'118 m ²
Surface non construite	71'593 m ²
Facteur de dimensionnement attribué à la Commune	1.4
Réserve de surface possible pour les 15 prochaines années	247'772 m ²
Surface mise en zone dans le cadre de la révision du PAL	87'391 m ²
Potentiel théorique qui pourrait encore être mis en zone	160'381 m ²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 2

9. Calcul de dimensionnement des zones d'activités

Le calcul de dimensionnement des zones d'activités établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

ZONE D'ACTIVITÉS D'IMPORTANCE CANTONALE

Surface totale en zone à bâtir	
Surface construite	321'703 m ²
Surface de réserve pour les entreprises	25'552 m ²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir avant révision	214'469 m²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir après révision	187'620 m²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

ZONE D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUE

La surface totale de la zone d'activité stratégique est de 207'921 m²

Cette zone correspond au secteur prévu dans le cadre de la planification des zones d'activités stratégiques du Canton de Fribourg

Elle correspond aussi au plan d'agglomération.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 3

10. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme ont pour but de :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**
2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**
3. **Compléter la destination pour une partie des zones**
4. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**
5. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**
6. **Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires**
7. **Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants**
8. **Adaptations de la mise en page**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme mis à l'enquête publique en mai 2014 sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés [en couleur bleue](#).

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**

Art. 4 : Cadre légal. Cet article a été complété et adapté aux exigences du SeCA

Art. 11 : Secteurs de dangers naturels. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux exigences de la commission des dangers naturels.

Art. 14 : Mesures de protection et d'aménagement du site paysager. Cet article a été adapté aux exigences du règlement sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), entré en vigueur le 27 mai 2014.

2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**

Art. 17 : Cet article concerne exclusivement la protection du site construit. Les mesures de protection des périmètres communaux de protection ont été intégrées aux règles des différentes zones concernées.

Art. 18 : Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation. De manière à préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés, des règles ont été établies pour les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments.

Art. 23 : Installations solaires. Cet article a été ajouté dans le but de favoriser une bonne intégration des panneaux solaires dans l'ensemble du territoire communal.

3. Compléter la destination pour une partie des zones

Art. 30 : Zone résidentielle du Platy. Il est prévu de compléter les affectations prévues par la possibilité de construire des habitations individuelles et individuelles groupées, dans le cadre d'un PAD.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. De manière à avoir une plus grande souplesse, il est prévu de donner une priorité à l'habitation au sens général, sans en spécifier le type.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre à une volonté de créer un secteur dynamique, polyvalent et complémentaire, la destination de la zone a été complétée par la possibilité de créer des activités artisanales et de service.

Art. 38 : Zone d'activités. Afin de tenir compte des activités actuellement présentes dans la zone, la modification permet l'implantation de fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que commerces de proximité, restaurants, espaces de loisirs ou de sport.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Ajout d'activités de type recherche et développement technologique ou médical et commerce de proximité de type restauration.

Art. 42 : Zone d'intérêt général Parc urbain : La modification prévoit de maintenir les activités existantes dans la zone, telles que agricoles, centre d'accueil, logements.

4. Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones

De manière générale, l'ensemble des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et des indices d'occupation du sol (IOS) ont été contrôlés. Cette analyse a permis d'ajuster légèrement les indices mis à l'enquête en 2014 et tout particulièrement pour les zones suivantes :

Art. 27 : Zone résidentielle à moyenne densité. Compte tenu de la situation de cette zone et pour répondre au principe de densification adaptée, l'IBUS a été porté de 0.80 à 0.90.

Art. 28 : Zone résidentielle à haute densité. Le dossier mis à l'enquête en 2014 ne comportait pas de valeurs d'IBUS, IOS et hauteur. Une étude du secteur a permis de déterminer les valeurs existantes. En ce qui concerne l'IBUS, la valeur la plus élevée relevée est de 1.16. Le RCU prévoit une valeur de 1.35. En ce qui concerne l'IOS, la plupart des bâtiments sont dans des valeurs situées entre 0.15 et 0.20. Un seul bâtiment dépasse nettement ces valeurs. L'IOS de la parcelle art. 3172 est calculé à 0.33. Le RCU prévoit un IOS de 0.30, ce qui est compatible avec le caractère de la zone. Le secteur étant soumis à PAD, des reports d'indice pourront être effectués dans le cadre de cette planification de détail.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. Afin de répondre au principe de densification, l'IBUS a été porté de 1.20 à 1.35. La modification porte par contre à sur une diminution de l'indice fixé pour les parkings souterrains ou en silos. Cette modification est justifiée par les objectifs de durabilité voulus pour cette zone.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre aux objectifs de cette zone, à savoir créer une nouvelle centralité urbaine, l'IBUS a été fixé à 1.50 et l'IOS à 0.60. Cette zone fera l'objet de différentes planifications complémentaires (Masterplan, Mandat d'études parallèles ou concours) qui garantiront aussi bien le respect des principes retenus que la qualité des réalisations.

Art. 36 : Zone de centre urbain. L'analyse du site construit a amené à maintenir l'IBUS prévu à 1.20 et à diminuer l'IOS fixé à 0.60 à un IOS de 0.45. Cette modification tend à maintenir les qualités du site tout en offrant des possibilités supplémentaires de densification du tissu bâti.

Art. 38 : Zone d'activités. La réglementation de 2014 prévoyait des indices de masse de 6 et 8 m³/m². L'analyse du secteur permet de porter de manière globale pour l'ensemble de la zone un indice de masse de 10 m³/m². Dans le même esprit et afin de donner des possibilités complémentaires de constructions, l'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. De manière à garantir une certaine qualité des aménagements extérieurs, un indice de surface verte est prévu à 0.05.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. L'indice de masse a été porté de 6 m³/m² à 10 m³/m². L'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. Le PAD obligatoire permettra de répartir les possibilités offertes à la zone, dans un esprit aussi bien quantitatif que qualitatif.

Art. 40 : Zone d'intérêt général. L'indice de masse a été augmenté pour les secteurs D, E et H de 1 m³/m² à 3 m³/m². Les indices d'occupation du sol ont été adaptés à la situation locale.

5. Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire

La réglementation des zones comporte des prescriptions particulières aptes à répondre aux particularités territoriales et environnementales.

6. Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires

Le dossier de la révision mis à l'enquête en mai 2014 prévoyait l'obligation d'établir sept planifications de détail (PAD). La présente mise à l'enquête prévoit de supprimer l'obligation de PAD pour le secteur « de Courten ».

Dès-lors, le plan d'affectation des zones désigne six secteurs sujets à des planifications de détail. Il s'agit des Numéros : 70-Villars-Vert, 71-Vallon de Villars, 72-Le Croset, 73-Belle-Croix, 74-Cité de Moncor et 75-Bertigny-Ouest.

La réglementation mise en place fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chacun de ces secteurs.

7. Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants

L'analyse du territoire communal a permis de déterminer deux bâtiments dont la surface de la parcelle ne permettrait pas de transformer dans le volume existant. L'article 24 RCU, introduit dans cette enquête complémentaire permettra de répondre à la possibilité offerte par l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Les articles 33 RCU Zone de hameau et 42 RCU Zone d'intérêt général « Parc urbain » permettent des agrandissements des bâtiments existants sous réserve de prescriptions qui ont pour but de garder les qualités des sites.

8. Adaptations de la mise en page

De manière à rendre plus lisible la lecture du règlement, une nouvelle mise en page a été réalisée. Cette modification est strictement graphique, elle ne modifie en rien le contenu du règlement.

11. Annexes

1. Calcul de dimensionnement

Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir

Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Calcul de dimensionnement des zones d'activités

2. Evolution de la zone à bâtir

Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir

Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir

3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures

4. Plan d'affectation des zones de 1993

5. Plan d'affectation des zones de 2014

6. Inventaire préalable des biotopes

Plan

Liste des boisements hors forêts

7. Concept communal de stationnement

8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »

9. Liste des abréviations



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Complément au rapport du 20 mai 2014 (artefact)

Enquête publique complémentaire

Mars 2016

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Nouveau mandataire	3
3.	Organisation	3
4.	Consultation et enquête publique complémentaires	4
5.	Modifications apportées au plan directeur communal	5
6.	Inventaire préalable des biotopes	6
7.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014.....	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUETE COMPLEMENTAIRE DE MARS 2016.....	10
	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)	18
	ADAPTATIONS GRAPHIQUES.....	19
8.	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	20
9.	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	20
10.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	21
11.	Annexes	24
	1. Calcul de dimensionnement.....	24
	Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir	24
	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles	24
	Calcul de dimensionnement des zones d'activités	24
	2. Evolution de la zone à bâtir	24
	Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures	24
	4. Plan d'affectation des zones de 1993	24
	5. Plan d'affectation des zones de 2014.....	24
	6. Inventaire préalable des biotopes	24
	Plan.....	24
	Liste des boisements hors forêts.....	24
	7. Concept communal de stationnement.....	24
	8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »	24
	9. Liste des abréviations	24

1. Préambule

La révision du plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête publique en date du 24 mai 2014.

Des séances d'information ont été organisées pour la population de la Commune.

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

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

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire doit rendre une partie des oppositions sans objet. Le Conseil communal statuera en fin d'enquête complémentaire sur l'ensemble des oppositions.

2. Nouveau mandataire

Compte tenu de certaines difficultés, le bureau Urbasol a été mandaté dans un premier temps pour analyser le dossier mis à l'enquête publique. Un rapport succinct a été établi à l'intention du Conseil communal.

En date du 12 décembre 2014, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol pour terminer les travaux liés à la révision de son plan d'aménagement local.

Depuis cette date, le bureau a collaboré avec le groupe de travail mis en place, afin d'analyser en détail certains choix d'aménagement, le règlement communal d'urbanisme et les documents graphiques mis à l'enquête publique.

3. Organisation

Le groupe de travail était composé de :

- Monsieur Bruno Marmier, Conseiller communal, dicastère de l'aménagement du territoire,
- Monsieur Jean-Marc Sallin, ingénieur communal,
- Madame Catherine Duvoisin, cheffe du secteur urbanisme et constructions,
- Monsieur Martial Pochon, géomaticien, chef de projet au bureau Urbasol,
- Monsieur Jean-Claude Verdon, architecte-urbaniste, directeur du bureau Urbasol.

Plusieurs séances de coordination et visions locales ont permis d'analyser le contexte local afin d'apporter au dossier d'aménagement des réponses adaptées.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'avancement des réflexions par Monsieur Marmier.

Des contacts réguliers ont eu lieu avec les services de l'Etat et de l'agglomération afin de les informer de l'avancement du dossier et de prendre en compte leurs diverses exigences et remarques.

Les principales modifications ont été discutées lors de plusieurs séances de la commission d'aménagement du territoire. Les remarques formulées ont été prises en compte. Deux séances de travail supplémentaires ont permis de prendre connaissance et de faire des remarques sur le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme.

4. Consultation et enquête publique complémentaires

La consultation complémentaire porte sur :

- Des adaptations mineures du plan directeur communal mis en consultation en mai 2014,
- La mise en consultation de l'inventaire préalable des biotopes,

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) qui concernent d'une part des adaptations graphiques et d'autre part des modifications essentiellement rendues nécessaires par l'application de la modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que par la mise en œuvre du moratoire cantonal,
- L'abrogation du PAD « Les Echellettes »,
- Des modifications de limites de PAD,
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) répondant essentiellement sur la volonté de préserver les qualités du site tout en répondant à un objectif d'utilisation rationnelle du terrain.
- Des adaptations du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme qui répondent à certaines oppositions formulées lors de l'enquête publique de mai 2014. Ces oppositions ayant été jugées fondées par le Conseil communal.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité, par le plan des éléments modifiés qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones ainsi que par le plan des éléments modifiés qui concerne les planifications de détail (PAP, PAD).

Seules les modifications apportées aux documents mis en consultation et en enquête publique complémentaires peuvent faire l'objet de remarques ou d'oppositions.

Le Conseiller communal responsable du dossier et l'urbaniste mandaté se sont mis à disposition pour répondre aux questions des personnes désirant des informations détaillées, le jeudi 24 mars de 7h30 à midi ainsi que les mercredis 6 et 13 avril de 16h00 à 20h00.

5. Modifications apportées au plan directeur communal

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mineures. Elles ont mentionnées au plan des éléments modifiés et concernent les secteurs suivants :

Modification A

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone du secteur complet du Croset. Une partie étant mise en zone de centre urbain le Croset, le solde étant mis en zone résidentielle faible densité II.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification B

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone d'intérêt général parc urbain le secteur situé à l'ouest de la zone d'activités de Bertigny-Ouest.

Compte tenu de la nouvelle législation et de la surface de compensation trouvée pour rendre le plan conforme au moratoire cantonal, cette mise en zone est abandonnée.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification C

Dans le plan d'affectation des zones, ce secteur est affecté en zone d'intérêt général parc urbain.

Compte tenu des compensations de surfaces qui ont dû être trouvées dans le cadre de la mise ne conformité du dossier avec la nouvelle législation et tenant compte que ce secteur était totalement utilisé pour une production agricole, le Conseil communal a décidé un retour en zone agricole de ce secteur.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification D

La mise au plan directeur de ce secteur a pour objectif de donner la possibilité à la Commune de pouvoir disposer, en cas de nécessité, d'une surface qui lui permettrait une extension des installations situées à proximité.

6. Inventaire préalable des biotopes

Préambule

La nouvelle loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) impose aux communes d'établir un inventaire préalable des biotopes qui ne sont pas d'importance nationale et qui paraissent digne d'intérêt.

Compte tenu que la Commune de Villars-sur-Glâne a mis a déposé un dossier d'examen préalable de la révision de son plan d'aménagement local avant l'entrée en vigueur de la Loi, elle n'a pas l'exigence formelle d'effectuer le travail selon les nouvelles exigences légales.

Pour aller dans le sens de la LPNat, la Commune a par contre établi un inventaire exhaustif des boisements situés en zone à bâtir.

Inventaire

L'inventaire des boisements a été effectué selon les recommandations du service de la protection de la nature et du paysage. Il comporte les arbres isolés, les allées, les haies et les vergers.

Chaque boisement relevé est numéroté, son espèce est mentionnée et sa localisation est effectuée à l'aide des coordonnées Y et X.

La liste détaillée ainsi que le plan sont situés en annexe 6

Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne l'ensemble des boisements protégés. Chaque boisement est numéroté.

Règlement communal d'urbanisme

L'article 14 du RCU - Mesure de protection et d'aménagement du site paysager fixe des règles qui permettent de protéger l'ensemble des boisements situés en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir.

7. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS VSG 21.01

MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014

Remarque : ces modifications ne font pas partie du dossier d'enquête publique complémentaire. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'oppositions. Les justifications détaillées sont mentionnées dans le rapport de mai 2014.

Ces modifications sont mentionnées en couleur rouge dans le plan des éléments modifiés VSG 21.01

Modifications 1a, 1b,

De zone agricole en zone d'activité – 353 m² et 98 m²

Modification 2

De zone libre en zone résidentielle moyenne densité – 6'821 m²

Modification 3

De zone résidentielle 0.50 en zone d'intérêt général parc urbain – 13'876 m²

Modification 4

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle moyenne densité – 17'602 m²

Modification 5

De zone libre en zone de centre village B – 7'764 m²

Modification 6

De zone de centre village en zone de centre village B – 12'172 m²

Modification 7

De zone agricole en zone de centre urbain Le Croset – 134'517 m²

Cette mise en zone à bâtir est partiellement supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016.

