



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

Dossier d'enquête publique

RCU mars 2016

Modifications consécutives aux adaptations à la législation en vigueur et aux décisions communales faisant suite aux oppositions formulées dans le cadre de l'enquête publique de mai 2014.

PS : Les suppressions de textes sont mentionnées par ~~des textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés en **couleur bleue**.

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le présent règlement d'urbanisme détermine l'utilisation de l'ensemble du territoire communal selon les principes du développement durable.

Il définit les droits et les obligations en matière d'affectation du sol, de police des constructions, d'architecture et de protection du paysage.

Art. 2 Consultation

Avant d'entreprendre tout projet de construction ou toute étude d'aménagement, le requérant doit prendre contact avec les Services techniques de la Commune qui lui fournissent les informations relatives à la procédure et à la réglementation.

Art. 3 Procédure sélective

En accord avec les propriétaires et lorsqu'un projet ou un [plan d'aménagement de détail](#) (PAD) présente une problématique particulière, de par sa taille ou son insertion dans un site, le Conseil communal peut demander un appel de projet à plusieurs architectes.

Art. 4 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est constitué ~~de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), de la loi du 28 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), de son règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 (ReLATEC) ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière.~~ ~~les plans directeurs cantonaux et régionaux.~~

Art. 5 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation d'un permis de construire selon l'art. 135 LATEC ainsi qu'à la gestion des éléments naturels.

Art. 6 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 ss LATEC et 101 ss ReLATEC.

DEUXIEME PARTIE – PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier: prescriptions générales

Art. 7 Plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD)

¹ Le plan d'affectation des zones (PAZ) désigne les secteurs régis par des plans d'aménagement de détail approuvés, dont les règles complètent, cas échéant remplacent, celles du présent RCU.

² Le plan d'affectation des zones délimite les secteurs de la zone à bâtir pour lesquels des PAD doivent obligatoirement être établis, compte tenu de caractéristiques particulières telles que la protection du site naturel ou construit, l'état du parcellaire, les difficultés d'équipement de détail ou pour des motifs d'intérêt général. Leurs objectifs et leurs contenus sont décrits dans la réglementation spéciale des zones.

Art. 8 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions sont indiquées dans les dispositions particulières des zones.

Art. 9 Distances

¹ Les limites minimales de constructions aux routes sont fixées par les art. 115 ss de la loi sur les routes, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

² La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

³ La distance minimale entre une construction et une haie protégée, une rangée ou un groupe d'arbres protégés et les cordons boisés des cours d'eau est fixée à ~~15~~ 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.

⁴ Pour les distances relatives aux cours d'eau, il y a lieu de se référer à l'article 10 ci-après "Espace réservé aux cours d'eau".

⁵ La distance minimale entre le plan d'eau d'une piscine en plein air ou des installations techniques avec la limite de propriété ne doit pas être inférieure à 2.5 m.

⁶ En relation avec les distances minimales aux limites prescrites par le présent règlement, les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

Art. 10 Espace réservé aux cours d'eau

L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les articles 69ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.

Art. 11 ~~Secteurs exposés aux dangers naturels~~

~~Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain (selon la Carte d'inventaire des terrains instables du canton de Fribourg).~~

~~Pour tous les travaux de construction ou de transformation dans ces secteurs ou à leur proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire. Selon les cas, la Commune, le SeCA ou la CDN peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci:~~

- ~~— Des expertises géologiques / géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir)~~
- ~~— Des expertises géologiques / géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en œuvre~~
- ~~— Des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.~~
- ~~— Le plan d'affectation des zones indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels liés aux crues, conformément à la cartographie y relative du bassin versant de la Glâne ainsi qu'à la cartographie détaillée des crues de la Glâne entre le pont des "Muëses" et la Sarine.~~

Secteurs de dangers naturels

¹ Le plan d'affectation des zones mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

Selon les cas, la Commune, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peut exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir).

- des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre.
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

La zone de danger résiduel désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

La zone de danger faible correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation: le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent:

- la production d'une étude complémentaire
- la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

La zone de danger moyen correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions ;
- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents:

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

La zone indicative de danger atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Art. 12 Sites pollués

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué [mentionné au plan d'affectation des zones 1](#) est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 L Sites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites.

~~Les informations relatives aux sites pollués sont en tout temps susceptibles d'être modifiées dans le cadastre des sites pollués. Les informations à jour sont disponibles sur le guichet cartographique du canton sous : www.geo.fr.ch (Thèmes : Environnement / Sites pollués).~~

Art. 13 Secteurs exposés aux risques chimiques et technologiques

Aucun objet sensible ne sera construit sans l'aval du SEn à une distance inférieure à 30.00 m du bord des routes cantonales ou de l'autoroute, ~~et inférieure à 100.00 m de la voie de chemin de fer.~~ Par objet sensible, on entend : écoles, hôtels, hôpitaux, maisons de retraite, aires de jeux, surfaces de vente de plus de 500 m², terrains de sport et autres installations sportives.

Pour les autres ouvrages construits à une distance inférieure à 30.00 m de ces routes, il est recommandé de choisir des matériaux de construction adéquats et de coordonner les éventuelles mesures avec celles de protection contre le bruit.

[Le Service de l'environnement \(SEn\) sera consulté avant tout projet de construction situé à proximité d'une entreprise ou d'une installation soumise à l'OPAM.](#)

Art. 14 ~~Sauvegarde des haies et des arbres~~

~~Les haies vives, les allées d'arbres, les arbres isolés, les vergers ainsi que les cordons boisés des cours d'eau mentionnés sur le plan d'affectation des zones 2 sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Leur entretien est à la charge du propriétaire des fonds sur lesquels ils se trouvent. L'abattage n'est admis que pour des raisons sanitaires ou de sécurité, avec l'accord du Conseil communal, qui prend des dispositions pour leur remplacement.~~

~~Les zones d'intérêt général Parc urbain de même que les périmètres de protection des sites naturels mentionnés au plan d'affectation des zones constituent des secteurs de compensation lorsque des éléments naturels sont détruits. Les compensations doivent être effectuées avec des essences indigènes dont une liste est annexée au présent règlement. Les objectifs de la conception directrice des espaces publics doivent être pris en compte.~~

Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

¹ Les éléments caractéristiques du paysage et les objets naturels sont protégés. Ils doivent être sauvegardés, entretenus et mis en valeur. Rien ne doit être entrepris sans l'autorisation écrite de la Commune qui tiendra compte du plan d'affectation des zones et du plan directeur communal et le cas échéant prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.

² Les haies, les surfaces boisées, les groupes d'arbres, les vergers, les allées ou rangées d'arbres, les arbres isolés ainsi que la végétation riveraine mentionnés au PAZ doivent être conservés en l'état actuel (étendue, répartition, diversité), entretenus et remplacés ou complétés le cas échéant.

³ Hors de la zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés.

⁴ L'abattage ou la coupe rase est interdit. Toutefois la Commune peut déroger à cette règle dans les cas suivants:

- lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens
- lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site;
- en cas de construction d'ouvrage impossible à réaliser autrement;
- dans tous les cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal.

⁵ Les demandes de dérogations à une disposition de protection d'un boisement hors-forêt en lien ou sans lien avec un dossier de construction devront s'effectuer conformément à l'art. 20 LPNat.

Art. 15 Protection des biens culturels immeubles

1. Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC (Loi sur la protection des biens culturels) sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. ~~La liste des bâtiments protégés se trouve à l'annexe 1 du présent règlement.~~

Le règlement contient en annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la catégorie de protection (1, 2 ou 3) qui leur est attribuée ainsi que les détails sur les prescriptions particulières à respecter pour ces diverses catégories (annexe 2).

2. Etendue des mesures de protection

Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend, sauf disposition contraire, aux structures des bâtiments, aux éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site.

En application de cette disposition générale, l'étendue des mesures de protection peut-être distinguée en trois catégories selon les éléments à conserver en fonction de la nature de l'immeuble et de son importance :

Catégorie **3** : la protection s'étend :

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture)
- à la structure porteuse intérieure de la construction
- à la configuration de base du plan

Catégorie **2** : la protection s'étend en plus:

- aux éléments décoratifs des façades
- à l'organisation des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation

Catégorie **1** : la protection s'étend en plus :

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement des sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors...)
- aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs...)

Les prescriptions particulières pour les catégories précitées sont fixées à l'annexe 2 du présent règlement.