Modification 8 a

De zone agricole en zone de protection des cours d'eau – 381 m²

Modification 8 b

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 17'089 m²

Cette mise en zone est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le secteur nord reste en zone agricole. Il est intégré au plan directeur communal. Les parcelles 3072 et 4284 sont intégrées à la zone de centre urbain Le Croset.

Modification 9

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 7'706 m²

Modification 10

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 1'717 m²

Modification 11

De zone de centre mixte en zone de hameau – 8'430 m2

Modification 12

De zone agricole en zone d'intérêt général – 2'210 m2

Cette mise en zone à bâtir est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. La zone agricole est mise en aire forestière (voir modification No 4).

Modification 13

De zone a affectation et aménagement différés en zone résidentielle du Platy – 50'572 m2

Modification 14

De zone libre en zone d'intérêt général – 6'945 m2

Modification 15

De zone d'intérêt général en zone de centre urbain – 1'330 m2

Modification 16

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle faible densité II – 12'911 m2

Modification 17

De zone de de Cormanon-Est en zone périurbaine – 2669 m2

Cette modification est supprimée dans le cadre du dossier d'enquête publique complémentaire de mars 2016 (voir modification No 9).

Modification 18

De zone résidentielle 0.40 en zone de centre urbain – 400 m2

Modification 19

De zone de centre mixte en zone périurbaine – 13'204 m2

Modification 20

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 10'459 m2

Modification 21

De zone agricole en zone de développement urbain – 8'298 m2

Modification 22

De zone de centre mixte en zone de développement urbain – 8'717 m2

Modification 23

De zone résidentielle Villars-Vert Bertigny en zone de développement urbain – 1'475 m2

Modification 24

De zone d'activités en zone de développement urbain – 11'194 m2

Modification 25

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général – 8'722 m2

Modification 26

De zone agricole en zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny – 88'867 m2

Modification 27

De zone agricole en zone d'intérêt général parc urbain – 45'951 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le terrain reste en zone agricole.

Modification 28

Modification de la limite communale – Mise en zone d'intérêt général

Modification 29

De zone libre en zone d'intérêt général parc urbain – 54'280 m²

Modification 30

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général Dort-Verte – 196 m²

Modification 31

De zone libre en zone d'intérêt général Dort-Verte – 3'128 m²

Modifications 32

De zone résidentielle de Cormanon Est en zone d'intérêt général Dort-Verte – 1'510 m²

Différentes modifications de terminologie et d'affectation

La terminologie des types de zones a été adaptée.

- La zone résidentielle 0.30 a été modifiée en zone résidentielle faible densité I
- La zone résidentielle 0.40 a été modifiée en zone résidentielle faible densité II
- La zone résidentielle 0.50 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité
- La zone résidentielle 0.60 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité et en zone de centre urbain
- La zone résidentielle de Villars-vert-Bertigny a été modifiée en zone résidentielle à haute densité
- La zone de centre village a été modifiée en zone de centre village a et b
- La zone du hameau de Cormanon a été modifiée en zone de hameau
- La zone de centre mixte a été modifiée en zone de centre urbain

Remarque : Ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Modification 1

De zone centre village A en zone de centre village B – 3'247 m2

Ce secteur fait actuellement partie d'une planification de détail (PAD 44). Les réflexions menées dans le cadre du développement du secteur voisin, PAD Vallon de Villars ont amené à redéfinir l'affectation de cette parcelle déjà construite et appartenant à la Commune.

Pour des raisons de cohérence territoriale et regroupement des accès, cette parcelle a donc été intégrée au périmètre de réflexion du PAD Vallon de Villars (PAD 71). La limite du PAD 44 est modifiée en conséquence.

Modification 2

La modification 2 porte, d'une part, sur le retour en zone agricole du secteur nord intégré, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, en zone de centre urbain Le Croset, et en zone résidentielle à faible densité II.

Elle porte d'autre part sur le maintien en zone de centre urbain Le Croset de la partie sud de la parcelle art. 3073 et l'intégration des parcelles 3072 et 4284 à cette même zone. Surface totale de 74'535 m2.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Compte tenu du retrait de la partie nord du secteur, la modification 2 concerne un vaste secteur situé tout à l'ouest du territoire communal, dans le prolongement du tissu construit de Villars-sur-Glâne et de celui de Matran. Il est délimité au nord par la ligne haute tension, au sud par la Route de Matran. Il se présente actuellement tel un vaste domaine agricole que surplombe une maison de maître et il s'étend partiellement sur des surfaces d'assolement. Toutefois, orienté plein sud et situé à proximité de plusieurs voies de

circulation, ce secteur est incontestablement considérée comme un potentiel de choix en vue d'un futur développement.

A noter qu'il est prévu d'intégrer ce secteur dans le périmètre compact de l'agglo.

Ainsi dans le cadre de la révision du PAL et des réflexions qui y sont liées, la commune de Villars-sur-Glâne a rapidement considéré ce terrain comme le seul secteur susceptible d'accueillir un développement résidentiel conséquent et de qualité. Au sein du dossier d'enquête publique déposé en mai 2014, ce développement était déjà considéré comme l'élément stratégique de la révision en termes de résidences.

Toutefois, comme il a été dit précédemment, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, tout le secteur était mis en zone à bâtir. Les réflexions menées dans le cadre de l'enquête complémentaires ont obligé la Commune à diminuer la surface mise en zone à bâtir.

Cette modification concerne le retour en zone agricole des parcelles art. 4283, 4656, 4657, 4674, 5075 et partiellement de la 3073.

La nouvelle planification propose la mise en zone à bâtir d'une surface totale de 74'535 m², le solde étant inscrit au plan directeur. Cette nouvelle proposition permet un développement par étapes. A noter qu'à futur la ligne à haute tension traversant le secteur sera déplacée afin de permettre une utilisation optimale de l'ensemble du terrain.

Cette mise en zone implique une emprise de 50'910 m² sur une surface d'assolement et 23'625 m² sur une surface de qualité B2. Les compensations nécessaires, soit en terme de qualité que de quantité sont prévues dans le cadre des modifications No 6 et No 10 de la présente enquête publique.

Le PAZ mentionne l'obligation d'établir une planification de détail. De manière à gérer de façon optimale l'ensemble du secteur, le périmètre de réflexion de cette planification a été revu et intègre les articles 3072, soit la maison de maître, et 4384 correspondant à une parcelle non construite.

Les objectifs du PAD mentionnés au RCU permettent de répondre de manière appropriée aux particularités du terrain ainsi qu'aux objectifs du Conseil communal qui souhaite y développer un écoquartier.

L'accès actuel sur la route de Matran étant problématique, le PAD se devra de proposer des solutions adaptées pour un raccordement sécuritaire sur la route cantonale.

L'établissement d'un PAD permettra d'autre part d'intégrer le projet de mobilité douce Trans-agglo en traversée du secteur ainsi que de gérer les questions d'accès à la surface inscrite au plan directeur.

Des mesures particulières et paysagères devront être étudiées afin d'assurer la qualité des abords des bâtiments protégés, des vues et des dégagements qui y sont liés.

Etant donné l'obligation d'établir une planification de détail, ce développement est inscrit en étape d'aménagement II.

Le solde du terrain est intégré au plan directeur communal. Un schéma directeur établi pour la partie mis au plan directeur permettra d'assurer la cohérence en termes d'aménagement et d'accès entre les deux secteurs.



Vue le long de la route de Matran



Vue sur l'ensemble du secteur



Vue sur la parcelle 4284 situées à l'est



Vue sur l'accès existant

Modification 3

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 2917 m²

Ces mises en zone à bâtir concernent des secteurs construits situés à proximité d'autres zones résidentielles. Leur mise en zone à bâtir permettra d'une part de transformer une ancienne ferme dans la totalité de son volume, d'autre part de restructurer les deux habitations individuelles proches de la route cantonale.



Vue sur le bâtiment art. 4274



Vue sur les villas, art. 4327

Modification 4

De zone agricole en aire forestière – 2'210 m²

Le secteur concerné par la modification 4 correspond à une petite « enclave » de terre agricole en bordure d'une zone de forêt.

Cette mise en zone de forêt n'est pas pour l'instant nécessaire comme compensation de déforestation. Néanmoins la commune demande que cette surface puisse être considérée comme une « réserve » afin de pouvoir être utilisée comme compensation le jour où une situation l'exige. Cette compensation pourrait être nécessaire dans le cadre de l'agrandissement des réservoirs d'eau situés dans la zone d'intérêt général E.



Vue sur le secteur destiné à être reboisé



Vue sur la lisière de la forêt

Modification 5

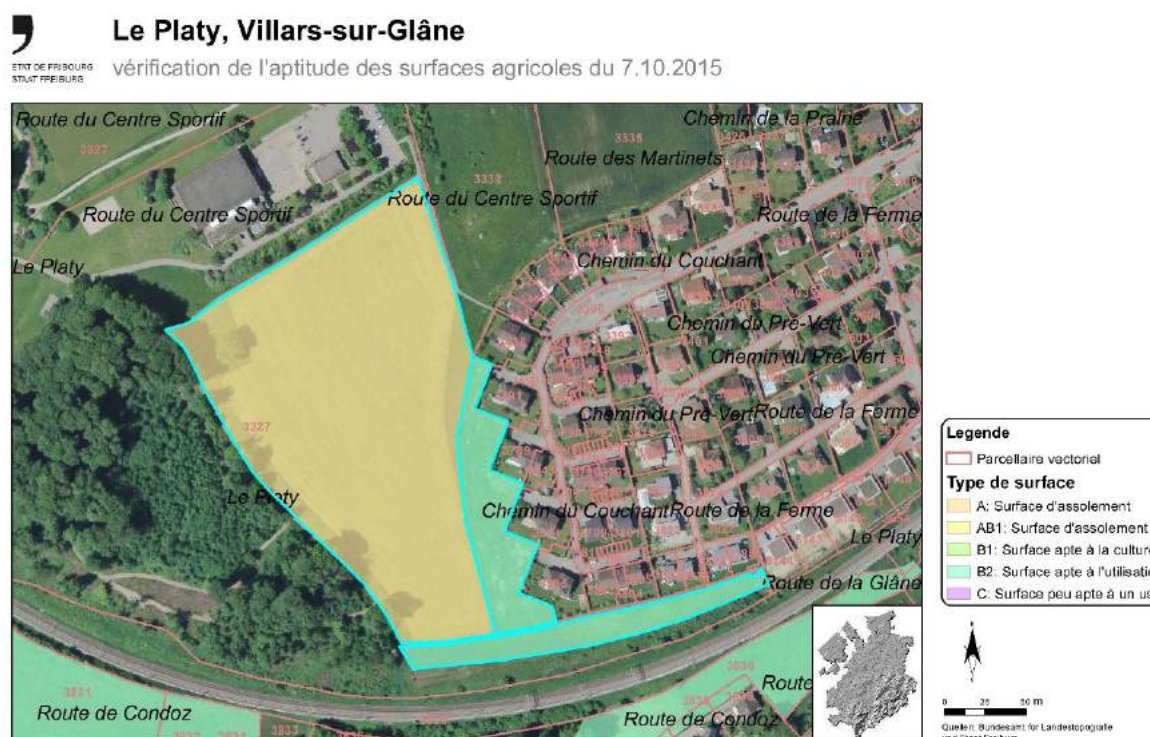
Abandonnée

Modification 6

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 35'979 m²

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve afin de procéder à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 24'242 m² de SDA et de 11'737 m² de qualité B2.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 7

De zone résidentielle à faible densité I en zone d'intérêt général – 255 m²

Le secteur concerné correspond à un bassin de rétention situé en sous-sol. La modification proposée permet de gérer les activités et les éventuels travaux qu'implique le bassin de rétention. Une limite de 3m supplémentaires autour du bassin est prévue pour son fonctionnement.

Modification 8

De zone résidentielle à faible densité I en zone résidentielle à faible densité II – 10'938 m²

La modification 8 répond à la fois à un souci de cohérence territoriale et à un objectif de densification.

Modification 9

De zone périurbaine en zone de Cormanon-Est – 2669 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été retiré de la zone résidentielle de Cormanon Est afin d'être affecté en zone périurbaine (voir modification n° 17, dossier 2014). La présente modification permet de revenir à la situation initiale.

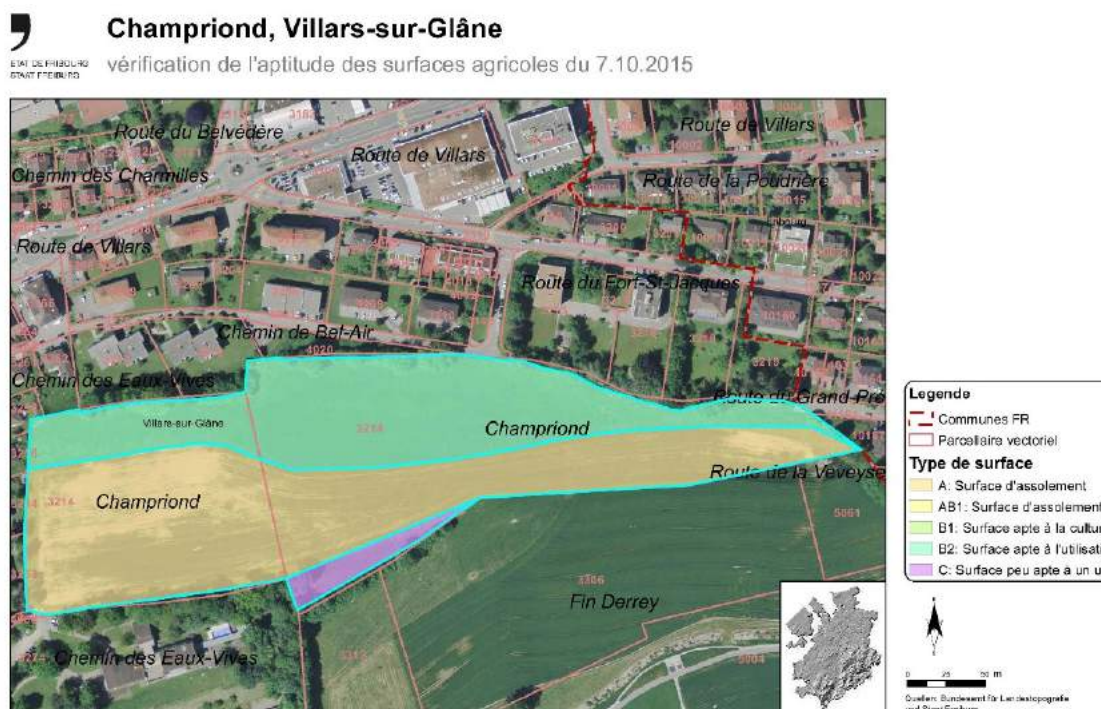
Les règles particulières constructives seront intégrées dans le cadre de l'adaptation du PAD à la législation en vigueur.

Modification 10

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 52'764 m2

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve qui a procédé à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 28434 m2 de SDA, le solde étant classé en qualité B1.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 11

De zone résidentielle à faible densité II en zone résidentielle à moyenne densité – 7'045 m2

Ce secteur est totalement construit. Deux immeubles locatifs ont été réalisés. Cette modification permet de rendre le type de zone compatible avec les gabarits des bâtiments construits, tout en leur donnant de légères possibilités d'agrandissement.

Modification 12

De zone de centre urbain en zone de développement urbain – 5'003 m2

Cette modification concerne un secteur faisant partie d'un îlot construit et entouré de voies de circulation. Elle permet de traiter l'ensemble de l'îlot, avec le secteur de Belle-Croix situé à l'ouest.

Le Master Plan actuellement à l'étude intègre ce secteur qui bénéficie d'un potentiel de développement intéressant.

Le plan d'affectation des zones mentionne l'obligation d'établir une planification de détail pour l'ensemble de la zone de développement urbain. Afin de répondre à des besoins différenciés en termes d'évolution dans le temps, cette planification pourra se faire de manière sectorielle.

Modification 13

Affectation du domaine public en zone de développement urbain – 10'207 m2

Cette modification a pour but d'intégrer deux secteurs voisins du réseau routier, à la zone à bâtir. Ces deux secteurs appartiennent à l'Etat de Fribourg.

La mise en zone permettra au secteur de Belle-Croix de posséder une surface en zone à bâtir suffisante pour répondre au projet ambitieux de restructuration du carrefour et de ses abords.

Modification 14

De zone d'activités en zone de développement urbain – 28'990 m2

Cette modification permet d'intégrer toute la parcelle construite du centre commercial Coop à la réflexion et à la restructuration de la centralité de Belle-Croix.

Le plan d'aménagement de détail en vigueur pour cette parcelle est abrogé par la présente enquête publique complémentaire. Il sera remplacé par un nouveau PAD qui intégrera les nouvelles options retenues pour ce secteur de développement urbain.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 15

De zone résidentielle à haute densité en zone de développement urbain – 1'664 m2

Cette modification a pour but d'intégrer cette parcelle partiellement construite au projet de restructuration du secteur.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 16

Modification du périmètre es secteurs de zones A et G

Cette modification a pour objectif d'offrir des possibilités d'extension supplémentaires à l'école. D'autre part, elle permet davantage de cohérence au sein des limites du tissu construit.

Modification 17

Délimitation de la zone de protection de la nature

Cette zone permet de protéger intégralement les biotopes d'importance nationale suivants :

- Zone alluviale no 62 « la Sarine : « Rossens-Fribourg »
- Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles »

La valeur de ces sites provient de la rareté ou de la diversité des espèces de faune et de flore qui y sont présentes. De par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat), ces espèces sont liées à cet endroit et à ses caractéristiques.

Modification 18

De zone de la station d'épuration des eaux usées en zone d'intérêt général – 15'028 m2

Cette modification a pour but d'unifier et de simplifier la réglementation.

Modification 19

De zone de parc urbain en zone agricole – 45'951 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été affecté à la zone de parc urbain (voir modification n° 27, dossier 2014). La modification 19 permet le retour de ce secteur en zone agricole. Cette proposition est cohérente avec la réalité ainsi qu'avec la présence d'une ferme voisine dont l'activité s'étend sur l'ensemble du secteur.

Toutefois ce secteur est inscrit au plan directeur en vue d'un développement futur étant donné qu'il s'inscrit dans le prolongement de la modification 26 et qu'il y est lié.

Modification de la catégorie de protection des bâtiments

La Commune a soigneusement étudié le classement établi par le SBC. Elle propose de déclasser les bâtiments situés sur les parcelles suivantes 4543/4544, 4546/4545, 4547/4548, 4550/4549 (soit 4 villas contemporaines) ainsi que sur les parcelles 4007, 3288 et 3187 (hôpital et fontaine).

D'autre part, sur la demande du propriétaire, la Commune propose de classer en catégorie de protection 3, l'ancien four situé sur la parcelle 4674.

La nouvelle liste des bâtiments et monuments dignes de protection est jointe en annexe 1 du RCU. Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont mentionnées en couleur.

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)

Abrogation de l'obligation d'établir un PAD

PAD « de Courten »

Le dossier de la révision de mai 2014 mentionnait l'établissement d'un PAD obligatoire pour la parcelle art. 4334 Maison « de Courten ».

Cette exigence a été remplacée par des prescriptions particulières ayant pour but de respecter la position dominante de la propriété ainsi que maintenir les qualités paysagères du site.

La propriété est intégrée aux périmètres soumis à des mesures d'harmonisation (art. 18 RCU). Ceci permettra de préserver le caractère des bâtiments protégés compris dans ce périmètre.

Modification des limites des PAD existants

PAD 44 – Village-Route de l'église inférieure

La limite du PAD 44 est modifiée dans le but de permettre une planification de détail cohérente du Vallon de Villars. La limite du PAD 44 en vigueur comprend la parcelle art.4241 appartenant à la Commune.

Dans le cadre de la planification du PAD « Vallon de Villars », il a été jugé opportun d'intégrer la parcelle communale. En effet, le développement du Vallon de Villars impose une restructuration et un regroupement des accès sur la route communale.

La limite du PAD 44 est retranchée et déplacée vers l'est, jusqu'à la liaison piétonne existante.

PAD 56 – Platy Sud

Le secteur situé au sud du PAD, entre la liaison piétonne et la ligne CFF est compris dans le PAD 56, alors qu'il est aussi compris dans le PAD 57, sans qu'aucune modification du périmètre n'ait été coordonnée. La modification consiste à reporter la limite du périmètre du PAD en limite nord de la liaison piétonne.

PAD 57 – Parc du Platy

Dans le cadre de l'enquête complémentaire de la révision, le secteur situé entre la zone sportive et la ligne CFF située au sud retourne à la zone agricole. La limite du PAD doit être adaptée au secteur restant en zone d'intérêt général du parc urbain.

ADAPTATIONS GRAPHIQUES

Le plan d'affectation des zones établi lors de la révision de 1993 était travaillé sous une forme graphique.

Dans le cadre du dossier de la révision mis à l'enquête publique en mai 2014, le plan d'affectation des zones a été travaillé de manière informatique, sans pour autant, que les différents détails ne soient pris en compte.

L'enquête complémentaire de mars 2016 est travaillée sur une base cadastrale mise à jour. Elle est conforme aux principes qui permettront d'intégrer toutes les données du plan d'aménagement local au système d'information géographique (SIG) de la Commune.

Cette façon de faire permet de superposer toutes les données touchant le territoire, de les trier et de mettre à disposition de la population des plans fiables. Elle exige par contre une précision dans la collecte, l'interprétation et l'informatisation des données.

Les modifications graphiques portent essentiellement sur les éléments suivants :

- La suppression de l'affectation en zone à bâtir de quelques parcelles affectées au domaine public des routes,
- Des adaptations de plusieurs erreurs d'interprétation du plan en vigueur,
- Des adaptations mineures des zones à bâtir aux limites cadastrales.

L'ensemble de ces adaptations graphiques sont mentionnées au plan des éléments modifiés

8. Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Le calcul de dimensionnement des zones résidentielles établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

Surface utilisée durant les 15 dernières années (2002 à 2016)	228'118 m ²
Surface non construite	71'593 m ²
Facteur de dimensionnement attribué à la Commune	1.4
Réserve de surface possible pour les 15 prochaines années	247'772 m ²
Surface mise en zone dans le cadre de la révision du PAL	87'391 m ²
Potentiel théorique qui pourrait encore être mis en zone	160'381 m ²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 2

9. Calcul de dimensionnement des zones d'activités

Le calcul de dimensionnement des zones d'activités établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

ZONE D'ACTIVITÉS D'IMPORTANCE CANTONALE

Surface totale en zone à bâtir	
Surface construite	321'703 m ²
Surface de réserve pour les entreprises	25'552 m ²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir avant révision	214'469 m²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir après révision	187'620 m²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

ZONE D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUE

La surface totale de la zone d'activité stratégique est de 207'921 m²

Cette zone correspond au secteur prévu dans le cadre de la planification des zones d'activités stratégiques du Canton de Fribourg

Elle correspond aussi au plan d'agglomération.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 3

10. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme ont pour but de :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**
2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**
3. **Compléter la destination pour une partie des zones**
4. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**
5. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**
6. **Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires**
7. **Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants**
8. **Adaptations de la mise en page**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme mis à l'enquête publique en mai 2014 sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés [en couleur bleue](#).

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**

Art. 4 : Cadre légal. Cet article a été complété et adapté aux exigences du SeCA

Art. 11 : Secteurs de dangers naturels. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux exigences de la commission des dangers naturels.

Art. 14 : Mesures de protection et d'aménagement du site paysager. Cet article a été adapté aux exigences du règlement sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), entré en vigueur le 27 mai 2014.

2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**

Art. 17 : Cet article concerne exclusivement la protection du site construit. Les mesures de protection des périmètres communaux de protection ont été intégrées aux règles des différentes zones concernées.

Art. 18 : Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation. De manière à préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés, des règles ont été établies pour les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments.

Art. 23 : Installations solaires. Cet article a été ajouté dans le but de favoriser une bonne intégration des panneaux solaires dans l'ensemble du territoire communal.

3. Compléter la destination pour une partie des zones

Art. 30 : Zone résidentielle du Platy. Il est prévu de compléter les affectations prévues par la possibilité de construire des habitations individuelles et individuelles groupées, dans le cadre d'un PAD.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. De manière à avoir une plus grande souplesse, il est prévu de donner une priorité à l'habitation au sens général, sans en spécifier le type.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre à une volonté de créer un secteur dynamique, polyvalent et complémentaire, la destination de la zone a été complétée par la possibilité de créer des activités artisanales et de service.

Art. 38 : Zone d'activités. Afin de tenir compte des activités actuellement présentes dans la zone, la modification permet l'implantation de fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que commerces de proximité, restaurants, espaces de loisirs ou de sport.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Ajout d'activités de type recherche et développement technologique ou médical et commerce de proximité de type restauration.

Art. 42 : Zone d'intérêt général Parc urbain : La modification prévoit de maintenir les activités existantes dans la zone, telles que agricoles, centre d'accueil, logements.

4. Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones

De manière générale, l'ensemble des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et des indices d'occupation du sol (IOS) ont été contrôlés. Cette analyse a permis d'ajuster légèrement les indices mis à l'enquête en 2014 et tout particulièrement pour les zones suivantes :

Art. 27 : Zone résidentielle à moyenne densité. Compte tenu de la situation de cette zone et pour répondre au principe de densification adaptée, l'IBUS a été porté de 0.80 à 0.90.

Art. 28 : Zone résidentielle à haute densité. Le dossier mis à l'enquête en 2014 ne comportait pas de valeurs d'IBUS, IOS et hauteur. Une étude du secteur a permis de déterminer les valeurs existantes. En ce qui concerne l'IBUS, la valeur la plus élevée relevée est de 1.16. Le RCU prévoit une valeur de 1.35. En ce qui concerne l'IOS, la plupart des bâtiments sont dans des valeurs situées entre 0.15 et 0.20. Un seul bâtiment dépasse nettement ces valeurs. L'IOS de la parcelle art. 3172 est calculé à 0.33. Le RCU prévoit un IOS de 0.30, ce qui est compatible avec le caractère de la zone. Le secteur étant soumis à PAD, des reports d'indice pourront être effectués dans le cadre de cette planification de détail.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. Afin de répondre au principe de densification, l'IBUS a été porté de 1.20 à 1.35. La modification porte par contre à sur une diminution de l'indice fixé pour les parkings souterrains ou en silos. Cette modification est justifiée par les objectifs de durabilité voulus pour cette zone.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre aux objectifs de cette zone, à savoir créer une nouvelle centralité urbaine, l'IBUS a été fixé à 1.50 et l'IOS à 0.60. Cette zone fera l'objet de différentes planifications complémentaires (Masterplan, Mandat d'études parallèles ou concours) qui garantiront aussi bien le respect des principes retenus que la qualité des réalisations.

Art. 36 : Zone de centre urbain. L'analyse du site construit a amené à maintenir l'IBUS prévu à 1.20 et à diminuer l'IOS fixé à 0.60 à un IOS de 0.45. Cette modification tend à maintenir les qualités du site tout en offrant des possibilités supplémentaires de densification du tissu bâti.

Art. 38 : Zone d'activités. La réglementation de 2014 prévoyait des indices de masse de 6 et 8 m³/m². L'analyse du secteur permet de porter de manière globale pour l'ensemble de la zone un indice de masse de 10 m³/m². Dans le même esprit et afin de donner des possibilités complémentaires de constructions, l'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. De manière à garantir une certaine qualité des aménagements extérieurs, un indice de surface verte est prévu à 0.05.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. L'indice de masse a été porté de 6 m³/m² à 10 m³/m². L'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. Le PAD obligatoire permettra de répartir les possibilités offertes à la zone, dans un esprit aussi bien quantitatif que qualitatif.

Art. 40 : Zone d'intérêt général. L'indice de masse a été augmenté pour les secteurs D, E et H de 1 m³/m² à 3 m³/m². Les indices d'occupation du sol ont été adaptés à la situation locale.

5. Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire

La réglementation des zones comporte des prescriptions particulières aptes à répondre aux particularités territoriales et environnementales.

6. Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires

Le dossier de la révision mis à l'enquête en mai 2014 prévoyait l'obligation d'établir sept planifications de détail (PAD). La présente mise à l'enquête prévoit de supprimer l'obligation de PAD pour le secteur « de Courten ».

Dès-lors, le plan d'affectation des zones désigne six secteurs sujets à des planifications de détail. Il s'agit des Numéros : 70-Villars-Vert, 71-Vallon de Villars, 72-Le Croset, 73-Belle-Croix, 74-Cité de Moncor et 75-Bertigny-Ouest.

La réglementation mise en place fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chacun de ces secteurs.

7. Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants

L'analyse du territoire communal a permis de déterminer deux bâtiments dont la surface de la parcelle ne permettrait pas de transformer dans le volume existant. L'article 24 RCU, introduit dans cette enquête complémentaire permettra de répondre à la possibilité offerte par l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Les articles 33 RCU Zone de hameau et 42 RCU Zone d'intérêt général « Parc urbain » permettent des agrandissements des bâtiments existants sous réserve de prescriptions qui ont pour but de garder les qualités des sites.

8. Adaptations de la mise en page

De manière à rendre plus lisible la lecture du règlement, une nouvelle mise en page a été réalisée. Cette modification est strictement graphique, elle ne modifie en rien le contenu du règlement.

11. Annexes

1. Calcul de dimensionnement

Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir

Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Calcul de dimensionnement des zones d'activités

2. Evolution de la zone à bâtir

Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir

Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir

3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures

4. Plan d'affectation des zones de 1993

5. Plan d'affectation des zones de 2014

6. Inventaire préalable des biotopes

Plan

Liste des boisements hors forêts

7. Concept communal de stationnement

8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »

9. Liste des abréviations



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Complément au rapport du 20 mai 2014 (artefact)

Enquête publique complémentaire

Mars 2016

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Nouveau mandataire	3
3.	Organisation	3
4.	Consultation et enquête publique complémentaires	4
5.	Modifications apportées au plan directeur communal	5
6.	Inventaire préalable des biotopes	6
7.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014.....	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUETE COMPLEMENTAIRE DE MARS 2016.....	10
	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)	18
	ADAPTATIONS GRAPHIQUES.....	19
8.	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	20
9.	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	20
10.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	21
11.	Annexes	24
	1. Calcul de dimensionnement.....	24
	Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir	24
	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles	24
	Calcul de dimensionnement des zones d'activités	24
	2. Evolution de la zone à bâtir	24
	Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures	24
	4. Plan d'affectation des zones de 1993	24
	5. Plan d'affectation des zones de 2014.....	24
	6. Inventaire préalable des biotopes	24
	Plan.....	24
	Liste des boisements hors forêts.....	24
	7. Concept communal de stationnement.....	24
	8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »	24
	9. Liste des abréviations	24

1. Préambule

La révision du plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête publique en date du 24 mai 2014.