3. Procédure

1. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC

2. Sondage et documentation

Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

3. Contenu du dossier de demande de permis

Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :

- Relevé de l'immeuble : plan façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention.
- Documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention.
- Evaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention.
- Description de la nature des travaux envisagés sur les éléments touchés par l'intervention.

Art. 16 Objets de l'inventaire des voies historiques de la Suisse (IVS)

1. Définition

Les objets IVS mentionnés au plan d'affectation des zones sont soumis aux dispositions du présent article.

2. Etendue des mesures de protection

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées en

Catégorie **3** : La protection s'étend,

- au tracé
- aux alignements d'arbres et aux haies.

Catégorie **2** : La protection s'étend en plus

- aux talus et aux fossés,
- au gabarit,
- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

Catégorie **1** : La protection s'étend en plus

- au revêtement.

3. Procédure

Une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute intervention sur des voies de communication protégées indiquées au plan d'affectation des zones ; le préavis de la Commission des biens culturels est requis.

Art. 17 Périmètres de protection du site construit

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne des périmètres de protection **du site construit** de catégorie 2 selon le plan directeur cantonal sur la base de l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Les prescriptions de l'annexe 3 du présent règlement sont applicables à ces périmètres.

~~Le plan d'affectation des zones 2 mentionne d'autres périmètres communaux de protection du site à l'intérieur desquels les constructions, les transformations, de même que les aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à en préserver le caractère.~~

~~Dans ces secteurs, la consultation de la Commission d'aménagement est obligatoire et la procédure sélective peut être recommandée par le Conseil communal.~~

Environnement de bâtiment protégé

~~Le plan d'affectation des zones mentionne des périmètres d'abords de bâtiments protégés dont l'objectif est de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Les prescriptions de l'annexe 8 du présent règlement sont applicables à ces périmètres. La constructibilité du périmètre délimité autour du bâtiment protégé en catégorie 1 au PAZ 2, sera définie dans le cadre du PAD à établir dans ce secteur, dans le respect du caractère du lieu.~~

Harmonisation avec le caractère des lieux

~~Conformément aux dispositions de l'art. 73 ch. 2 LATeC, les constructions, réparations et transformations de bâtiments admises dans les périmètres de protection définis par le plan d'affectation des zones 2, doivent s'harmoniser avec le caractère des lieux par leur dimensions, proportions, formes générales, matériaux et couleurs.~~

~~Toute construction et transformation ainsi que tout aménagement des espaces extérieurs doit répondre à des exigences de qualité architecturale, urbanistique et paysagère.~~

~~Ils doivent également s'intégrer de façon judicieuse dans l'environnement construit et naturel et tiendront compte des caractéristiques particulières d'un paysage, d'un site, de la topographie du lieu d'un quartier, d'une rue, de l'aspect d'un édifice, d'un ensemble de valeurs intrinsèques, etc.~~

~~Pour des projets présentant un impact important sur l'environnement paysager et construit, le Conseil communal peut exiger des études particulières.~~

Art. 18 Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation

1. Objectif

Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés situés en dehors des périmètres de protection du site construit. Ces secteurs sont indiqués au plan d'affectation des zones 2.

2. Nouvelles constructions

Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, des nouvelles constructions sont autorisées aux conditions suivantes :

- a) L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords, telles que les plantations, murs et aménagements extérieurs. Elles seront implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé.
- b) Seules les modifications mineures de la topographie du terrain sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
- c) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
- d) Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement subordonnées au bâtiment protégé.

3. Transformation de bâtiments

En cas de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, alinéas a) à c), s'appliquent.

4. Demande préalable

La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

5. Prescriptions particulières

Pour des projets présentant un impact important sur l'environnement paysager et construit, la Commune peut exiger des études particulières.

Art. 19 Périmètres archéologiques

Une demande préalable selon l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones 2.

Dans ces périmètres, le service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux arts. 37 à 40 de la loi [du 7 novembre 1991](#) sur la protection des biens culturels (LPBC) [et 138 LATeC](#). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, [certaines dispositions sont réservées, notamment celles des arts. 35 LPBC et 72-76 75 LATeC. sont applicables](#)

La personne qui découvre un bien culturel doit informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

Art. 20 Périmètres de protection des sites naturels et paysagers

Dans les périmètres de protection des sites naturels mentionnés au plan d'affectation des zones 2, dont la liste est annexée au présent règlement ([annexe 4](#)), le Conseil communal peut prendre toute mesure visant à maintenir ou à restituer l'état naturel des lieux et à harmoniser l'exploitation et l'aménagement conformes au milieu naturel et à son caractère de détente. Au besoin, il édictera un règlement approprié. Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent également être prises dans ces périmètres.

Art. 21 Vues protégées

Les vues mentionnées au plan d'affectation des zones 2, ~~dont la liste est annexée au présent règlement,~~ sont protégées.

Pour toute construction située à proximité de ces vues, la consultation de la Commission d'aménagement est obligatoire.

Art. 22 Périmètres d'énergie de réseau du chauffage à distance (CAD)

Dans les secteurs de la Commune où le réseau de distribution d'énergie de chauffage à distance (CAD) est disponible selon le plan d'affectation des zones 2, le raccordement de toutes les nouvelles constructions, ~~ainsi que lors de transformations ou de changements d'affectation de bâtiments,~~ y est obligatoire. [Il en est de même pour tout renouvellement d'une installation de production de chaleur.](#) Les périmètres mentionnés au PAZ 2 peuvent être redéfinis par le biais d'une révision partielle du PAL en fonction de l'agrandissement du réseau.

Celui qui couvre une partie notable de ses besoins au moyen de sources d'énergies renouvelables ne peut être obligé de se raccorder au réseau de chaleur.

Art. 23 Installations solaires

¹ La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.

² La pose d'installations solaires doit être conforme aux « Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » éditées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), en octobre 2015.

Art. 24 Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol

Lors de transformation, dans le volume originel des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones 1, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. 5 ReLATeC).

Titre deuxième: prescriptions des zones

Art. 25 Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)

1. Destination

Cette zone est destinée aux habitations individuelles au sens de la réglementation cantonale.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.55 ~~maximum~~
3. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.35 ~~pour habitations individuelles~~
4. **Hauteur totale (h)** : 7.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture plate, [sous réserve des prescriptions particulières](#)
8.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture en pente
5. **Hauteur de façade à la gouttière (hf)** : 7.00 m pour construction à toiture en pente, [sous réserve des prescriptions particulières](#)
6. **Distance à la limite (D)** : $h/2$, minimum 4.00 m
7. **Ordre de construction** : non contigu
8. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II, [sous réserve des prescriptions particulières](#)

~~Dans le secteur des prescriptions particulières mentionnées au PAZ 1, le degré de sensibilité au bruit est de III, conformément au déclassement approuvé.~~

PAD obligatoire

~~Pour préserver la qualité du site de la propriété « de Courten », un plan d'aménagement de détail est obligatoire dans l'objectif :~~

- ~~— d'implanter les futurs bâtiments de manière à respecter le caractère du site construit et naturel~~
- ~~— d'assumer la préservation de la maison « de Courten » et de son rôle dominant~~
- ~~— d'assurer la préservation de la qualité paysagère du site~~

9. Prescriptions particulières

~~Pour des secteurs où plusieurs bâtiments existants présentent des caractéristiques communes quant à leurs implantations, volumétries, relations avec l'espace public, un PAD peut être établi afin de permettre un meilleur usage des droits à bâtir de cette zone, dans le respect des éléments caractéristiques des jardins, de l'architecture des bâtiments et de l'urbanisme du secteur. Le PAD fixera des règles relatives aux alignements aux routes, aux distances aux limites et entre bâtiments, aux distances augmentées, aux caractéristiques paysagères, aux mouvements de terrain, etc. La fiche de principes n° 1 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures pour l'élaboration de ces PAD.~~

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.~~

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Dans le cas de construction à toiture plate, la hauteur totale (h) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.

PP2 Dans le cas de construction à toiture en pente, la hauteur de façade à la gouttière (hf), est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

PPS1 Tout projet d'aménagement ou de construction devra s'harmoniser avec le caractère du lieu et respecter la position dominante de la maison « de Courten ». Une attention particulière devra être portée afin que la qualité paysagère du site soit préservée. Tout projet de construction ou d'aménagement respectera les règles définies au plan de détail No 1.

PPS2 Le degré de sensibilité au bruit est de III, conformément au déclassement approuvé.