Des séances d'information ont été organisées pour la population de la Commune.

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

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

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire doit rendre une partie des oppositions sans objet. Le Conseil communal statuera en fin d'enquête complémentaire sur l'ensemble des oppositions.

2. Nouveau mandataire

Compte tenu de certaines difficultés, le bureau Urbasol a été mandaté dans un premier temps pour analyser le dossier mis à l'enquête publique. Un rapport succinct a été établi à l'intention du Conseil communal.

En date du 12 décembre 2014, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol pour terminer les travaux liés à la révision de son plan d'aménagement local.

Depuis cette date, le bureau a collaboré avec le groupe de travail mis en place, afin d'analyser en détail certains choix d'aménagement, le règlement communal d'urbanisme et les documents graphiques mis à l'enquête publique.

3. Organisation

Le groupe de travail était composé de :

- Monsieur Bruno Marmier, Conseiller communal, dicastère de l'aménagement du territoire,
- Monsieur Jean-Marc Sallin, ingénieur communal,
- Madame Catherine Duvoisin, cheffe du secteur urbanisme et constructions,
- Monsieur Martial Pochon, géomaticien, chef de projet au bureau Urbasol,
- Monsieur Jean-Claude Verdon, architecte-urbaniste, directeur du bureau Urbasol.

Plusieurs séances de coordination et visions locales ont permis d'analyser le contexte local afin d'apporter au dossier d'aménagement des réponses adaptées.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'avancement des réflexions par Monsieur Marmier.

Des contacts réguliers ont eu lieu avec les services de l'Etat et de l'agglomération afin de les informer de l'avancement du dossier et de prendre en compte leurs diverses exigences et remarques.

Les principales modifications ont été discutées lors de plusieurs séances de la commission d'aménagement du territoire. Les remarques formulées ont été prises en compte. Deux séances de travail supplémentaires ont permis de prendre connaissance et de faire des remarques sur le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme.

4. Consultation et enquête publique complémentaires

La consultation complémentaire porte sur :

- Des adaptations mineures du plan directeur communal mis en consultation en mai 2014,
- La mise en consultation de l'inventaire préalable des biotopes,

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) qui concernent d'une part des adaptations graphiques et d'autre part des modifications essentiellement rendues nécessaires par l'application de la modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que par la mise en œuvre du moratoire cantonal,
- L'abrogation du PAD « Les Echellettes »,
- Des modifications de limites de PAD,
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) répondant essentiellement sur la volonté de préserver les qualités du site tout en répondant à un objectif d'utilisation rationnelle du terrain.
- Des adaptations du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme qui répondent à certaines oppositions formulées lors de l'enquête publique de mai 2014. Ces oppositions ayant été jugées fondées par le Conseil communal.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité, par le plan des éléments modifiés qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones ainsi que par le plan des éléments modifiés qui concerne les planifications de détail (PAP, PAD).

Seules les modifications apportées aux documents mis en consultation et en enquête publique complémentaires peuvent faire l'objet de remarques ou d'oppositions.

Le Conseiller communal responsable du dossier et l'urbaniste mandaté se sont mis à disposition pour répondre aux questions des personnes désirant des informations détaillées, le jeudi 24 mars de 7h30 à midi ainsi que les mercredis 6 et 13 avril de 16h00 à 20h00.

5. Modifications apportées au plan directeur communal

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mineures. Elles ont mentionnées au plan des éléments modifiés et concernent les secteurs suivants :

Modification A

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone du secteur complet du Croset. Une partie étant mise en zone de centre urbain le Croset, le solde étant mis en zone résidentielle faible densité II.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification B

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone d'intérêt général parc urbain le secteur situé à l'ouest de la zone d'activités de Bertigny-Ouest.

Compte tenu de la nouvelle législation et de la surface de compensation trouvée pour rendre le plan conforme au moratoire cantonal, cette mise en zone est abandonnée.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification C

Dans le plan d'affectation des zones, ce secteur est affecté en zone d'intérêt général parc urbain.

Compte tenu des compensations de surfaces qui ont dû être trouvées dans le cadre de la mise ne conformité du dossier avec la nouvelle législation et tenant compte que ce secteur était totalement utilisé pour une production agricole, le Conseil communal a décidé un retour en zone agricole de ce secteur.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification D

La mise au plan directeur de ce secteur a pour objectif de donner la possibilité à la Commune de pouvoir disposer, en cas de nécessité, d'une surface qui lui permettrait une extension des installations situées à proximité.

6. Inventaire préalable des biotopes

Préambule

La nouvelle loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) impose aux communes d'établir un inventaire préalable des biotopes qui ne sont pas d'importance nationale et qui paraissent digne d'intérêt.

Compte tenu que la Commune de Villars-sur-Glâne a mis a déposé un dossier d'examen préalable de la révision de son plan d'aménagement local avant l'entrée en vigueur de la Loi, elle n'a pas l'exigence formelle d'effectuer le travail selon les nouvelles exigences légales.

Pour aller dans le sens de la LPNat, la Commune a par contre établi un inventaire exhaustif des boisements situés en zone à bâtir.

Inventaire

L'inventaire des boisements a été effectué selon les recommandations du service de la protection de la nature et du paysage. Il comporte les arbres isolés, les allées, les haies et les vergers.

Chaque boisement relevé est numéroté, son espèce est mentionnée et sa localisation est effectuée à l'aide des coordonnées Y et X.

La liste détaillée ainsi que le plan sont situés en annexe 6

Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne l'ensemble des boisements protégés. Chaque boisement est numéroté.

Règlement communal d'urbanisme

L'article 14 du RCU - Mesure de protection et d'aménagement du site paysager fixe des règles qui permettent de protéger l'ensemble des boisements situés en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir.

7. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS VSG 21.01

MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014

Remarque : ces modifications ne font pas partie du dossier d'enquête publique complémentaire. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'oppositions. Les justifications détaillées sont mentionnées dans le rapport de mai 2014.

Ces modifications sont mentionnées en couleur rouge dans le plan des éléments modifiés VSG 21.01

Modifications 1a, 1b,

De zone agricole en zone d'activité – 353 m² et 98 m²

Modification 2

De zone libre en zone résidentielle moyenne densité – 6'821 m²

Modification 3

De zone résidentielle 0.50 en zone d'intérêt général parc urbain – 13'876 m²

Modification 4

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle moyenne densité – 17'602 m²

Modification 5

De zone libre en zone de centre village B – 7'764 m²

Modification 6

De zone de centre village en zone de centre village B – 12'172 m²

Modification 7

De zone agricole en zone de centre urbain Le Croset – 134'517 m²

Cette mise en zone à bâtir est partiellement supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016.

Modification 8 a

De zone agricole en zone de protection des cours d'eau – 381 m²

Modification 8 b

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 17'089 m²

Cette mise en zone est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le secteur nord reste en zone agricole. Il est intégré au plan directeur communal. Les parcelles 3072 et 4284 sont intégrées à la zone de centre urbain Le Croset.

Modification 9

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 7'706 m²

Modification 10

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 1'717 m²

Modification 11

De zone de centre mixte en zone de hameau – 8'430 m2

Modification 12

De zone agricole en zone d'intérêt général – 2'210 m2

Cette mise en zone à bâtir est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. La zone agricole est mise en aire forestière (voir modification No 4).

Modification 13

De zone a affectation et aménagement différés en zone résidentielle du Platy – 50'572 m2

Modification 14

De zone libre en zone d'intérêt général – 6'945 m2

Modification 15

De zone d'intérêt général en zone de centre urbain – 1'330 m2

Modification 16

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle faible densité II – 12'911 m2

Modification 17

De zone de de Cormanon-Est en zone périurbaine – 2669 m2

Cette modification est supprimée dans le cadre du dossier d'enquête publique complémentaire de mars 2016 (voir modification No 9).

Modification 18

De zone résidentielle 0.40 en zone de centre urbain – 400 m2

Modification 19

De zone de centre mixte en zone périurbaine – 13'204 m2

Modification 20

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 10'459 m2

Modification 21

De zone agricole en zone de développement urbain – 8'298 m2

Modification 22

De zone de centre mixte en zone de développement urbain – 8'717 m2

Modification 23

De zone résidentielle Villars-Vert Bertigny en zone de développement urbain – 1'475 m2

Modification 24

De zone d'activités en zone de développement urbain – 11'194 m2

Modification 25

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général – 8'722 m2

Modification 26

De zone agricole en zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny – 88'867 m2

Modification 27

De zone agricole en zone d'intérêt général parc urbain – 45'951 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le terrain reste en zone agricole.

Modification 28

Modification de la limite communale – Mise en zone d'intérêt général

Modification 29

De zone libre en zone d'intérêt général parc urbain – 54'280 m²

Modification 30

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général Dort-Verte – 196 m²

Modification 31

De zone libre en zone d'intérêt général Dort-Verte – 3'128 m²

Modifications 32

De zone résidentielle de Cormanon Est en zone d'intérêt général Dort-Verte – 1'510 m²

Différentes modifications de terminologie et d'affectation

La terminologie des types de zones a été adaptée.

- La zone résidentielle 0.30 a été modifiée en zone résidentielle faible densité I
- La zone résidentielle 0.40 a été modifiée en zone résidentielle faible densité II
- La zone résidentielle 0.50 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité
- La zone résidentielle 0.60 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité et en zone de centre urbain
- La zone résidentielle de Villars-vert-Bertigny a été modifiée en zone résidentielle à haute densité
- La zone de centre village a été modifiée en zone de centre village a et b
- La zone du hameau de Cormanon a été modifiée en zone de hameau
- La zone de centre mixte a été modifiée en zone de centre urbain

Remarque : Ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Modification 1

De zone centre village A en zone de centre village B – 3'247 m2

Ce secteur fait actuellement partie d'une planification de détail (PAD 44). Les réflexions menées dans le cadre du développement du secteur voisin, PAD Vallon de Villars ont amené à redéfinir l'affectation de cette parcelle déjà construite et appartenant à la Commune.

Pour des raisons de cohérence territoriale et regroupement des accès, cette parcelle a donc été intégrée au périmètre de réflexion du PAD Vallon de Villars (PAD 71). La limite du PAD 44 est modifiée en conséquence.

Modification 2

La modification 2 porte, d'une part, sur le retour en zone agricole du secteur nord intégré, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, en zone de centre urbain Le Croset, et en zone résidentielle à faible densité II.

Elle porte d'autre part sur le maintien en zone de centre urbain Le Croset de la partie sud de la parcelle art. 3073 et l'intégration des parcelles 3072 et 4284 à cette même zone. Surface totale de 74'535 m2.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Compte tenu du retrait de la partie nord du secteur, la modification 2 concerne un vaste secteur situé tout à l'ouest du territoire communal, dans le prolongement du tissu construit de Villars-sur-Glâne et de celui de Matran. Il est délimité au nord par la ligne haute tension, au sud par la Route de Matran. Il se présente actuellement tel un vaste domaine agricole que surplombe une maison de maître et il s'étend partiellement sur des surfaces d'assolement. Toutefois, orienté plein sud et situé à proximité de plusieurs voies de

circulation, ce secteur est incontestablement considérée comme un potentiel de choix en vue d'un futur développement.

A noter qu'il est prévu d'intégrer ce secteur dans le périmètre compact de l'agglo.

Ainsi dans le cadre de la révision du PAL et des réflexions qui y sont liées, la commune de Villars-sur-Glâne a rapidement considéré ce terrain comme le seul secteur susceptible d'accueillir un développement résidentiel conséquent et de qualité. Au sein du dossier d'enquête publique déposé en mai 2014, ce développement était déjà considéré comme l'élément stratégique de la révision en termes de résidences.

Toutefois, comme il a été dit précédemment, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, tout le secteur était mis en zone à bâtir. Les réflexions menées dans le cadre de l'enquête complémentaires ont obligé la Commune à diminuer la surface mise en zone à bâtir.

Cette modification concerne le retour en zone agricole des parcelles art. 4283, 4656, 4657, 4674, 5075 et partiellement de la 3073.

La nouvelle planification propose la mise en zone à bâtir d'une surface totale de 74'535 m², le solde étant inscrit au plan directeur. Cette nouvelle proposition permet un développement par étapes. A noter qu'à futur la ligne à haute tension traversant le secteur sera déplacée afin de permettre une utilisation optimale de l'ensemble du terrain.

Cette mise en zone implique une emprise de 50'910 m² sur une surface d'assolement et 23'625 m² sur une surface de qualité B2. Les compensations nécessaires, soit en terme de qualité que de quantité sont prévues dans le cadre des modifications No 6 et No 10 de la présente enquête publique.

Le PAZ mentionne l'obligation d'établir une planification de détail. De manière à gérer de façon optimale l'ensemble du secteur, le périmètre de réflexion de cette planification a été revu et intègre les articles 3072, soit la maison de maître, et 4384 correspondant à une parcelle non construite.

Les objectifs du PAD mentionnés au RCU permettent de répondre de manière appropriée aux particularités du terrain ainsi qu'aux objectifs du Conseil communal qui souhaite y développer un écoquartier.

L'accès actuel sur la route de Matran étant problématique, le PAD se devra de proposer des solutions adaptées pour un raccordement sécuritaire sur la route cantonale.

L'établissement d'un PAD permettra d'autre part d'intégrer le projet de mobilité douce Trans-agglo en traversée du secteur ainsi que de gérer les questions d'accès à la surface inscrite au plan directeur.

Des mesures particulières et paysagères devront être étudiées afin d'assurer la qualité des abords des bâtiments protégés, des vues et des dégagements qui y sont liés.

Etant donné l'obligation d'établir une planification de détail, ce développement est inscrit en étape d'aménagement II.

Le solde du terrain est intégré au plan directeur communal. Un schéma directeur établi pour la partie mis au plan directeur permettra d'assurer la cohérence en termes d'aménagement et d'accès entre les deux secteurs.



Vue le long de la route de Matran



Vue sur l'ensemble du secteur



Vue sur la parcelle 4284 situées à l'est



Vue sur l'accès existant

Modification 3

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 2917 m2

Ces mises en zone à bâtir concernent des secteurs construits situés à proximité d'autres zones résidentielles. Leur mise en zone à bâtir permettra d'une part de transformer une ancienne ferme dans la totalité de son volume, d'autre part de restructurer les deux habitations individuelles proches de la route cantonale.



Vue sur le bâtiment art. 4274



Vue sur les villas, art. 4327

Modification 4

De zone agricole en aire forestière – 2'210 m2

Le secteur concerné par la modification 4 correspond à une petite « enclave » de terre agricole en bordure d'une zone de forêt.

Cette mise en zone de forêt n'est pas pour l'instant nécessaire comme compensation de déforestation. Néanmoins la commune demande que cette surface puisse être considérée comme une « réserve » afin de pouvoir être utilisée comme compensation le jour où une situation l'exige. Cette compensation pourrait être nécessaire dans le cadre de l'agrandissement des réservoirs d'eau situés dans la zone d'intérêt général E.



Vue sur le secteur destiné à être reboisé



Vue sur la lisière de la forêt

Modification 5

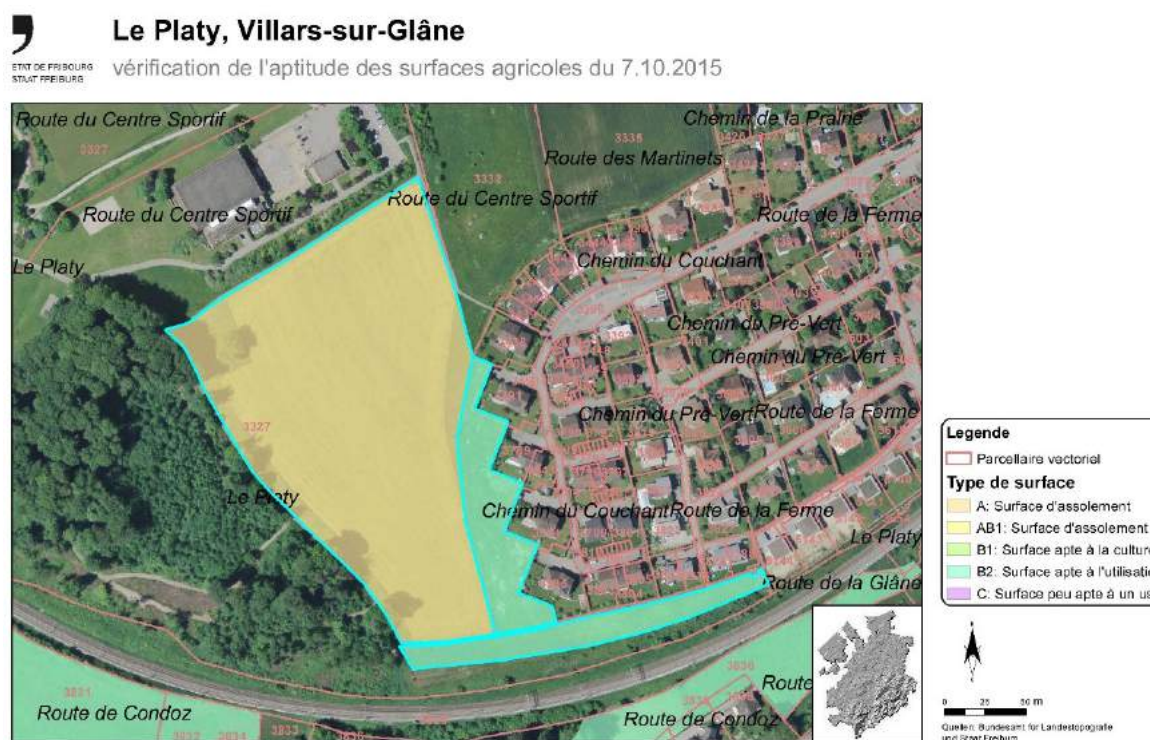
Abandonnée

Modification 6

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 35'979 m²

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve afin de procéder à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 24'242 m² de SDA et de 11'737 m² de qualité B2.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 7

De zone résidentielle à faible densité I en zone d'intérêt général – 255 m²

Le secteur concerné correspond à un bassin de rétention situé en sous-sol. La modification proposée permet de gérer les activités et les éventuels travaux qu'implique le bassin de rétention. Une limite de 3m supplémentaires autour du bassin est prévue pour son fonctionnement.

Modification 8

De zone résidentielle à faible densité I en zone résidentielle à faible densité II – 10'938 m²

La modification 8 répond à la fois à un souci de cohérence territoriale et à un objectif de densification.

Modification 9

De zone périurbaine en zone de Cormanon-Est – 2669 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été retiré de la zone résidentielle de Cormanon Est afin d'être affecté en zone périurbaine (voir modification n° 17, dossier 2014). La présente modification permet de revenir à la situation initiale.

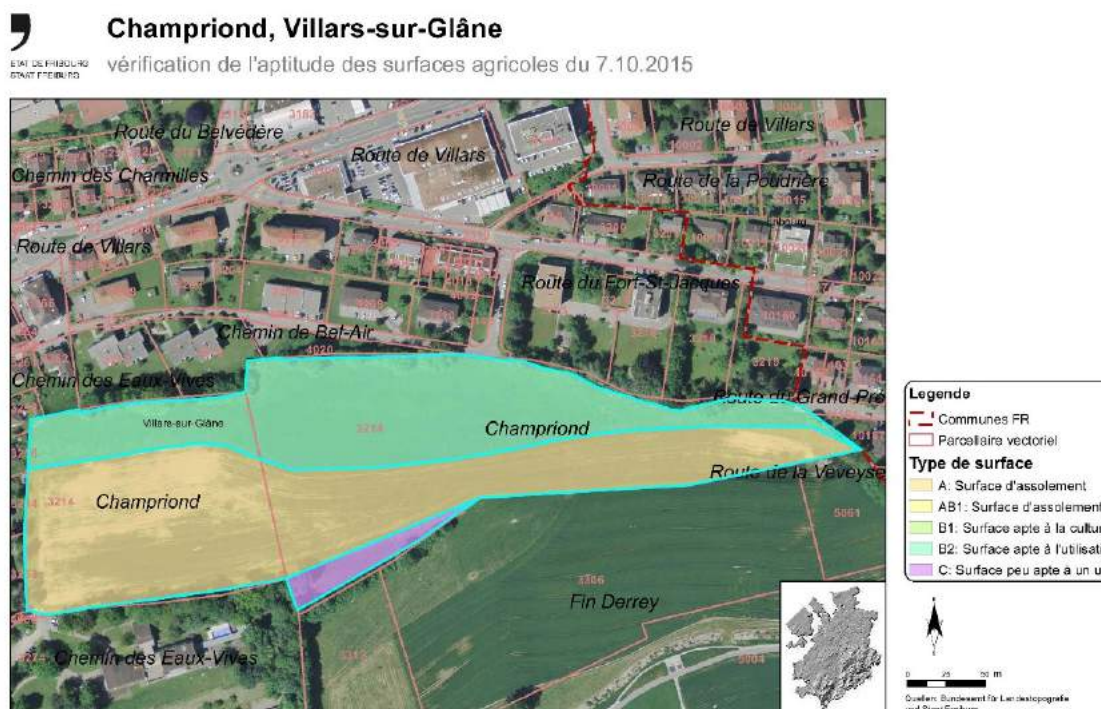
Les règles particulières constructives seront intégrées dans le cadre de l'adaptation du PAD à la législation en vigueur.

Modification 10

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 52'764 m2

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve qui a procédé à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 28434 m2 de SDA, le solde étant classé en qualité B1.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 11

De zone résidentielle à faible densité II en zone résidentielle à moyenne densité – 7'045 m2

Ce secteur est totalement construit. Deux immeubles locatifs ont été réalisés. Cette modification permet de rendre le type de zone compatible avec les gabarits des bâtiments construits, tout en leur donnant de légères possibilités d'agrandissement.

Modification 12

De zone de centre urbain en zone de développement urbain – 5'003 m2

Cette modification concerne un secteur faisant partie d'un îlot construit et entouré de voies de circulation. Elle permet de traiter l'ensemble de l'îlot, avec le secteur de Belle-Croix situé à l'ouest.

Le Master Plan actuellement à l'étude intègre ce secteur qui bénéficie d'un potentiel de développement intéressant.

Le plan d'affectation des zones mentionne l'obligation d'établir une planification de détail pour l'ensemble de la zone de développement urbain. Afin de répondre à des besoins différenciés en termes d'évolution dans le temps, cette planification pourra se faire de manière sectorielle.

Modification 13

Affectation du domaine public en zone de développement urbain – 10'207 m2

Cette modification a pour but d'intégrer deux secteurs voisins du réseau routier, à la zone à bâtir. Ces deux secteurs appartiennent à l'Etat de Fribourg.

La mise en zone permettra au secteur de Belle-Croix de posséder une surface en zone à bâtir suffisante pour répondre au projet ambitieux de restructuration du carrefour et de ses abords.

Modification 14

De zone d'activités en zone de développement urbain – 28'990 m2

Cette modification permet d'intégrer toute la parcelle construite du centre commercial Coop à la réflexion et à la restructuration de la centralité de Belle-Croix.

Le plan d'aménagement de détail en vigueur pour cette parcelle est abrogé par la présente enquête publique complémentaire. Il sera remplacé par un nouveau PAD qui intégrera les nouvelles options retenues pour ce secteur de développement urbain.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 15

De zone résidentielle à haute densité en zone de développement urbain – 1'664 m2

Cette modification a pour but d'intégrer cette parcelle partiellement construite au projet de restructuration du secteur.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 16

Modification du périmètre es secteurs de zones A et G

Cette modification a pour objectif d'offrir des possibilités d'extension supplémentaires à l'école. D'autre part, elle permet davantage de cohérence au sein des limites du tissu construit.

Modification 17

Délimitation de la zone de protection de la nature

Cette zone permet de protéger intégralement les biotopes d'importance nationale suivants :

- Zone alluviale no 62 « la Sarine : « Rossens-Fribourg »
- Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles »

La valeur de ces sites provient de la rareté ou de la diversité des espèces de faune et de flore qui y sont présentes. De par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat), ces espèces sont liées à cet endroit et à ses caractéristiques.

Modification 18

De zone de la station d'épuration des eaux usées en zone d'intérêt général – 15'028 m2

Cette modification a pour but d'unifier et de simplifier la réglementation.

Modification 19

De zone de parc urbain en zone agricole – 45'951 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été affecté à la zone de parc urbain (voir modification n° 27, dossier 2014). La modification 19 permet le retour de ce secteur en zone agricole. Cette proposition est cohérente avec la réalité ainsi qu'avec la présence d'une ferme voisine dont l'activité s'étend sur l'ensemble du secteur.

Toutefois ce secteur est inscrit au plan directeur en vue d'un développement futur étant donné qu'il s'inscrit dans le prolongement de la modification 26 et qu'il y est lié.

Modification de la catégorie de protection des bâtiments

La Commune a soigneusement étudié le classement établi par le SBC. Elle propose de déclasser les bâtiments situés sur les parcelles suivantes 4543/4544, 4546/4545, 4547/4548, 4550/4549 (soit 4 villas contemporaines) ainsi que sur les parcelles 4007, 3288 et 3187 (hôpital et fontaine).

D'autre part, sur la demande du propriétaire, la Commune propose de classer en catégorie de protection 3, l'ancien four situé sur la parcelle 4674.

La nouvelle liste des bâtiments et monuments dignes de protection est jointe en annexe 1 du RCU. Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont mentionnées en couleur.

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)

Abrogation de l'obligation d'établir un PAD

PAD « de Courten »

Le dossier de la révision de mai 2014 mentionnait l'établissement d'un PAD obligatoire pour la parcelle art. 4334 Maison « de Courten ».

Cette exigence a été remplacée par des prescriptions particulières ayant pour but de respecter la position dominante de la propriété ainsi que maintenir les qualités paysagères du site.

La propriété est intégrée aux périmètres soumis à des mesures d'harmonisation (art. 18 RCU). Ceci permettra de préserver le caractère des bâtiments protégés compris dans ce périmètre.

Modification des limites des PAD existants

PAD 44 – Village-Route de l'église inférieure

La limite du PAD 44 est modifiée dans le but de permettre une planification de détail cohérente du Vallon de Villars. La limite du PAD 44 en vigueur comprend la parcelle art.4241 appartenant à la Commune.

Dans le cadre de la planification du PAD « Vallon de Villars », il a été jugé opportun d'intégrer la parcelle communale. En effet, le développement du Vallon de Villars impose une restructuration et un regroupement des accès sur la route communale.

La limite du PAD 44 est retranchée est déplacée vers l'est, jusqu'à la liaison piétonne existante.

PAD 56 – Platy Sud

Le secteur situé au sud du PAD, entre la liaison piétonne et la ligne CFF est compris dans le PAD 56, alors qu'il est aussi compris dans le PAD 57, sans qu'aucune modification du périmètre n'ai été coordonnée. La modification consiste à reporter la limite du périmètre du PAD en limite nord de la liaison piétonne.

PAD 57 – Parc du Platy

Dans le cadre de l'enquête complémentaire de la révision, le secteur situé entre la zone sportive et la ligne CFF située au sud retourne à la zone agricole. La limite du PAD doit être adaptée au secteur restant en zone d'intérêt général du parc urbain.

ADAPTATIONS GRAPHIQUES

Le plan d'affectation des zones établi lors de la révision de 1993 était travaillé sous une forme graphique.

Dans le cadre du dossier de la révision mis à l'enquête publique en mai 2014, le plan d'affectation des zones a été travaillé de manière informatique, sans pour autant, que les différents détails ne soient pris en compte.

L'enquête complémentaire de mars 2016 est travaillée sur une base cadastrale mise à jour. Elle est conforme aux principes qui permettront d'intégrer toutes les données du plan d'aménagement local au système d'information géographique (SIG) de la Commune.

Cette façon de faire permet de superposer toutes les données touchant le territoire, de les trier et de mettre à disposition de la population des plans fiables. Elle exige par contre une précision dans la collecte, l'interprétation et l'informatisation des données.

Les modifications graphiques portent essentiellement sur les éléments suivants :

- La suppression de l'affectation en zone à bâtir de quelques parcelles affectées au domaine public des routes,
- Des adaptations de plusieurs erreurs d'interprétation du plan en vigueur,
- Des adaptations mineures des zones à bâtir aux limites cadastrales.

L'ensemble de ces adaptations graphiques sont mentionnées au plan des éléments modifiés

8. Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Le calcul de dimensionnement des zones résidentielles établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

Surface utilisée durant les 15 dernières années (2002 à 2016)	228'118 m ²
Surface non construite	71'593 m ²
Facteur de dimensionnement attribué à la Commune	1.4
Réserve de surface possible pour les 15 prochaines années	247'772 m ²
Surface mise en zone dans le cadre de la révision du PAL	87'391 m ²
Potentiel théorique qui pourrait encore être mis en zone	160'381 m ²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 2

9. Calcul de dimensionnement des zones d'activités

Le calcul de dimensionnement des zones d'activités établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

ZONE D'ACTIVITÉS D'IMPORTANCE CANTONALE

Surface totale en zone à bâtir	
Surface construite	321'703 m ²
Surface de réserve pour les entreprises	25'552 m ²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir avant révision	214'469 m²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir après révision	187'620 m²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

ZONE D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUE

La surface totale de la zone d'activité stratégique est de 207'921 m²

Cette zone correspond au secteur prévu dans le cadre de la planification des zones d'activités stratégiques du Canton de Fribourg

Elle correspond aussi au plan d'agglomération.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 3

10. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme ont pour but de :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**
2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**
3. **Compléter la destination pour une partie des zones**
4. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**
5. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**
6. **Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires**
7. **Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants**
8. **Adaptations de la mise en page**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme mis à l'enquête publique en mai 2014 sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés [en couleur bleue](#).

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**

Art. 4 : Cadre légal. Cet article a été complété et adapté aux exigences du SeCA

Art. 11 : Secteurs de dangers naturels. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux exigences de la commission des dangers naturels.