Art. 26 Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées au sens de la réglementation cantonale. Les habitations collectives sont admises dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.70

0.30 pour les parkings souterrains

3. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.35 pour les habitations individuelles

0.40 pour les habitations individuelles groupées

4. Hauteur totale (h) : 7.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture plate, sous réserve des prescriptions particulières

8.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture en pente

5. Hauteur de façade à la gouttière (hf) : 7.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture en pente, sous réserve des prescriptions particulières**6. Distance à la limite (D) : $h/2$, minimum 4.00 m****7. Ordre de construction : non contigu****8. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II, sous réserve des prescriptions particulières****9. Prescriptions particulières**

~~Pour des secteurs où plusieurs bâtiments existants présentent des caractéristiques communes quant à leurs implantations, volumétries, relations avec l'espace public, un PAD peut être établi afin de permettre un meilleur usage des droits à bâtir de cette zone, dans le respect des éléments caractéristiques des jardins, de l'architecture des bâtiments et de l'urbanisme du secteur. Le PAD fixera des règles relatives aux alignements aux routes, aux distances aux limites et entre bâtiments, aux distances augmentées, aux caractéristiques paysagères, aux mouvements de terrain, etc. La fiche de principes n° 1 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures pour l'élaboration de ces PAD.~~

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.~~

[Liées à l'ensemble de la zone](#)

^{PP1} [Dans le cas de construction à toit plat, la hauteur totale \(h\) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.](#)

PP2 Dans le cas de construction à toiture en pente, la hauteur de façade à la gouttière (hf) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

PPS1 La hauteur totale autorisée est de 9.00 m pour les toitures plates et de 10.00 m pour les toitures en pente. La hauteur de façade à la gouttière pour les toitures en pente est au maximum de 9.00 m.

PPS2 Le degré de sensibilité au bruit est de III, conformément au déclassement approuvé.

Art. 27 Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux habitations individuelles groupées et [aux habitations collectives](#) au sens de la réglementation cantonale.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.80 maximum 0.90

0.30 pour les parkings souterrains.

**3. Indice d'occupation du sol (ISO) : 0.35 maximum pour habitations individuelles
0.40 pour habitations individuelles groupées****4. Hauteur totale (h) : 9.00 m maximum pour construction à toiture plate, [sous réserve des prescriptions particulières](#).**

12.00 m maximum pour construction à toiture en pente

5. Hauteur de façade à la gouttière (hf) : 9.00 m maximum pour construction à toiture en pente, [sous réserve des prescriptions particulières](#).**6. Distance à la limite (D) : $h/2$, minimum 4.00 m**

~~Distance augmentée~~ : ~~applicable au sens de l'art. 83 let. B ch. 1 ReLATeC~~

7. Ordre de construction : non contigu**8. Degré de sensibilité (DS) : II****9. Prescriptions particulières**

~~En cas de transformation ou de rénovation des immeubles existants, les toits plats existants doivent être conservés.~~

~~PP1 Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones I.~~

[Liées à l'ensemble de la zone](#)

[PP1 Dans le cas de construction à toiture plate, la hauteur totale \(h\) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.](#)

[PP2 Dans le cas de construction à toiture en pente, la hauteur de façade à la gouttière \(hf\) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.](#)

Art. 28 Zone résidentielle à haute densité (ZRHD)**1. Destination**

Cette zone, entièrement bâtie, est destinée aux habitations collectives.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2. Constructions existantes

Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que de travaux de rénovation ou de restructuration dans le volume existant, respectant le caractère de la zone. En cas de transformation ou de rénovation des immeubles existants, les toits plats existants doivent être conservés.

3. Nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes

Toute nouvelle construction ou extension **notable** des constructions existantes ne sera autorisée que dans le cadre de PAD et englobera l'ensemble de chacun des périmètres définis par le PAZ. **Par extension notable, on entend une extension de la surface au sol de plus de 10% de la surface au sol existante.**

- 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.35**
0.30 pour les parkings souterrains

- 5. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.30**

- 6. Hauteur totale (h) : 30.00 m**

- 7. Distance à la limite (D) : h/2 minimum 4.00 m**

- 8. Ordre de construction : non contigu**

- 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II**

10. Demande préalable

La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

11. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

² Les PAD répondront aux objectifs suivants :

- Requalification du secteur de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU,
- Répartition des différentes affectations et des types d'habitat favorisant une mixité et dynamique sociale (fonctions complémentaires, structure des habitations, équipements socio-culturels, etc.),
- Mise en place de règles architecturales permettant de donner une identité propre au secteur et d'intégrer de nouveaux volumes,
- Mise en place d'un concept paysager permettant la création d'espaces de rencontres de qualité,
- Préservation et amélioration des liaisons piétonnes et cyclistes afin de relier les arrêts de bus et les places,
- Minimisation des impacts de la voiture. Création d'un parking souterrain ou en silo couvrant au minimum le 90% des places nécessaires. Places de parc pour voitures en auto-partage,

- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, etc.).

~~Les PAD auront pour objectif prioritaire d'améliorer la qualité de vie du quartier de Villars-Vert-Bertigny, surtout en ce qui concerne les équipements socio-culturels, la structure des habitations, les fonctions complémentaires, l'aménagement des espaces extérieurs et des places de stationnement. Les prescriptions de la police des constructions seront fixées par les nouveaux PAD. La fiche de principes n° 5 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures pour l'élaboration de ces PAD.~~

~~Les PAD peuvent attribuer, de manière globale à l'ensemble de leurs périmètres, une surface utilisable supplémentaire correspondant à un IBUS de 0.15 destiné exclusivement aux installations permettant d'atteindre les buts fixés ci-dessus.~~

12. Prescriptions particulières

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.~~

Art. 29 Zone résidentielle de Cormanon-Est (ZCOE)

1. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation individuelle, individuelle groupée et collective au sens de la réglementation cantonale.

Des activités d'intérêt général et de service sont admises dans les périmètres fixés par le PAD Cormanon-Est approuvé le 6 mars 2001.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.35

0.30 pour les parkings souterrains

3. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.35 ~~maximum~~

4. Hauteur totale (h) : 24.00 m ~~maximum~~

5. Distance à la limite (D) : h/2 minimum 4.00 m

~~Distance augmentée : applicable au sens de l'art. 83 let. B ch. 1
ReLATeG~~

6. Ordre de construction : non contigu

7. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II et III selon les secteurs du PAD

8. ~~Prescriptions particulières~~

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires du PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables au périmètre correspondant mentionné au plan d'affectation des zones 1.~~

Art. 30 Zone résidentielle du Platy (ZRP~~la~~)

1. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation collective au sens de la réglementation cantonale.

Des habitations individuelles et individuelles groupées sont admises dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

- 2. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.00 ~~maximum~~
: 0.30 pour les parkings souterrains
- 3. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.35 ~~maximum~~
- 4. **Hauteur totale (h)** : 16.00 m ~~maximum~~
- 5. **Distance à la limite (D)** : h/2, minimum 4.00 m
~~Distance augmentée~~ : applicable au sens de l'art. 83 let. B ch. 1
RELATeC
- 6. **Ordre de construction** : non contigu
- 7. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II ~~et III~~
- 8. **Prescriptions particulières**

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.~~

Art. 31 Zone de centre village A (ZCVA)**1. Destination**

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

2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.80 ~~maximum~~

: 0.30 pour les parkings souterrains

3. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40 ~~maximum~~**4. Hauteur totale (h) : 9.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture plate**
12.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture en pente**5. Hauteur de façade à la gouttière (hf) : 9.00 ~~maximum~~ pour construction à toiture en pente****6. Distance à la limite (D) : $h/2$, minimum 4.00 m**~~Distance augmentée~~ : ~~applicable au sens de l'art. 83 let. b ch. 1~~
~~ReLATeC~~**7. Ordre de constructions : non contigu****8. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III****9. Demande préalable**~~Dans cette zone,~~ La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.**10. Prescriptions particulières**

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones I.~~

[Liées à l'ensemble de la zone](#)

^{PP1} Toute transformation ou reconstruction doit viser à conserver et à mettre en valeur les éléments intéressants du point de vue urbanistique, architectural ou historique. Toute restauration doit assurer la mise en valeur des éléments originaux existants. L'architecture, la volumétrie, la forme des toitures, les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions, de même que les aménagements extérieurs doivent être déterminés en fonction des caractéristiques particulières du site bâti et naturel existant.

Art. 32 Zone de centre village B (ZCVB)**1. Destination**

Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités de service. Des bâtiments, des installations et des espaces d'utilité publique peuvent également être admis. Les constructions destinées principalement aux activités industrielles et dont le type de bâtiment les assimile aux zones d'activités sont interdites.

- 2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 0.90 ~~maximum~~
: 0.40 pour les parkings souterrains

- 3. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40 ~~maximum~~

- 4. Hauteur totale (h)** : 20.00 m ~~maximum~~, sous réserve des prescriptions particulières

- 5. Distance à la limite (D)** : h/2, minimum 4.00 m

~~Distance augmentée~~ : ~~applicable au sens de l'art. 83 let. B ch. 1 ReLATeC~~

- 6. Ordre de constructions** : non contigu

- 7. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III

8. Demande préalable

La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

9. PAD obligatoire

~~Dans le secteur mentionné au PAZ, l'établissement d'un PAD est obligatoire dans l'objectif d'assurer:~~

- ~~— la densification adéquate du secteur~~
- ~~— la mise en valeur du vallon, notamment par la création d'un espace public~~
- ~~— l'intégration du quartier dans le réseau des parcours de mobilité douce~~
- ~~— l'intégration de bâtiments hors du gabarit fixé par le présent article, sous réserve de leur compatibilité avec les objectifs précités.~~
- ~~— l'usage prépondérant des énergies renouvelables (min 60%)~~

¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

² Le PAD 71 « Vallon de Villars » répondra aux objectifs suivants :

- Gestion des espaces situés le long de la Route de l'Eglise, de manière à créer des accroches sensibles qui respectent les caractéristiques d'implantation des bâtiments situés en zone d'intérêt général (Eglise, complexe paroissial),
- Création d'un nouvel accès sur la Route de l'Eglise, permettant de gérer l'ensemble des besoins du secteur. Restructuration de l'accès au bâtiment communal, proposition de restructuration du parking existant,
- Répartition des différentes affectations et des types d'habitat favorisant une mixité et dynamique sociale, tout en utilisant de manière optimale les possibilités de densification fixées dans le RCU,
- Renforcement de la centralité du secteur et valorisation des bâtiments existants (bibliothèque, ferme, église, salle paroissiale),

- Mise en place de règles architecturales permettant la mise en valeur du Vallon, dans le respect du concept de ville-parc et d'économie du sol. Adaptation des hauteurs et des altitudes à la topographie et aux caractéristiques du terrain.
- Mise en place d'un concept paysager permettant la création d'espaces de rencontres de qualité et de milieux naturels.
- Création de liaisons piétonnes et cyclistes permettant de relier les quartiers voisins à la gare, au centre village et à la liaison de mobilité douce planifiée par l'agglomération de Fribourg (trans-agglo),
- Minimisation des impacts de la voiture. Création d'un parking souterrain couvrant au minimum le 90% des places nécessaires. Places de parc pour voitures en auto-partage,
- Mise en place de mesures constructives permettant de répondre à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB),
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, etc.),
- Construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble de la zone ou raccordement à une centrale de chauffage à distance. Utilisation au minimum de 60% d'énergies renouvelables.

10. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} De manière à respecter les vues protégées fixées au PAZ, la hauteur totale des constructions ne dépassera pas l'altitude de 669.00 m. Les éventuelles superstructures et/ou installations (panneaux solaires par exemple) ne dépasseront pas cette altitude.

^{PP2} La hauteur totale (h) de 20.00 m (art. 32.4 RCU) peut être augmentée dans le cadre du PAD, pour autant que le concept urbanistique le justifie.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

^{PPS1} Ce secteur est inconstructible, il est destiné à la création d'un espace de verdure et à des plantations d'essence indigènes.

Art. 33 Zone de hameau (ZH)

1. Destination

Cette zone s'applique aux hameaux de Cormanon et de Ste-Apolline. Elles ~~sont~~ **est** destinées à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère particulier de ces hameaux.

2. Degré de sensibilité (DS) : III

3. Demande préalable

La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

4. Prescriptions particulières

Sectorielles : Hameau de Cormanon

La valeur d'ensemble du hameau de Cormanon mérite des mesures de protection particulières. Les prescriptions applicables à cette zone sont définies dans le PAD 22 du hameau de Cormanon. ~~approuvé le 30 juin 1992~~

Sectorielles : Ste-Apolline

~~Dans le secteur de Ste-Apolline, L'indice brut d'utilisation n'est pas applicable. Les bâtiments existants peuvent être utilisés dans la totalité de leurs volumes originels. qui peuvent être augmentés, en plan, d'un maximum de 20 %. En cas de remplacement d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée.~~

Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

- L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal.
- Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.
- La hauteur totale (h) doit être inférieure à la hauteur totale du bâtiment existant.

Art. 34 Zone de centre urbain Le Croset (ZCUC)**1. Destination**

Cette zone est destinée **en priorité à l'habitation**. ~~aux habitations collectives ou groupées au sens des art. 56 et 57 ReLATeC.~~

Des fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que petits commerces, loisirs, services, etc., des infrastructures d'intérêt général telles que écoles, crèches, espaces de détente etc., de même que des activités artisanales sont admises, à condition qu'elles ne portent pas préjudice au caractère et aux qualités résidentielles de la zone.

- 2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : ~~1.00~~ **1.20**
: ~~0.30~~ **0.25** pour les parkings souterrains **ou en silos**
- 3. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40 ~~maximum~~
0.50 ~~maximum~~ pour les habitations individuelles groupées
- 4. Hauteur totale (h)** : 20.00 m ~~maximum~~, **sous réserve des prescriptions particulières.**
- 5. Distance à la limite (D)** : h/2, minimum 4.00 m
~~**Distance augmentée** : applicable au sens de l'art. 83 let. B ch. 1 ReLATeC~~
- 6. Ordre de construction** : non contigu
- 7. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : **II et III**
- 8. Demande préalable**

La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

9. PAD obligatoire

¹ Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire.

² **Le PAD 72 « Le Croset » répondra aux objectifs suivants :**

Objectifs urbanistiques

Secteurs destinés à développer un ~~quartier durable, assurant la mixité socioculturelle des habitants et la mixité des affectations.~~ **écoquartier prenant en compte l'ensemble des enjeux du développement durable : les aspects sociaux, environnementaux, économiques ainsi que la gestion du stationnement.** De bonnes liaisons de bus sur la route de Matran ainsi que piéton**nes** et cyclistes avec le centre communal sont indispensables.

Des mesures particulières devront être prises afin d'assurer la qualité des abords du bâtiment protégé existant.

Affectations

Habitat **individuel, individuel** groupé et collectif,
Services à la population, écoles, administrations, commerces de proximité,
Activités artisanales à faible nuisance, à proximité de la Route de Matran.

Mobilité

Liaisons piétonnes et cyclistes avec la gare de Villars-sur-Glâne et la partie Nord du chemin de fer (nouveaux franchissements), [intégration de l'itinéraire mixte piétons/vélos Trans Agglo](#).

Liaisons transport en commun par la route de Matran avec le centre communal, Accès par les transports individuels motorisés depuis la route de Matran.

Concept énergétique : Ce secteur est soumis à l'élaboration d'un concept énergétique. Un minimum de 80% de la consommation d'énergie de chauffage doit être couvert par une énergie renouvelable. La priorité sera donnée à des modes de production de chaleur autonomes (panneaux solaires, géothermie) et à des installations à la pointe du progrès.

Economie des ressources : L'ensemble du quartier doit être conçu de manière à économiser [globalement](#) les ressources [naturelles](#) (territoire, énergie ~~renouvelable~~, [matières premières](#), etc.).