Art. 14 : Mesures de protection et d'aménagement du site paysager. Cet article a été adapté aux exigences du règlement sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), entré en vigueur le 27 mai 2014.

2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**

Art. 17 : Cet article concerne exclusivement la protection du site construit. Les mesures de protection des périmètres communaux de protection ont été intégrées aux règles des différentes zones concernées.

Art. 18 : Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation. De manière à préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés, des règles ont été établies pour les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments.

Art. 23 : Installations solaires. Cet article a été ajouté dans le but de favoriser une bonne intégration des panneaux solaires dans l'ensemble du territoire communal.

3. Compléter la destination pour une partie des zones

Art. 30 : Zone résidentielle du Platy. Il est prévu de compléter les affectations prévues par la possibilité de construire des habitations individuelles et individuelles groupées, dans le cadre d'un PAD.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. De manière à avoir une plus grande souplesse, il est prévu de donner une priorité à l'habitation au sens général, sans en spécifier le type.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre à une volonté de créer un secteur dynamique, polyvalent et complémentaire, la destination de la zone a été complétée par la possibilité de créer des activités artisanales et de service.

Art. 38 : Zone d'activités. Afin de tenir compte des activités actuellement présentes dans la zone, la modification permet l'implantation de fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que commerces de proximité, restaurants, espaces de loisirs ou de sport.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Ajout d'activités de type recherche et développement technologique ou médical et commerce de proximité de type restauration.

Art. 42 : Zone d'intérêt général Parc urbain : La modification prévoit de maintenir les activités existantes dans la zone, telles que agricoles, centre d'accueil, logements.

4. Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones

De manière générale, l'ensemble des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et des indices d'occupation du sol (IOS) ont été contrôlés. Cette analyse a permis d'ajuster légèrement les indices mis à l'enquête en 2014 et tout particulièrement pour les zones suivantes :

Art. 27 : Zone résidentielle à moyenne densité. Compte tenu de la situation de cette zone et pour répondre au principe de densification adaptée, l'IBUS a été porté de 0.80 à 0.90.

Art. 28 : Zone résidentielle à haute densité. Le dossier mis à l'enquête en 2014 ne comportait pas de valeurs d'IBUS, IOS et hauteur. Une étude du secteur a permis de déterminer les valeurs existantes. En ce qui concerne l'IBUS, la valeur la plus élevée relevée est de 1.16. Le RCU prévoit une valeur de 1.35. En ce qui concerne l'IOS, la plupart des bâtiments sont dans des valeurs situées entre 0.15 et 0.20. Un seul bâtiment dépasse nettement ces valeurs. L'IOS de la parcelle art. 3172 est calculé à 0.33. Le RCU prévoit un IOS de 0.30, ce qui est compatible avec le caractère de la zone. Le secteur étant soumis à PAD, des reports d'indice pourront être effectués dans le cadre de cette planification de détail.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. Afin de répondre au principe de densification, l'IBUS a été porté de 1.20 à 1.35. La modification porte par contre à sur une diminution de l'indice fixé pour les parkings souterrains ou en silos. Cette modification est justifiée par les objectifs de durabilité voulus pour cette zone.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre aux objectifs de cette zone, à savoir créer une nouvelle centralité urbaine, l'IBUS a été fixé à 1.50 et l'IOS à 0.60. Cette zone fera l'objet de différentes planifications complémentaires (Masterplan, Mandat d'études parallèles ou concours) qui garantiront aussi bien le respect des principes retenus que la qualité des réalisations.

Art. 36 : Zone de centre urbain. L'analyse du site construit a amené à maintenir l'IBUS prévu à 1.20 et à diminuer l'IOS fixé à 0.60 à un IOS de 0.45. Cette modification tend à maintenir les qualités du site tout en offrant des possibilités supplémentaires de densification du tissu bâti.

Art. 38 : Zone d'activités. La réglementation de 2014 prévoyait des indices de masse de 6 et 8 m³/m². L'analyse du secteur permet de porter de manière globale pour l'ensemble de la zone un indice de masse de 10 m³/m². Dans le même esprit et afin de donner des possibilités complémentaires de constructions, l'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. De manière à garantir une certaine qualité des aménagements extérieurs, un indice de surface verte est prévu à 0.05.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. L'indice de masse a été porté de 6 m³/m² à 10 m³/m². L'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. Le PAD obligatoire permettra de répartir les possibilités offertes à la zone, dans un esprit aussi bien quantitatif que qualitatif.

Art. 40 : Zone d'intérêt général. L'indice de masse a été augmenté pour les secteurs D, E et H de 1 m³/m² à 3 m³/m². Les indices d'occupation du sol ont été adaptés à la situation locale.

5. Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire

La réglementation des zones comporte des prescriptions particulières aptes à répondre aux particularités territoriales et environnementales.

6. Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires

Le dossier de la révision mis à l'enquête en mai 2014 prévoyait l'obligation d'établir sept planifications de détail (PAD). La présente mise à l'enquête prévoit de supprimer l'obligation de PAD pour le secteur « de Courten ».

Dès-lors, le plan d'affectation des zones désigne six secteurs sujets à des planifications de détail. Il s'agit des Numéros : 70-Villars-Vert, 71-Vallon de Villars, 72-Le Croset, 73-Belle-Croix, 74-Cité de Moncor et 75-Bertigny-Ouest.

La réglementation mise en place fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chacun de ces secteurs.

7. Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants

L'analyse du territoire communal a permis de déterminer deux bâtiments dont la surface de la parcelle ne permettrait pas de transformer dans le volume existant. L'article 24 RCU, introduit dans cette enquête complémentaire permettra de répondre à la possibilité offerte par l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Les articles 33 RCU Zone de hameau et 42 RCU Zone d'intérêt général « Parc urbain » permettent des agrandissements des bâtiments existants sous réserve de prescriptions qui ont pour but de garder les qualités des sites.

8. Adaptations de la mise en page

De manière à rendre plus lisible la lecture du règlement, une nouvelle mise en page a été réalisée. Cette modification est strictement graphique, elle ne modifie en rien le contenu du règlement.

11. Annexes

1. Calcul de dimensionnement

Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir

Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Calcul de dimensionnement des zones d'activités

2. Evolution de la zone à bâtir

Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir

Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir

3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures

4. Plan d'affectation des zones de 1993

5. Plan d'affectation des zones de 2014

6. Inventaire préalable des biotopes

Plan

Liste des boisements hors forêts

7. Concept communal de stationnement

8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »

9. Liste des abréviations



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Complément au rapport du 20 mai 2014 (artefact)

Enquête publique complémentaire

Mars 2016

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Nouveau mandataire	3
3.	Organisation	3
4.	Consultation et enquête publique complémentaires	4
5.	Modifications apportées au plan directeur communal	5
6.	Inventaire préalable des biotopes	6
7.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014.....	7
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE COMPLÉMENTAIRE DE MARS 2016.....	10
	MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)	18
	ADAPTATIONS GRAPHIQUES.....	19
8.	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	20
9.	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	20
10.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	21
11.	Annexes	24
	1. Calcul de dimensionnement.....	24
	Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir	24
	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles	24
	Calcul de dimensionnement des zones d'activités	24
	2. Evolution de la zone à bâtir	24
	Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir.....	24
	3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures	24
	4. Plan d'affectation des zones de 1993	24
	5. Plan d'affectation des zones de 2014.....	24
	6. Inventaire préalable des biotopes	24
	Plan.....	24
	Liste des boisements hors forêts.....	24
	7. Concept communal de stationnement.....	24
	8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »	24
	9. Liste des abréviations	24

1. Préambule

La révision du plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête publique en date du 24 mai 2014.

Des séances d'information ont été organisées pour la population de la Commune.

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

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

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire doit rendre une partie des oppositions sans objet. Le Conseil communal statuera en fin d'enquête complémentaire sur l'ensemble des oppositions.

2. Nouveau mandataire

Compte tenu de certaines difficultés, le bureau Urbasol a été mandaté dans un premier temps pour analyser le dossier mis à l'enquête publique. Un rapport succinct a été établi à l'intention du Conseil communal.

En date du 12 décembre 2014, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol pour terminer les travaux liés à la révision de son plan d'aménagement local.

Depuis cette date, le bureau a collaboré avec le groupe de travail mis en place, afin d'analyser en détail certains choix d'aménagement, le règlement communal d'urbanisme et les documents graphiques mis à l'enquête publique.

3. Organisation

Le groupe de travail était composé de :

- Monsieur Bruno Marmier, Conseiller communal, dicastère de l'aménagement du territoire,
- Monsieur Jean-Marc Sallin, ingénieur communal,
- Madame Catherine Duvoisin, cheffe du secteur urbanisme et constructions,
- Monsieur Martial Pochon, géomaticien, chef de projet au bureau Urbasol,
- Monsieur Jean-Claude Verdon, architecte-urbaniste, directeur du bureau Urbasol.

Plusieurs séances de coordination et visions locales ont permis d'analyser le contexte local afin d'apporter au dossier d'aménagement des réponses adaptées.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'avancement des réflexions par Monsieur Marmier.

Des contacts réguliers ont eu lieu avec les services de l'Etat et de l'agglomération afin de les informer de l'avancement du dossier et de prendre en compte leurs diverses exigences et remarques.

Les principales modifications ont été discutées lors de plusieurs séances de la commission d'aménagement du territoire. Les remarques formulées ont été prises en compte. Deux séances de travail supplémentaires ont permis de prendre connaissance et de faire des remarques sur le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme.

4. Consultation et enquête publique complémentaires

La consultation complémentaire porte sur :

- Des adaptations mineures du plan directeur communal mis en consultation en mai 2014,
- La mise en consultation de l'inventaire préalable des biotopes,

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) qui concernent d'une part des adaptations graphiques et d'autre part des modifications essentiellement rendues nécessaires par l'application de la modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que par la mise en œuvre du moratoire cantonal,
- L'abrogation du PAD « Les Echellettes »,
- Des modifications de limites de PAD,
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) répondant essentiellement sur la volonté de préserver les qualités du site tout en répondant à un objectif d'utilisation rationnelle du terrain.
- Des adaptations du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme qui répondent à certaines oppositions formulées lors de l'enquête publique de mai 2014. Ces oppositions ayant été jugées fondées par le Conseil communal.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité, par le plan des éléments modifiés qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones ainsi que par le plan des éléments modifiés qui concerne les planifications de détail (PAP, PAD).

Seules les modifications apportées aux documents mis en consultation et en enquête publique complémentaires peuvent faire l'objet de remarques ou d'oppositions.

Le Conseiller communal responsable du dossier et l'urbaniste mandaté se sont mis à disposition pour répondre aux questions des personnes désirant des informations détaillées, le jeudi 24 mars de 7h30 à midi ainsi que les mercredis 6 et 13 avril de 16h00 à 20h00.

5. Modifications apportées au plan directeur communal

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mineures. Elles ont mentionnées au plan des éléments modifiés et concernent les secteurs suivants :

Modification A

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone du secteur complet du Croset. Une partie étant mise en zone de centre urbain le Croset, le solde étant mis en zone résidentielle faible densité II.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification B

Le dossier d'enquête publique de mai 2014 proposait la mise en zone d'intérêt général parc urbain le secteur situé à l'ouest de la zone d'activités de Bertigny-Ouest.

Compte tenu de la nouvelle législation et de la surface de compensation trouvée pour rendre le plan conforme au moratoire cantonal, cette mise en zone est abandonnée.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification C

Dans le plan d'affectation des zones, ce secteur est affecté en zone d'intérêt général parc urbain.

Compte tenu des compensations de surfaces qui ont dû être trouvées dans le cadre de la mise ne conformité du dossier avec la nouvelle législation et tenant compte que ce secteur était totalement utilisé pour une production agricole, le Conseil communal a décidé un retour en zone agricole de ce secteur.

Ce secteur est intégré au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Modification D

La mise au plan directeur de ce secteur a pour objectif de donner la possibilité à la Commune de pouvoir disposer, en cas de nécessité, d'une surface qui lui permettrait une extension des installations situées à proximité.

6. Inventaire préalable des biotopes

Préambule

La nouvelle loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) impose aux communes d'établir un inventaire préalable des biotopes qui ne sont pas d'importance nationale et qui paraissent digne d'intérêt.

Compte tenu que la Commune de Villars-sur-Glâne a mis a déposé un dossier d'examen préalable de la révision de son plan d'aménagement local avant l'entrée en vigueur de la Loi, elle n'a pas l'exigence formelle d'effectuer le travail selon les nouvelles exigences légales.

Pour aller dans le sens de la LPNat, la Commune a par contre établi un inventaire exhaustif des boisements situés en zone à bâtir.

Inventaire

L'inventaire des boisements a été effectué selon les recommandations du service de la protection de la nature et du paysage. Il comporte les arbres isolés, les allées, les haies et les vergers.

Chaque boisement relevé est numéroté, son espèce est mentionnée et sa localisation est effectuée à l'aide des coordonnées Y et X.

La liste détaillée ainsi que le plan sont situés en annexe 6

Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne l'ensemble des boisements protégés. Chaque boisement est numéroté.

Règlement communal d'urbanisme

L'article 14 du RCU - Mesure de protection et d'aménagement du site paysager fixe des règles qui permettent de protéger l'ensemble des boisements situés en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir.

7. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS VSG 21.01

MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MAI 2014

Remarque : ces modifications ne font pas partie du dossier d'enquête publique complémentaire. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'oppositions. Les justifications détaillées sont mentionnées dans le rapport de mai 2014.

Ces modifications sont mentionnées en couleur rouge dans le plan des éléments modifiés VSG 21.01

Modifications 1a, 1b,

De zone agricole en zone d'activité – 353 m² et 98 m²

Modification 2

De zone libre en zone résidentielle moyenne densité – 6'821 m²

Modification 3

De zone résidentielle 0.50 en zone d'intérêt général parc urbain – 13'876 m²

Modification 4

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle moyenne densité – 17'602 m²

Modification 5

De zone libre en zone de centre village B – 7'764 m²

Modification 6

De zone de centre village en zone de centre village B – 12'172 m²

Modification 7

De zone agricole en zone de centre urbain Le Croset – 134'517 m²

Cette mise en zone à bâtir est partiellement supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016.

Modification 8 a

De zone agricole en zone de protection des cours d'eau – 381 m²

Modification 8 b

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 17'089 m²

Cette mise en zone est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le secteur nord reste en zone agricole. Il est intégré au plan directeur communal. Les parcelles 3072 et 4284 sont intégrées à la zone de centre urbain Le Croset.

Modification 9

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 7'706 m²

Modification 10

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 1'717 m²

Modification 11

De zone de centre mixte en zone de hameau – 8'430 m2

Modification 12

De zone agricole en zone d'intérêt général – 2'210 m2

Cette mise en zone à bâtir est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. La zone agricole est mise en aire forestière (voir modification No 4).

Modification 13

De zone a affectation et aménagement différés en zone résidentielle du Platy – 50'572 m2

Modification 14

De zone libre en zone d'intérêt général – 6'945 m2

Modification 15

De zone d'intérêt général en zone de centre urbain – 1'330 m2

Modification 16

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle faible densité II – 12'911 m2

Modification 17

De zone de de Cormanon-Est en zone périurbaine – 2669 m2

Cette modification est supprimée dans le cadre du dossier d'enquête publique complémentaire de mars 2016 (voir modification No 9).