Prescriptions architecturales et d'implantation : Le plan d'aménagement de détail définira notamment :

- la répartition des affectations,
- les espaces extérieurs et leur hiérarchie,
- [les espaces non constructibles](#) et les mesures paysagères destinées à réduire l'effet de l'urbanisation du secteur sur l'environnement du bâtiment protégé,
- les principes d'implantation et de volumétrie des immeubles,
- les accès, les parcours piétons et cyclistes,
- ~~— la desserte en transports en commun du quartier par la prolongation des lignes passant à proximité,~~
- l'organisation des aires de stationnement,
- ~~- l'assainissement du terrain au sens de l'OPB et de l'ORNI,~~
- [les mesures techniques permettant de répondre à l'ordonnance sur la protection contre le bruit \(OPB\) et à l'ordonnance sur les rayonnements non ionisants \(ORNI\)](#).
- ~~— Mettre la mise en œuvre les conditions fixées par la fiche U2.2 du PA2,~~

10. Prescriptions particulières

[Liées à l'ensemble de la zone](#)

PP1 [La hauteur totale peut être augmentée dans le cadre du PAD, pour autant que le concept urbanistique le justifie.](#)

PP2 [Le PAD sera accompagné d'un concept d'urbanisation qui définira pour l'ensemble du secteur compris entre la route de Matran et la voie CFF, les grandes lignes d'aménagement \(accès routiers, liaisons de mobilité douce, réponses aux contraintes environnementales, etc.\) ainsi que les étapes de réalisation.](#)

PP3 [Le PAD définira un concept de gestion pour l'ensemble de la zone. Celui-ci définira, entre autre, des mesures pour que les principes de durabilité mis en place dans la phase de projet et de construction perdurent lorsque la zone sera habitée \(information, sensibilisation, type de propriété, etc.\). Le concept définira aussi une répartition des frais d'entretien des équipements et des installations communes, il proposera des étapes de réalisations des équipements et des constructions, de manière à permettre une viabilisation de qualité, par secteur.](#)

PP4 [Le PAD tiendra compte de l'étude bruit Triform et du plan des contraintes situé à l'annexe 10.](#)

~~Les hauteurs minimales ou maximales fixées pour chacun des secteurs définis par le plan des périmètres et des contraintes de l'annexe 14 au présent règlement sont impératives.~~

~~Dans le périmètre **1**, les constructions du secteur 2 peuvent être réalisées sans mesures particulières au sens du bruit.~~

~~Dans le périmètre **2**, les constructions du secteur 1 ne peuvent être réalisées que si le bâtiment protecteur 1 est réalisé et les constructions du secteur 2 ne peuvent être réalisées que si le bâtiment protecteur 2 est réalisé.~~

~~Dans le périmètre **3**, le démontage préalable de la ligne à haute tension s'ajoute aux règles du périmètre 2.~~

Art. 35 Zone de développement urbain (ZDU)

1. Destination

Cette zone est destinée à créer une nouvelle ~~identité spatiale par une place urbaine~~ centralité urbaine.

Elle doit permettre l'accueil d'activités économiques de type commercial, artisanal, de services et administratif, ainsi qu'aux endroits les plus favorables, de l'habitation.

2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.50

: 0.50 pour les parkings souterrains ou en silos

3. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.60

4. Hauteur totale (h) : 25.00 m, sous réserve des prescriptions particulières

5. Distance à la limite (D) : A définir dans le PAD

6. Ordre de construction : contigu et non contigu, à définir dans le PAD

7. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

8. Demande préalable

La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

9. PAD obligatoire

~~Ce secteur est soumis à un PAD obligatoire afin de définir la répartition des affectations, les alignements, les profondeurs des bâtiments, les gabarits verticaux et les distances à observer pour les bâtiments ou partie de bâtiments non construits en limite de propriété, conformément aux dispositions de l'art. 124 LATeC.~~

~~Le PAD devra proposer un aménagement de qualité de la place projetée, en lien avec son importance sur un des principaux axes d'entrée dans l'agglomération.~~

~~Il devra également traiter de la gestion et de la répartition du trafic individuel motorisé et assurer des parcours sûrs et conviviaux pour les cyclistes et les piétons et favoriser les déplacements de transports en commun.~~

~~La fiche de principes n° 6 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures pour l'élaboration du concept urbanistique de ce secteur.~~

¹ Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre à PAD obligatoire.

² Le PAD 73 « Belle-Croix » devra proposer une composition urbaine de qualité avec des bâtiments à forte valeur d'image et des espaces publics attractifs, expression d'une nouvelle centralité sur un des principaux axes d'entrée dans l'agglomération.

Il devra plus particulièrement proposer des solutions pour :

- Créer une nouvelle identité spatiale permettant de mettre en relation les différents quartiers de Villars-sur-Glâne.
- Accueillir des activités économiques de type commercial, artisanal, de services et administratif, ainsi que de l'habitation aux endroits les plus favorables.
- Favoriser des relations visuelles et fonctionnelles entre les rez-de-chaussée des futurs immeubles et l'espace public.

- Aménager des espaces publics attractifs et conviviaux, favorables à des usages variés.
- Gérer globalement le trafic motorisé généré par le secteur ainsi que le trafic de transit (TIM et TP).
- Planifier et regrouper les parkings de manière à ce que les différents besoins puissent être mutualisés.
- Assurer des parcours directs, sûrs et conviviaux pour les piétons et les cyclistes et favoriser l'utilisation des transports en commun.
- Concevoir un quartier ayant une durabilité optimale (impact environnemental minimal, qualité des espaces publics et de l'habitat, dynamiques économiques, mutualisation des services, etc.).
- Définir et répartir des droits à bâtir pour chaque propriétaire de terrain.
- Prendre en compte des propositions formulées par le Masterplan établi par la Commune.

³ Ces objectifs seront concrétisés par la mise en place d'un ou de plusieurs PAD. La délimitation des PAD est mentionnée au PAZ. Les secteurs mentionnés peuvent être regroupés.

10. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Pour des besoins particuliers de l'entreprise, à court terme, les constructions existantes peuvent être transformées dans leurs volumes existants. Des agrandissements sont possibles pour autant que ceux-ci ne soient pas contraires aux objectifs des PAD et au planning général fixé par la Commune.

Art. 36 Zone de centre urbain (ZCU)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux activités économiques de type artisanal, commercial et administratif, ainsi qu'à l'habitation.

Seules sont autorisées à s'implanter des activités économiques moyennement gênantes (selon article 51 ch. 2 LATeC) comme par exemple des commerces de détail, des cafés-restaurants, des services publics, de l'artisanat, des activités de loisirs, etc., dont l'importance ne porte pas préjudice au caractère prépondérant de l'environnement construit et naturel existant.

- 2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** : 1.20 ~~maximum~~
: 0.50 0.30 pour les parkings souterrains ~~ou en silo~~ Lors de la réalisation de centres commerciaux, l'indice complémentaire pour les parkings souterrains peut être porté à un maximum de 0.85.
- 3. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.45 0.60 ~~maximum~~
- 4. Hauteur totale (h)** : 9.00 m ~~maximum~~ pour constructions à toits plats, sous réserve des prescriptions particulières.
: 12.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture en pente, sous réserve des prescriptions particulières
- 5. Hauteur de façade à la gouttière (hf)** : 9.00 m, pour construction à toiture en pente, sous réserve des prescriptions particulières
- 6. Distance à la limite (D)** : $h/2$, minimum 4.00 m
- 7. Ordre de construction** : non contigu
- ~~**Distance augmentée** : applicable au sens de l'art. 83 let. B ch. 1 ReLATeC~~
- 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III
- 9. Demande préalable**

~~Dans cette zone,~~ La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

10. PAD obligatoire :

- ¹ Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.
- ² Le PAD 74 « Cité de Moncor » répondra aux objectifs suivants :
 - Requalification du secteur de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU.
 - Gestion du rapport et de l'accrochage des bâtiments sur la route de Moncor, renforcement des possibilités de construction et du caractère urbain de la route.
 - Répartition des différentes affectations et des types d'habitat favorisant une mixité et dynamique sociale.
 - Mise en place de règles architecturales permettant de donner une identité propre au secteur et d'intégrer de nouveaux volumes, essentiellement le long de la route de Moncor.

- La hauteur totale peut être portée à 17.00 pour les constructions à toits plats et 20.00 m pour les constructions à toits en pente, pour autant que le concept urbanistique le justifie.
- Préservation des qualités paysagères, maintien du parc situé au sud, protection des grands arbres, amélioration des écrans végétaux situés en limite du périmètre du PAD et requalification des aménagements extérieurs.
- Préservation et amélioration des liaisons piétonnes et cyclistes afin de relier les arrêts de bus et les places et de sécuriser le parcours des écoliers.
- Minimisation des impacts de la voiture. Création d'un parking souterrain couvrant au minimum le 90% des places nécessaires. Places de parc pour voitures en auto-partage.
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, etc.).
- Raccordement de tous les bâtiments au chauffage à distance.

11. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Les relations visuelles et fonctionnelles entre les nouveaux bâtiments et l'espace public doivent être particulièrement soignées.

~~Pour le secteur 2 Moncor, mentionné au plan d'affectation des zones 1, un PAD réglant les volumétries, les implantations et les accès est obligatoire avant toute nouvelle construction. La hauteur maximale dans ce périmètre est de h max. 14.00 m et les toitures sont obligatoirement plates.~~

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.~~

PP2 Pour les immeubles situés en limite d'un axe routier prioritaire, la hauteur totale (h) peut être augmentée à 12.00 m pour les constructions à toits plats et à 15.00 m pour les constructions à toits en pente.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

~~Pour le Secteur 1 Les Daillettes mentionné au plan d'affectation des zones 1 : la fiche de principes n° 2 de l'annexe 1 au présent règlement définit des objectifs et des mesures à mettre en œuvre lors du traitement de cette problématique.~~

PPS1 Tout projet de construction ou d'aménagement respectera les règles définies au plan de détail No 2.

PPS2 Compte tenu de la situation du quartier « Cité de Moncor », la construction d'un étage supplémentaire sur les immeubles en comptant trois est autorisée avant l'établissement du PAD obligatoire.

Art. 37 Zone périurbaine (ZPeriU)**1. Destination**

Cette zone comprend les secteurs urbanisés en marge de la zone de centre urbain ; elle est destinée aux activités économiques de type artisanal, commercial et administratif, ainsi qu'à l'habitation.

2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.10 ~~maximum~~

3. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40 ~~maximum~~

4. Hauteur totale (h) : 9.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture plate
: 12.00 m ~~maximum~~ pour construction à toiture en pente

5. Hauteur de façade à la gouttière (hf) : 9.00 m pour constructions à toiture en pente

6. Distance à la limite (D) : $h/2$ minimum 4.00 m

~~Distance augmentée~~ : ~~applicable au sens de l'art. 83 let. B ch. 1 ReLATeC~~

7. Ordre de constructions : non contigu

8. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

9. Demande préalable

~~Dans cette zone,~~ La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire

10. Prescriptions particulières

[Liées à l'ensemble de la zone](#)

~~Dans le secteur situé au sud de la route de la Glâne,~~ ^{PP1} Le caractère et la qualité des jardins existants doivent être préservés et mis en valeur.

^{PP2} En cas de remplacement d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée.

~~Dans le secteur situé le long de la route de Cormanon, les bâtiments peuvent être transformés dans l'ensemble du volume existant. De nouvelles constructions ne sont pas admises dans ce secteur~~

Art. 38 Zone d'activités (ZACT)**1. Destination**

Cette zone est destinée aux activités économiques non polluantes de type artisanal, industriel, administratif et commercial, telles les petites et moyennes entreprises à grande densité de places de travail. Leur impact ne doit pas porter préjudice à l'environnement immédiat bâti et naturel.

Des fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que commerces de proximité, restaurants, espaces de loisirs ou de sport, sont admises, à condition qu'elles ne portent pas préjudice au caractère de la zone.

Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

Seuls les dépôts directement liés à une exploitation située à proximité peuvent être autorisés.

- | | |
|--|---|
| 2. Indice de masse (IM) | : 10.00 m ³ /m ²
Secteur A : 8 m ³ /m ² maximum
Secteur B : 8 m ³ /m ² maximum
Secteur C : selon PAD « les Echelettes » en vigueur |
| 3. Indice de surface verte (IVer) | : 0.05 |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.70 0.65 maximum |
| 5. Hauteur totale (h) | : 25.00 m
Secteur A 40.00 m maximum
Secteur B 20.00 m maximum
Secteur C selon PAD « Les Echelettes » en vigueur |

Dans des cas particuliers, justifiés par les besoins de l'exploitation, le Conseil communal peut préavis favorablement des constructions hors gabarit. Celles-ci devront répondre à des qualités d'architecture et d'intégration accrues. Leur surface au sol ne dépassera pas le 25% de la surface du bâtiment principal. La hauteur maximale autorisée est de 40.00 m.

- | | |
|--|-----------------------|
| 6. Distance entre 2 bâtiments | : 8.00 m minimum |
| 7. Ordre de constructions | : non contigu |
| 8. Distance à la limite (D) | : h/2, minimum 4.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |
| 10. Demande préalable | |

~~Dans cette zone,~~ La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

Dépôts

~~Seuls les dépôts directement liés à une exploitation située à proximité peuvent être autorisés.~~

« Architecture réclame »

~~La « façade » de la ZACT du côté de l'A12, de la semi-autoroute, de la route de Moncor et de Villars doit être conçue d'une manière particulièrement attractive, de façon à promouvoir la qualité visuelle et architecturale des entreprises et à améliorer l'aspect visuel de la rue. La fiche n° 5 de l'annexe 1 au présent règlement définit des principes qui peuvent être repris.~~

Equilibre hydrologique et microclimat

~~Dans le but de respecter l'équilibre hydrologique ainsi que le microclimat de la ZACT, il importe de limiter les surfaces imperméables (parkings, surfaces de manœuvre, places d'accès, chemins, etc.) par des aménagements de sol adéquats et des matériaux perméables, de réaliser, dans le cadre des aménagements extérieurs des terrains privés, un système de rétention des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés à la canalisation des eaux claires, de favoriser la couverture de toits plats et de façades par de la végétation, d'encourager la plantation d'arbres et de haies naturelles.~~

11. Prescriptions particulières

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.~~

~~La fiche n° 4 de l'annexe 1 au présent règlement définit des principes de valorisation de l'espace public dans le secteur de Moncor. Ces principes sont applicables lors de constructions ou d'aménagements extérieurs. Le concept global de signalétique joint à l'annexe 13 du présent règlement est applicable dans le sens où l'usage des totems relatifs aux informations générales, indications de direction et aux entrées d'entreprises, est impératif.~~

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Une attention toute particulière sera portée à l'architecture des bâtiments situés à proximité des axes de circulation. La « façade » de la ZACT du côté de l'A12, de la semi-autoroute, de la route de Moncor et de Villars doit être conçue d'une manière particulièrement attractive, de façon à promouvoir la qualité visuelle et architecturale des entreprises et à améliorer l'aspect visuel de la rue.

PP2 Le concept global de signalétique joint à l'annexe 9 du présent règlement est applicable dans le sens où l'usage des totems relatifs aux informations générales, indications de direction et aux entrées d'entreprises, est impératif.

PP3 Les toitures plates des nouvelles constructions doivent être végétalisées. Il en est de même pour les transformations de bâtiments, touchant la toiture.

PP4 Les rez-de-chaussée et les aménagements extérieurs des bâtiments situés le long des routes du Petit-Moncor et de Chandolan seront planifiés de manière à ce que les affectations entretiennent une relation fonctionnelle avec l'espace public (vitrines, entrées, magasins, espaces ouverts au public, etc.).

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

PPS2 Cet espace est non constructible. Il est destiné à la création d'un espace public arboré et à la construction d'un arrêt de bus et couvert.

Art. 39 Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny d'importance cantonale (ZACTS)**1. Destination**

Cette zone est destinée de manière prépondérante aux activités économiques non polluantes de type : **recherche et développement technologique ou médical**, artisanal, industriel, administratif ~~et commercial~~, telles les petites et moyennes entreprises à grande densité de places de travail. Leur impact ne doit pas porter préjudice à l'environnement immédiat bâti et naturel. Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis. De manière complémentaire, des affectations telles que celles liées aux sports, aux loisirs, **à la restauration** ou à l'hôtellerie peuvent être admises dans cette zone.

Les surfaces commerciales à fort impact territorial, au sens de la fiche No 25 du plan directeur cantonal ne sont pas admises dans cette zone. Les commerces de proximité, en lien avec l'activité sont par contre autorisés.

Seuls les dépôts directement liés à une exploitation située à proximité peuvent être autorisés.

- | | |
|---|--|
| 2. Indice de masse (IM) | : 10 m³ / m² 6 m³ / m² |
| 3. Indice d'occupation du sol (IOS) | : 0.70 0.65 |
| 4. Indice de surface verte (IVer) | : 0.10 |
| 5. Hauteur totale (h) | : 25.00 m 20.00 m maximum |
| 6. Ordre de constructions | : non configu |
| 7. Distance à la limite (D) | : h/2, 4.00 m minimum |
| 8. Degré de sensibilité au bruit (DS) | : III |

Dépôts

~~Seuls les dépôts directement liés à une exploitation située à proximité peuvent être autorisés. Pour les dépôts en plein air, l'article 55 du présent règlement fait foi.~~

« Architecture réclame »

~~La « façade » de la ZACT du côté de l'A12 et de la semi-autoroute doit être conçue d'une manière particulièrement attractive, de façon à promouvoir la qualité visuelle et architecturale des entreprises et améliorer l'aspect visuel de la rue. La Fiche no 5 de l'annexe 1 au présent règlement définit les principes qui peuvent être repris.~~

9. Equilibre hydrologique et microclimat

~~Dans le but de respecter l'équilibre hydrologique ainsi que le microclimat de la ZACT, il importe de limiter les surfaces imperméables (parkings, surfaces de manœuvre, places d'accès, chemins, etc.) par des aménagements de sol adéquats et des matériaux perméables, de réaliser, dans le cadre des aménagements extérieurs des terrains privés, un système de rétention des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés à la canalisation des eaux claires, de favoriser la couverture de toits plats et de façades par de la végétation, d'encourager la plantation d'arbres et de haies naturelles.~~