Modification 18

De zone résidentielle 0.40 en zone de centre urbain – 400 m2

Modification 19

De zone de centre mixte en zone périurbaine – 13'204 m2

Modification 20

De zone résidentielle 0.30 en zone résidentielle à faible densité II – 10'459 m2

Modification 21

De zone agricole en zone de développement urbain – 8'298 m2

Modification 22

De zone de centre mixte en zone de développement urbain – 8'717 m2

Modification 23

De zone résidentielle Villars-Vert Bertigny en zone de développement urbain – 1'475 m2

Modification 24

De zone d'activités en zone de développement urbain – 11'194 m2

Modification 25

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général – 8'722 m2

Modification 26

De zone agricole en zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny – 88'867 m2

Modification 27

De zone agricole en zone d'intérêt général parc urbain – 45'951 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de mars 2016. Le terrain reste en zone agricole.

Modification 28

Modification de la limite communale – Mise en zone d'intérêt général

Modification 29

De zone libre en zone d'intérêt général parc urbain – 54'280 m²

Modification 30

De zone d'intérêt général parc urbain en zone d'intérêt général Dort-Verte – 196 m²

Modification 31

De zone libre en zone d'intérêt général Dort-Verte – 3'128 m²

Modifications 32

De zone résidentielle de Cormanon Est en zone d'intérêt général Dort-Verte – 1'510 m²

Différentes modifications de terminologie et d'affectation

La terminologie des types de zones a été adaptée.

- La zone résidentielle 0.30 a été modifiée en zone résidentielle faible densité I
- La zone résidentielle 0.40 a été modifiée en zone résidentielle faible densité II
- La zone résidentielle 0.50 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité
- La zone résidentielle 0.60 a été modifiée en zone résidentielle à moyenne densité et en zone de centre urbain
- La zone résidentielle de Villars-vert-Bertigny a été modifiée en zone résidentielle à haute densité
- La zone de centre village a été modifiée en zone de centre village a et b
- La zone du hameau de Cormanon a été modifiée en zone de hameau
- La zone de centre mixte a été modifiée en zone de centre urbain

Remarque : Ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Modification 1

De zone centre village A en zone de centre village B – 3'247 m2

Ce secteur fait actuellement partie d'une planification de détail (PAD 44). Les réflexions menées dans le cadre du développement du secteur voisin, PAD Vallon de Villars ont amené à redéfinir l'affectation de cette parcelle déjà construite et appartenant à la Commune.

Pour des raisons de cohérence territoriale et regroupement des accès, cette parcelle a donc été intégrée au périmètre de réflexion du PAD Vallon de Villars (PAD 71). La limite du PAD 44 est modifiée en conséquence.

Modification 2

La modification 2 porte, d'une part, sur le retour en zone agricole du secteur nord intégré, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, en zone de centre urbain Le Croset, et en zone résidentielle à faible densité II.

Elle porte d'autre part sur le maintien en zone de centre urbain Le Croset de la partie sud de la parcelle art. 3073 et l'intégration des parcelles 3072 et 4284 à cette même zone. Surface totale de 74'535 m2.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à dézoner sur son territoire, deux secteurs situés en zone d'intérêt général parc urbain.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de mai 2014, le conseil communal a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir de la partie nord du Croset, y compris le secteur construit comprenant une ancienne ferme rénovée et ses dépendances ainsi qu'une villa individuelle.

Le secteur remis en zone agricole est intégré, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

Compte tenu du retrait de la partie nord du secteur, la modification 2 concerne un vaste secteur situé tout à l'ouest du territoire communal, dans le prolongement du tissu construit de Villars-sur-Glâne et de celui de Matran. Il est délimité au nord par la ligne haute tension, au sud par la Route de Matran. Il se présente actuellement tel un vaste domaine agricole que surplombe une maison de maître et il s'étend partiellement sur des surfaces d'assolement. Toutefois, orienté plein sud et situé à proximité de plusieurs voies de

circulation, ce secteur est incontestablement considérée comme un potentiel de choix en vue d'un futur développement.

A noter qu'il est prévu d'intégrer ce secteur dans le périmètre compact de l'agglo.

Ainsi dans le cadre de la révision du PAL et des réflexions qui y sont liées, la commune de Villars-sur-Glâne a rapidement considéré ce terrain comme le seul secteur susceptible d'accueillir un développement résidentiel conséquent et de qualité. Au sein du dossier d'enquête publique déposé en mai 2014, ce développement était déjà considéré comme l'élément stratégique de la révision en termes de résidences.

Toutefois, comme il a été dit précédemment, dans le cadre de l'enquête de mai 2014, tout le secteur était mis en zone à bâtir. Les réflexions menées dans le cadre de l'enquête complémentaires ont obligé la Commune à diminuer la surface mise en zone à bâtir.

Cette modification concerne le retour en zone agricole des parcelles art. 4283, 4656, 4657, 4674, 5075 et partiellement de la 3073.

La nouvelle planification propose la mise en zone à bâtir d'une surface totale de 74'535 m², le solde étant inscrit au plan directeur. Cette nouvelle proposition permet un développement par étapes. A noter qu'à futur la ligne à haute tension traversant le secteur sera déplacée afin de permettre une utilisation optimale de l'ensemble du terrain.

Cette mise en zone implique une emprise de 50'910 m² sur une surface d'assolement et 23'625 m² sur une surface de qualité B2. Les compensations nécessaires, soit en terme de qualité que de quantité sont prévues dans le cadre des modifications No 6 et No 10 de la présente enquête publique.

Le PAZ mentionne l'obligation d'établir une planification de détail. De manière à gérer de façon optimale l'ensemble du secteur, le périmètre de réflexion de cette planification a été revu et intègre les articles 3072, soit la maison de maître, et 4384 correspondant à une parcelle non construite.

Les objectifs du PAD mentionnés au RCU permettent de répondre de manière appropriée aux particularités du terrain ainsi qu'aux objectifs du Conseil communal qui souhaite y développer un écoquartier.

L'accès actuel sur la route de Matran étant problématique, le PAD se devra de proposer des solutions adaptées pour un raccordement sécuritaire sur la route cantonale.

L'établissement d'un PAD permettra d'autre part d'intégrer le projet de mobilité douce Trans-agglo en traversée du secteur ainsi que de gérer les questions d'accès à la surface inscrite au plan directeur.

Des mesures particulières et paysagères devront être étudiées afin d'assurer la qualité des abords des bâtiments protégés, des vues et des dégagements qui y sont liés.

Etant donné l'obligation d'établir une planification de détail, ce développement est inscrit en étape d'aménagement II.

Le solde du terrain est intégré au plan directeur communal. Un schéma directeur établi pour la partie mis au plan directeur permettra d'assurer la cohérence en termes d'aménagement et d'accès entre les deux secteurs.



Vue le long de la route de Matran



Vue sur l'ensemble du secteur



Vue sur la parcelle 4284 situées à l'est



Vue sur l'accès existant

Modification 3

De zone agricole en zone résidentielle à faible densité II – 2917 m²

Ces mises en zone à bâtir concernent des secteurs construits situés à proximité d'autres zones résidentielles. Leur mise en zone à bâtir permettra d'une part de transformer une ancienne ferme dans la totalité de son volume, d'autre part de restructurer les deux habitations individuelles proches de la route cantonale.



Vue sur le bâtiment art. 4274



Vue sur les villas, art. 4327

Modification 4

De zone agricole en aire forestière – 2'210 m²

Le secteur concerné par la modification 4 correspond à une petite « enclave » de terre agricole en bordure d'une zone de forêt.

Cette mise en zone de forêt n'est pas pour l'instant nécessaire comme compensation de déforestation. Néanmoins la commune demande que cette surface puisse être considérée comme une « réserve » afin de pouvoir être utilisée comme compensation le jour où une situation l'exige. Cette compensation pourrait être nécessaire dans le cadre de l'agrandissement des réservoirs d'eau situés dans la zone d'intérêt général E.



Vue sur le secteur destiné à être reboisé



Vue sur la lisière de la forêt

Modification 5

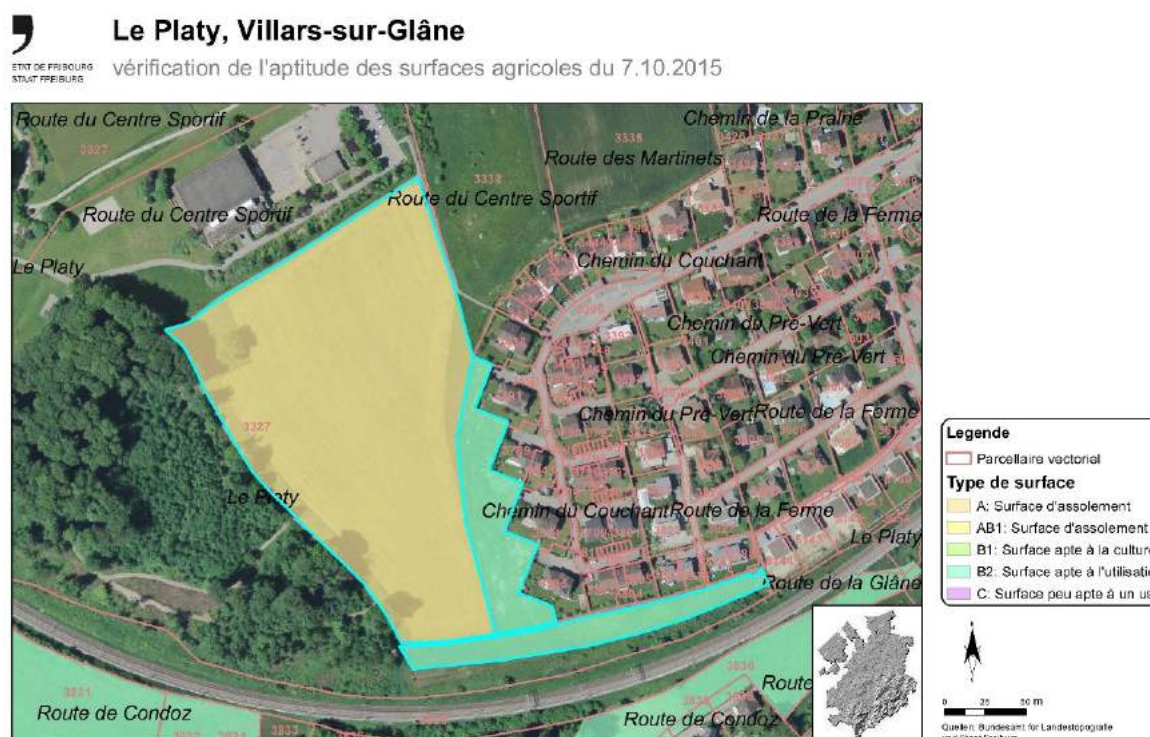
Abandonnée

Modification 6

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 35'979 m²

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve afin de procéder à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 24'242 m² de SDA et de 11'737 m² de qualité B2.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 7

De zone résidentielle à faible densité I en zone d'intérêt général – 255 m²

Le secteur concerné correspond à un bassin de rétention situé en sous-sol. La modification proposée permet de gérer les activités et les éventuels travaux qu'implique le bassin de rétention. Une limite de 3m supplémentaires autour du bassin est prévue pour son fonctionnement.

Modification 8

De zone résidentielle à faible densité I en zone résidentielle à faible densité II – 10'938 m²

La modification 8 répond à la fois à un souci de cohérence territoriale et à un objectif de densification.

Modification 9

De zone périurbaine en zone de Cormanon-Est – 2669 m²

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été retiré de la zone résidentielle de Cormanon Est afin d'être affecté en zone périurbaine (voir modification n° 17, dossier 2014). La présente modification permet de revenir à la situation initiale.

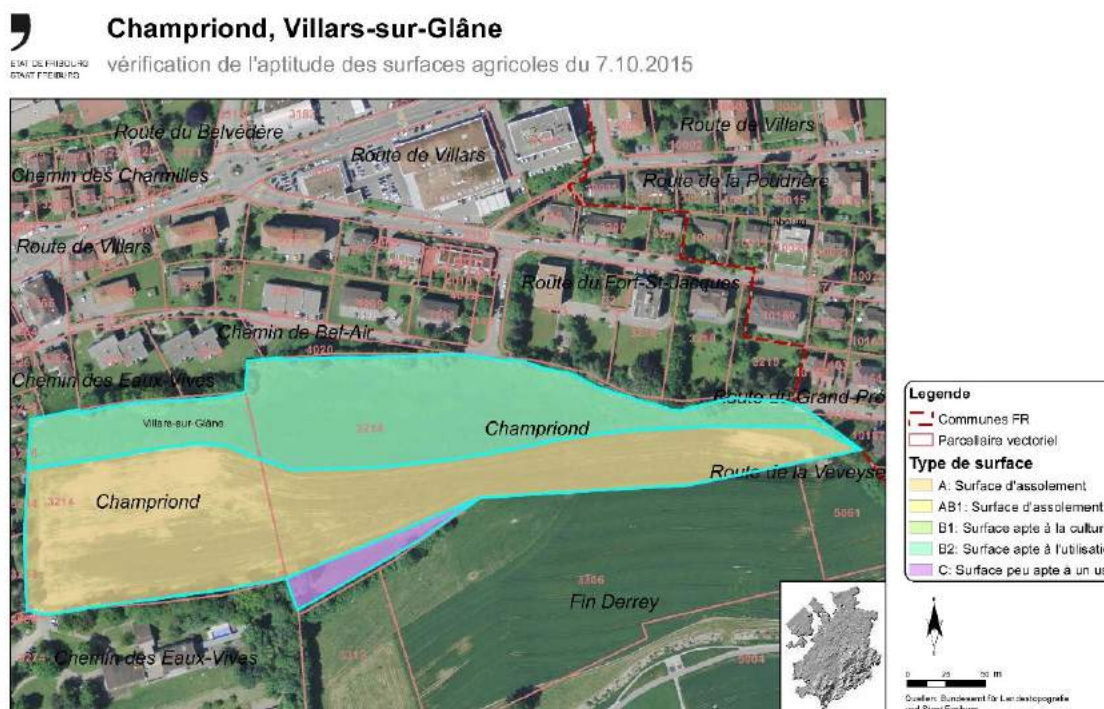
Les règles particulières constructives seront intégrées dans le cadre de l'adaptation du PAD à la législation en vigueur.

Modification 10

De zone d'intérêt général Parc urbain en zone agricole – 52'764 m²

Ce secteur est actuellement utilisé pour la production agricole. L'agriculteur est au bénéfice d'un bail agricole.

Préalablement à la décision de mettre en zone agricole ce secteur, la Commune a mandaté l'institut agricole de Grangeneuve qui a procédé à une analyse de sol de manière à en définir son classement. Le résultat de cette analyse donne un retour en zone agricole d'une surface de 28434 m² de SDA, le solde étant classé en qualité B1.



Ce retour à la zone agricole permet de répondre au moratoire qui impose à la Commune de compenser toute mise en zone à bâtir par une mise en zone agricole d'une surface identique.

Modification 11

De zone résidentielle à faible densité II en zone résidentielle à moyenne densité – 7'045 m2

Ce secteur est totalement construit. Deux immeubles locatifs ont été réalisés. Cette modification permet de rendre le type de zone compatible avec les gabarits des bâtiments construits, tout en leur donnant de légères possibilités d'agrandissement.

Modification 12

De zone de centre urbain en zone de développement urbain – 5'003 m2

Cette modification concerne un secteur faisant partie d'un îlot construit et entouré de voies de circulation. Elle permet de traiter l'ensemble de l'îlot, avec le secteur de Belle-Croix situé à l'ouest.

Le Master Plan actuellement à l'étude intègre ce secteur qui bénéficie d'un potentiel de développement intéressant.

Le plan d'affectation des zones mentionne l'obligation d'établir une planification de détail pour l'ensemble de la zone de développement urbain. Afin de répondre à des besoins différenciés en termes d'évolution dans le temps, cette planification pourra se faire de manière sectorielle.

Modification 13

Affectation du domaine public en zone de développement urbain – 10'207 m2

Cette modification a pour but d'intégrer deux secteurs voisins du réseau routier, à la zone à bâtir. Ces deux secteurs appartiennent à l'Etat de Fribourg.

La mise en zone permettra au secteur de Belle-Croix de posséder une surface en zone à bâtir suffisante pour répondre au projet ambitieux de restructuration du carrefour et de ses abords.

Modification 14

De zone d'activités en zone de développement urbain – 28'990 m2

Cette modification permet d'intégrer toute la parcelle construite du centre commercial Coop à la réflexion et à la restructuration de la centralité de Belle-Croix.

Le plan d'aménagement de détail en vigueur pour cette parcelle est abrogé par la présente enquête publique complémentaire. Il sera remplacé par un nouveau PAD qui intégrera les nouvelles options retenues pour ce secteur de développement urbain.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 15

De zone résidentielle à haute densité en zone de développement urbain – 1'664 m2

Cette modification a pour but d'intégrer cette parcelle partiellement construite au projet de restructuration du secteur.

Les propriétaires de cette parcelle sont intégrés à la réflexion pour l'établissement du Masterplan.

Modification 16

Modification du périmètre es secteurs de zones A et G

Cette modification a pour objectif d'offrir des possibilités d'extension supplémentaires à l'école. D'autre part, elle permet davantage de cohérence au sein des limites du tissu construit.

Modification 17

Délimitation de la zone de protection de la nature

Cette zone permet de protéger intégralement les biotopes d'importance nationale suivants :

- Zone alluviale no 62 « la Sarine : « Rossens-Fribourg »
- Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles »

La valeur de ces sites provient de la rareté ou de la diversité des espèces de faune et de flore qui y sont présentes. De par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat), ces espèces sont liées à cet endroit et à ses caractéristiques.

Modification 18

De zone de la station d'épuration des eaux usées en zone d'intérêt général – 15'028 m2

Cette modification a pour but d'unifier et de simplifier la réglementation.

Modification 19

De zone de parc urbain en zone agricole – 45'951 m2

Au sein du dossier d'enquête publique de 2014, le secteur concerné par la modification avait été affecté à la zone de parc urbain (voir modification n° 27, dossier 2014). La modification 19 permet le retour de ce secteur en zone agricole. Cette proposition est cohérente avec la réalité ainsi qu'avec la présence d'une ferme voisine dont l'activité s'étend sur l'ensemble du secteur.

Toutefois ce secteur est inscrit au plan directeur en vue d'un développement futur étant donné qu'il s'inscrit dans le prolongement de la modification 26 et qu'il y est lié.

Modification de la catégorie de protection des bâtiments

La Commune a soigneusement étudié le classement établi par le SBC. Elle propose de déclasser les bâtiments situés sur les parcelles suivantes 4543/4544, 4546/4545, 4547/4548, 4550/4549 (soit 4 villas contemporaines) ainsi que sur les parcelles 4007, 3288 et 3187 (hôpital et fontaine).

D'autre part, sur la demande du propriétaire, la Commune propose de classer en catégorie de protection 3, l'ancien four situé sur la parcelle 4674.

La nouvelle liste des bâtiments et monuments dignes de protection est jointe en annexe 1 du RCU. Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont mentionnées en couleur.

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)

Abrogation de l'obligation d'établir un PAD

PAD « de Courten »

Le dossier de la révision de mai 2014 mentionnait l'établissement d'un PAD obligatoire pour la parcelle art. 4334 Maison « de Courten ».

Cette exigence a été remplacée par des prescriptions particulières ayant pour but de respecter la position dominante de la propriété ainsi que maintenir les qualités paysagères du site.

La propriété est intégrée aux périmètres soumis à des mesures d'harmonisation (art. 18 RCU). Ceci permettra de préserver le caractère des bâtiments protégés compris dans ce périmètre.

Modification des limites des PAD existants

PAD 44 – Village-Route de l'église inférieure

La limite du PAD 44 est modifiée dans le but de permettre une planification de détail cohérente du Vallon de Villars. La limite du PAD 44 en vigueur comprend la parcelle art.4241 appartenant à la Commune.

Dans le cadre de la planification du PAD « Vallon de Villars », il a été jugé opportun d'intégrer la parcelle communale. En effet, le développement du Vallon de Villars impose une restructuration et un regroupement des accès sur la route communale.

La limite du PAD 44 est retranchée est déplacée vers l'est, jusqu'à la liaison piétonne existante.

PAD 56 – Platy Sud

Le secteur situé au sud du PAD, entre la liaison piétonne et la ligne CFF est compris dans le PAD 56, alors qu'il est aussi compris dans le PAD 57, sans qu'aucune modification du périmètre n'ai été coordonnée. La modification consiste à reporter la limite du périmètre du PAD en limite nord de la liaison piétonne.

PAD 57 – Parc du Platy

Dans le cadre de l'enquête complémentaire de la révision, le secteur situé entre la zone sportive et la ligne CFF située au sud retourne à la zone agricole. La limite du PAD doit être adaptée au secteur restant en zone d'intérêt général du parc urbain.

ADAPTATIONS GRAPHIQUES

Le plan d'affectation des zones établi lors de la révision de 1993 était travaillé sous une forme graphique.

Dans le cadre du dossier de la révision mis à l'enquête publique en mai 2014, le plan d'affectation des zones a été travaillé de manière informatique, sans pour autant, que les différents détails ne soient pris en compte.

L'enquête complémentaire de mars 2016 est travaillée sur une base cadastrale mise à jour. Elle est conforme aux principes qui permettront d'intégrer toutes les données du plan d'aménagement local au système d'information géographique (SIG) de la Commune.

Cette façon de faire permet de superposer toutes les données touchant le territoire, de les trier et de mettre à disposition de la population des plans fiables. Elle exige par contre une précision dans la collecte, l'interprétation et l'informatisation des données.

Les modifications graphiques portent essentiellement sur les éléments suivants :

- La suppression de l'affectation en zone à bâtir de quelques parcelles affectées au domaine public des routes,
- Des adaptations de plusieurs erreurs d'interprétation du plan en vigueur,
- Des adaptations mineures des zones à bâtir aux limites cadastrales.

L'ensemble de ces adaptations graphiques sont mentionnées au plan des éléments modifiés

8. Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Le calcul de dimensionnement des zones résidentielles établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

Surface utilisée durant les 15 dernières années (2002 à 2016)	228'118 m ²
Surface non construite	71'593 m ²
Facteur de dimensionnement attribué à la Commune	1.4
Réserve de surface possible pour les 15 prochaines années	247'772 m ²
Surface mise en zone dans le cadre de la révision du PAL	87'391 m ²
Potentiel théorique qui pourrait encore être mis en zone	160'381 m ²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 2

9. Calcul de dimensionnement des zones d'activités

Le calcul de dimensionnement des zones d'activités établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

ZONE D'ACTIVITÉS D'IMPORTANCE CANTONALE

Surface totale en zone à bâtir	
Surface construite	321'703 m ²
Surface de réserve pour les entreprises	25'552 m ²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir avant révision	214'469 m²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir après révision	187'620 m²

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal.

ZONE D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUE

La surface totale de la zone d'activité stratégique est de 207'921 m²

Cette zone correspond au secteur prévu dans le cadre de la planification des zones d'activités stratégiques du Canton de Fribourg

Elle correspond aussi au plan d'agglomération.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes 1 et 3

10. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme ont pour but de :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**
2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**
3. **Compléter la destination pour une partie des zones**
4. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**
5. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**
6. **Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires**
7. **Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants**
8. **Adaptations de la mise en page**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme mis à l'enquête publique en mai 2014 sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés [en couleur bleue](#).

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**

Art. 4 : Cadre légal. Cet article a été complété et adapté aux exigences du SeCA

Art. 11 : Secteurs de dangers naturels. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux exigences de la commission des dangers naturels.

Art. 14 : Mesures de protection et d'aménagement du site paysager. Cet article a été adapté aux exigences du règlement sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), entré en vigueur le 27 mai 2014.

2. **Simplifier les mesures prises pour la protection du site construit**

Art. 17 : Cet article concerne exclusivement la protection du site construit. Les mesures de protection des périmètres communaux de protection ont été intégrées aux règles des différentes zones concernées.

Art. 18 : Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation. De manière à préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés, des règles ont été établies pour les nouvelles constructions et les transformations de bâtiments.

Art. 23 : Installations solaires. Cet article a été ajouté dans le but de favoriser une bonne intégration des panneaux solaires dans l'ensemble du territoire communal.

3. Compléter la destination pour une partie des zones

Art. 30 : Zone résidentielle du Platy. Il est prévu de compléter les affectations prévues par la possibilité de construire des habitations individuelles et individuelles groupées, dans le cadre d'un PAD.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. De manière à avoir une plus grande souplesse, il est prévu de donner une priorité à l'habitation au sens général, sans en spécifier le type.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre à une volonté de créer un secteur dynamique, polyvalent et complémentaire, la destination de la zone a été complétée par la possibilité de créer des activités artisanales et de service.

Art. 38 : Zone d'activités. Afin de tenir compte des activités actuellement présentes dans la zone, la modification permet l'implantation de fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que commerces de proximité, restaurants, espaces de loisirs ou de sport.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Ajout d'activités de type recherche et développement technologique ou médical et commerce de proximité de type restauration.

Art. 42 : Zone d'intérêt général Parc urbain : La modification prévoit de maintenir les activités existantes dans la zone, telles que agricoles, centre d'accueil, logements.

4. Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones

De manière générale, l'ensemble des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et des indices d'occupation du sol (IOS) ont été contrôlés. Cette analyse a permis d'ajuster légèrement les indices mis à l'enquête en 2014 et tout particulièrement pour les zones suivantes :

Art. 27 : Zone résidentielle à moyenne densité. Compte tenu de la situation de cette zone et pour répondre au principe de densification adaptée, l'IBUS a été porté de 0.80 à 0.90.

Art. 28 : Zone résidentielle à haute densité. Le dossier mis à l'enquête en 2014 ne comportait pas de valeurs d'IBUS, IOS et hauteur. Une étude du secteur a permis de déterminer les valeurs existantes. En ce qui concerne l'IBUS, la valeur la plus élevée relevée est de 1.16. Le RCU prévoit une valeur de 1.35. En ce qui concerne l'IOS, la plupart des bâtiments sont dans des valeurs situées entre 0.15 et 0.20. Un seul bâtiment dépasse nettement ces valeurs. L'IOS de la parcelle art. 3172 est calculé à 0.33. Le RCU prévoit un IOS de 0.30, ce qui est compatible avec le caractère de la zone. Le secteur étant soumis à PAD, des reports d'indice pourront être effectués dans le cadre de cette planification de détail.

Art. 34 : Zone de centre urbain Le Croset. Afin de répondre au principe de densification, l'IBUS a été porté de 1.20 à 1.35. La modification porte par contre à sur une diminution de l'indice fixé pour les parkings souterrains ou en silos. Cette modification est justifiée par les objectifs de durabilité voulus pour cette zone.

Art. 35 : Zone de développement urbain. Afin de répondre aux objectifs de cette zone, à savoir créer une nouvelle centralité urbaine, l'IBUS a été fixé à 1.50 et l'IOS à 0.60. Cette zone fera l'objet de différentes planifications complémentaires (Masterplan, Mandat d'études parallèles ou concours) qui garantiront aussi bien le respect des principes retenus que la qualité des réalisations.

Art. 36 : Zone de centre urbain. L'analyse du site construit a amené à maintenir l'IBUS prévu à 1.20 et à diminuer l'IOS fixé à 0.60 à un IOS de 0.45. Cette modification tend à maintenir les qualités du site tout en offrant des possibilités supplémentaires de densification du tissu bâti.

Art. 38 : Zone d'activités. La réglementation de 2014 prévoyait des indices de masse de 6 et 8 m³/m². L'analyse du secteur permet de porter de manière globale pour l'ensemble de la zone un indice de masse de 10 m³/m². Dans le même esprit et afin de donner des possibilités complémentaires de constructions, l'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. De manière à garantir une certaine qualité des aménagements extérieurs, un indice de surface verte est prévu à 0.05.

Art. 39 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. L'indice de masse a été porté de 6 m³/m² à 10 m³/m². L'indice d'occupation du sol a été porté de 0.65 à 0.70. Le PAD obligatoire permettra de répartir les possibilités offertes à la zone, dans un esprit aussi bien quantitatif que qualitatif.

Art. 40 : Zone d'intérêt général. L'indice de masse a été augmenté pour les secteurs D, E et H de 1 m³/m² à 3 m³/m². Les indices d'occupation du sol ont été adaptés à la situation locale.

5. Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire

La réglementation des zones comporte des prescriptions particulières aptes à répondre aux particularités territoriales et environnementales.

6. Définir des objectifs détaillés pour les plans d'aménagement (PAD) obligatoires

Le dossier de la révision mis à l'enquête en mai 2014 prévoyait l'obligation d'établir sept planifications de détail (PAD). La présente mise à l'enquête prévoit de supprimer l'obligation de PAD pour le secteur « de Courten ».

Dès-lors, le plan d'affectation des zones désigne six secteurs sujets à des planifications de détail. Il s'agit des Numéros : 70-Villars-Vert, 71-Vallon de Villars, 72-Le Croset, 73-Belle-Croix, 74-Cité de Moncor et 75-Bertigny-Ouest.

La réglementation mise en place fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chacun de ces secteurs.

7. Permettre une utilisation rationnelle des bâtiments existants

L'analyse du territoire communal a permis de déterminer deux bâtiments dont la surface de la parcelle ne permettrait pas de transformer dans le volume existant. L'article 24 RCU, introduit dans cette enquête complémentaire permettra de répondre à la possibilité offerte par l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Les articles 33 RCU Zone de hameau et 42 RCU Zone d'intérêt général « Parc urbain » permettent des agrandissements des bâtiments existants sous réserve de prescriptions qui ont pour but de garder les qualités des sites.

8. Adaptations de la mise en page

De manière à rendre plus lisible la lecture du règlement, une nouvelle mise en page a été réalisée. Cette modification est strictement graphique, elle ne modifie en rien le contenu du règlement.

11. Annexes

1. Calcul de dimensionnement

Plan du calcul de dimensionnement des zones à bâtir

Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Calcul de dimensionnement des zones d'activités

2. Evolution de la zone à bâtir

Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir

Tableau détaillé de l'évolution des zones à bâtir

3. Plan directeur « Stratégie d'aménagement » et listes de mesures

4. Plan d'affectation des zones de 1993

5. Plan d'affectation des zones de 2014

6. Inventaire préalable des biotopes

Plan

Liste des boisements hors forêts

7. Concept communal de stationnement

8. Etude de bruit et étude environnementale secteur « Le Croset »

9. Liste des abréviations