10. Demande préalable

~~Dans cette zone~~ La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

11. PAD obligatoire

¹Préalablement à toute construction dans cette zone, un plan d'aménagement de détail doit être réalisé. ~~Celui-ci devra notamment régler :~~

- ~~— l'accès au site depuis la semi-autoroute~~
- ~~— la liaison avec les réseaux de mobilité douce des communes voisines~~
- ~~— la desserte en transports en commun~~
- ~~— l'accès d'urgence au site de l'HFR à travers le site~~
- ~~— le financement de toutes ces infrastructures~~

²Le PAD 75 « Bertigny-Ouest » répondra aux objectifs suivants :

- Accès unique depuis la semi-autoroute. Cet accès sera dimensionné pour répondre aux différents besoins de l'ensemble du secteur ainsi qu'à l'accès à l'HFR.
- Planification d'un réseau routier hiérarchisé et fonctionnel délimitant un parcellaire adapté aux différentes affectations.
- Raccordement aux transports publics, gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture individuelle (parkings couverts, places de parc pour voitures en auto partage, etc.).
- Mise en place de mesures permettant le respect des valeurs de planification fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une qualité d'architecture sur l'ensemble du secteur de manière à renforcer l'image visuelle depuis l'autoroute et la semi-autoroute.
- Traitement des interfaces entre les zones à bâtir proches, les espaces routiers et l'espace nécessaire au cours d'eau.
- Gestion de l'espace situé sous la ligne de transport d'énergie, délimitation de l'espace inconstructible de part et d'autre de l'axe.
- Mise en place d'un concept paysager permettant l'intégration des bâtiments, la protection des chênes protégés mentionnés au PAZ, le traitement des abords routiers, des liaisons de mobilité douce et des espaces résiduels. Afin de favoriser la biodiversité, sur le site, les essences retenues seront indigènes et de station.
- Gestion globale des eaux de pluie (limitation des surfaces imperméabilisées, récupération, infiltration, rétention, végétalisation des toitures).
- Prise en compte des sources et des captages présents dans le secteur.
- Construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble de la zone ou/et raccordement à un CAD existant.
- Raccordement de l'ensemble des constructions au chauffage à distance.

12. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Le concept global de signalétique ([annexe 9](#)) de la zone d'activités de Moncor doit être étendu à cette zone et l'usage des totems relatifs aux informations générales, indications de direction et aux entrées d'entreprises, est impératif.

^{PP2} Un accès routier provisoire peut être réalisé pour les besoins du chantier de l'HFR. Son emplacement sera étudié dans le but que les infrastructures mises en place puissent être utilisées dans le cadre du développement de la zone d'activités. Ces infrastructures doivent être étudiées dans le cadre d'un concept d'urbanisation qui définira pour l'ensemble de la zone, les grandes lignes d'aménagement (accès routiers, liaisons aux transports publics, réponses aux contraintes environnementales, etc.) ainsi que les étapes de réalisation.

Art. 40 Zone d'intérêt général (ZIG) A,B,C,D,E,F,G,H**1. Destination**

Cette zone est destinée à accueillir les bâtiments, les installations et espaces d'utilité publique ainsi que les équipements socio-culturels, destinés à l'enseignement, à la santé publique, au sport, aux loisirs et aux cultes, ainsi qu'aux espaces de jeux, de récréation et aux terrains nécessaires aux sépultures. Des bâtiments et équipements d'institutions particulières, privées, destinées à la réalisation de tâches d'intérêt public, y sont également admis.

Le secteur D est destiné aux bâtiments, installations et espaces pour la déchetterie principale **et à la station d'épuration** ainsi qu'au logement de fonction nécessaire.

Le secteur E est destiné au réservoir de Belle-Croix.

Le secteur G est destiné à des espaces de détente à l'usage des quartiers d'habitation voisins, à des **espaces infrastructures** de stationnement de véhicules à l'usage du quartier de Villars-Vert, ainsi qu'à des jardins familiaux.

Le secteur H est destiné à un pavillon ~~à Villars-Vert~~ **à but socioculturel**.

- | | | | |
|---|---|----------------------|--|
| 2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | : | Secteur A, B | 1.00 maximum |
| | : | Secteur B | 1.00 maximum |
| | : | | 0.30 pour les parkings souterrains ou en silo . |
| 3. Indice de masse (IM) | : | Secteur C | 5.00 m ³ /m ² |
| | : | Secteurs D, E, H | 3.00 1.00 m ³ /m ² maximum |
| | : | Secteur G | 1.00 m ³ /m ² |
| | : | Secteur F | selon prescriptions particulières |
| 4. Indice d'occupation du sol (IOS) | : | Secteurs A, D, E, H | 0.60 maximum |
| | : | Secteur D | 0.10 maximum |
| | : | Secteurs B, C | 0.35 |
| | : | Secteur G | 0.10 |
| 5. Hauteur totale (h) | : | Secteurs A, B | 15.00 m maximum |
| | : | Secteur B | 15.00 m maximum |
| | : | Secteur C | 45.00 m maximum sous réserve des prescriptions particulières. |
| | : | Secteur D | 10.00 m maximum sous réserve des prescriptions particulières. |
| | : | Secteurs E, H | 7.00 m 5.00m maximum |
| | : | Secteur F | selon annexe 12 au présent règlement prescriptions particulières |
| | : | Secteur G | 4.00 m maximum |

6. **Distance à la limite (D)** : h/2, minimum 4.00 m
~~**Distance augmentée** : applicable au sens de l'art. 83 let. B ch. 1 ReLATeC~~
7. **Ordre de constructions** : non contigu
8. **Degré de sensibilité au bruit (DS)** : II dans les secteurs A, B, C, E, F, G
IV dans le secteur D
9. **Demande préalable**
~~Dans cette zone,~~ La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire

10. Prescriptions particulières

Sectorielles : secteurs mentionnés au plan d'affectation des zones 1

PPS1 Secteurs B et C : Tout projet de construction sera précédé par la mise en place d'un concept de parage qui privilégiera la construction de parkings souterrains ou en silo pour au minimum le 90 % des besoins de l'ensemble des périmètres.

PPS2 Secteur C : Dans le périmètre ~~à prescriptions particulières mentionné au plan d'affectation des zones 1~~, la hauteur maximale est limitée à ~~15.00~~ 20.00 m.

PPS3 Secteur D : la hauteur totale (h) peut être portée à 15.00 m pour des besoins particuliers des installations.

PPS4 Secteur F : Le plan de détail No 3 du PAZ définit des sous-secteurs. Pour chaque sous-secteur les prescriptions particulières suivantes doivent être respectées :

SOUS-SECTEUR A

Ordre : non contigu

Indice de masse : 2m3/m2

Altitude maximale : 673.00

Une aire de stationnement (surface perméable et végétalisée) pour 20 véhicules au maximum peut être aménagée.

SOUS-SECTEUR B

Altitude maximale : 672.50

SOUS-SECTEURS C et C'

Ordre : non contigu

Altitude maximale : secteur C 672.50 – secteur C' 670.00

DIVERS

Le parking existant peut être réaménagé à l'intérieur de la limite fixée par le plan

Les panneaux solaires posés en toiture peuvent dépasser le gabarit prescrit

Pour toute construction hors des secteurs mentionnés au plan, une modification du RCU est nécessaire.

PPS5 Secteur G : Dans le périmètre mentionné au plan d'affectation des zones 1, tout aménagement doit être précédé d'une planification d'ensemble réglant les objectifs mentionnés au point 1 Destination.

~~Les prescriptions particulières et dérogatoires des PAD figurant à l'annexe 2 du présent règlement sont applicables aux périmètres correspondants mentionnés au plan d'affectation des zones 1.~~

Art. 41 Zone d'intérêt général « DORT-VERTE » (ZIG-DV)

1. Destination

Cette zone est destinée à l'aménagement d'un couloir de verdure avec un cheminement piétonnier (promenade) et une piste cyclable en site propre, selon la conception directrice des espaces publics. Certains tronçons de cette zone sont réservés à un moyen de transport public en site propre.

Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent être prises dans cette zone.

2. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II

Art. 42 Zone d'intérêt général « PARC URBAIN » (ZIG-PU)

1. Destination

Cette zone est réservée à l'aménagement de parcs urbains, de jardins, d'espaces de jeux et de détente, ainsi qu'aux jardins familiaux, ~~tout en respectant la topographie des lieux selon la conception directrice des espaces publics.~~

Les affectations existantes dans la zone (activités agricoles, centre d'accueil, logements) sont compatibles avec le caractère de la zone.

Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent également être prises dans cette zone,

2. Bâtiments existants

Les bâtiments existants sur les articles RF 3333, 3883, 3274 et 3271 ~~ne peuvent faire l'objet que de travaux prévus par l'art. 69 LATeC et aux conditions de celui-ci.~~ peuvent être transformés dans leurs volumes existants. Ils peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

- L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal.
- Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.
- La hauteur totale (h) de l'agrandissement doit être inférieure à la hauteur totale du bâtiment existant.

3. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

4. Demande préalable

La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire.

5. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Les modifications de terrain seront limitées au strict minimum.

~~Les parcs de Cormanon et du Platy, sont planifiés par les PAD correspondants approuvés.~~

PP2 De manière complémentaire, des affectations, telles que celles liées aux sports, peuvent être admises dans le secteur de Bertigny,

PP3 La route d'accès à l'HFR qui traversera le secteur de Bertigny sera planifiée de manière à ce que son impact paysager et environnemental soit le plus faible possible et qu'il respecte le caractère de la zone.

Zone d'intérêt général station d'épuration des eaux usées (ZSTEP)

1. Destination

~~Cette zone est destinée aux installations de la station d'épuration et aux services édilitaires~~

2. Degré de sensibilité au bruit (DS) : IV

3. Demande préalable

~~Dans cette zone, La demande préalable selon l'article 137 LAtC est rendue obligatoire.~~

Art. 43 Zone libre (ZL)

1. Destination

Les zones libres sont destinées aux emplacements de verdure et de talus, dans le but de structurer le domaine urbanisé, d'accompagner des cheminements piétonniers et des pistes cyclables, de conserver et de mettre en valeur des éléments des sites existants.

2. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Art. 44 Aire forestière (AF)

1. Destination

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

Art. 45 Zone agricole (ZA)

1. Destination

La zone agricole comprend :

- Les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et qui sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture.
- Les terrains qui, dans l'intérêt général doivent être exploités par l'agriculture.

2. Constructions

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

3. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

4. Demande préalable

~~Dans cette zone,~~ La demande préalable selon l'article 137 LATeC est obligatoire

5. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC (art. 59 LATeC)

6. Prescriptions particulières

La Commune peut, en tenant compte des exigences techniques d'une exploitation rationnelle, imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions.

Art. 46 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

1. Destination

~~Cette zone est destinée aux espaces réservés des cours d'eau. Aucune construction n'est admise dans cette zone.~~

Cette zone comprend l'espace réservé aux cours d'eau. Cet espace est non constructible, il permettra à l'avenir, dans certains secteurs, la remise à ciel ouvert de cours d'eau. Toute nouvelle construction ou aménagement respectera une distance minimale de 4.00 m par rapport à la limite de cet espace.

Art. 47 Zone de protection de la nature (ZPN)

1. Destination

Cette zone est destinée à la protection intégrale des biotopes d'importance nationale suivants :

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

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

2. Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

3. Autres prescriptions

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

TROISIEME PARTIE: PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Art. 48 **Concept de ville-parc**

La Commune de Villars-sur-Glâne s'est profilée au cours de son développement comme une ville-parc. Cette caractéristique a été préservée et renforcée par les différentes planifications effectuées dans le passé. La révision du plan d'aménagement local prévoit des mesures qui doivent permettre de renforcer le caractère voulu d'une ville intégrée à la nature environnante. Dans cette optique et de manière à avoir une vision la plus globale possible, la Commune favorise à tous niveaux son développement dans une perspective et des principes de développement durable.

Le développement doit être qualitatif et harmonieux. Les mesures complémentaires suivantes doivent permettre d'atteindre cet objectif ambitieux.

Art. 49 **Principes**

Les constructions, les aménagements, de même que les petites constructions doivent s'intégrer dans leur environnement urbain (ville, quartier, rue) ou naturel (paysage, sites). Cette intégration doit se faire aussi bien par la disposition et proportion des volumes que par la mise en place d'éléments paysagers adaptés.

Art. 50 **Mesures particulières**

Pour l'examen d'un projet, jugé important au niveau de son impact, un complément de dossier tel que perspectives, photomontages ou maquettes peut être exigé par la Commune, ou la Commission d'aménagement.

Les teintes des façades et des toitures doivent être soumises au Conseil communal à la Commune pour accord.

Toits plats

Les toitures plates doivent être végétalisées ou aménagées.

Lors de rénovation ou entretien d'immeubles situés dans les zones résidentielles à moyenne ou haute densité, de même que pour ceux situés dans des PAD approuvés, les toits plats existants doivent être maintenus.

Toits à pans inversés et toits à un pan

Les toitures à pans inversés sont interdites.

Les toitures à un pan sont considérées comme toit en pente. La hauteur de façade supérieure ne dépassera pas la hauteur au faite dans la zone considérée.

Art. 51 Toitures dispositions particulières

¹Les toitures plates doivent être végétalisées ou aménagées en terrasses.

²Lors de rénovation ou entretien d'immeubles situés dans les zones résidentielles à moyenne ou haute densité, de même que pour ceux situés dans des PAD approuvés, les toits plats existants doivent être maintenus.

³Pour les bâtiments à toits à pans inversés, la hauteur totale (h) est remplacée par la hauteur de façade à la gouttière (hf) (voir figure 1).

⁴Pour les bâtiments à toits à un pan, la hauteur totale de la façade supérieure ne dépassera pas la hauteur de la façade à la gouttière (hf) propre à la zone (voir figure 2).

⁵La hauteur de façade à la gouttière des toitures d'une pente de plus de 60 degrés sera calculée au faîte (voir figure 3).

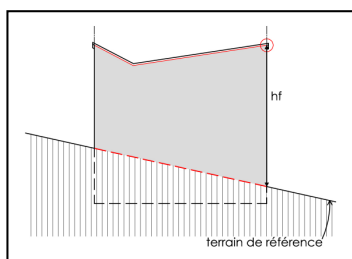


Figure 1

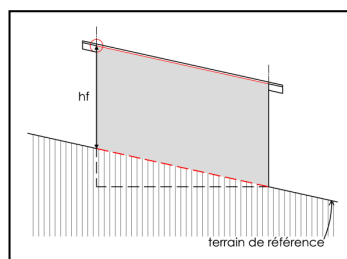


Figure 2

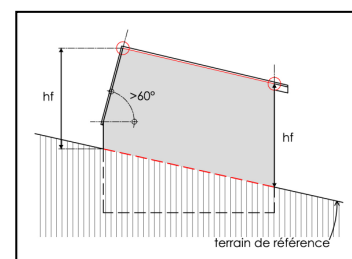


Figure 3

Art. 52 Aménagements extérieurs privés et publics

L'aménagement des espaces extérieurs privés et publics respectera les directives contenues dans la Conception directrice des espaces publics.

Art. 53 Equilibre hydrologique et microclimat

Dans le but de respecter l'équilibre hydrologique ainsi que le microclimat de la ZACT, il importe de limiter les surfaces imperméables (parkings, surfaces de manœuvre, places d'accès, chemins, etc.) par des aménagements de sol adéquats et des matériaux perméables, de réaliser, dans le cadre des aménagements extérieurs des terrains privés, un système de rétention des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés à la canalisation des eaux claires, de favoriser la couverture de toits plats et de façades par de la végétation, d'encourager la plantation d'arbres et de haies naturelles.

Art. 54 Modifications du terrain naturel

D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. ~~La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 1,50 m.~~

Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

- Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 10 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.75 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 10 % et inférieure ou égale à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.20 m,
- Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 15 %, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1.50 m.

Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

Art. 55 Arborisation

Pour des raisons d'intégration au paysage, les essences indigènes sont obligatoires. Elles seront choisies dans la liste figurant en annexe 7.

La plantation des espèces, citées dans l'arrêté du 12 juin 2001 instituant des mesures de lutte contre le feu bactérien, est interdite sur tout le territoire communal.

Les essences envahissantes définies dans la liste mentionnée en annexe 8 sont interdites (laurier-cerise, sumac, renouée du japon, buddleia de David, Robinier faux acacia, etc.).

Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à plusieurs essences. Les objectifs de la Conception directrice des espaces publics doivent être pris en compte.

~~Hormis dans les zones RFD,~~ L'emplacement des arbres doit figurer sur le plan d'implantation du dossier de mise à l'enquête. Les arbres doivent être plantés à la première saison favorable qui suit l'achèvement de la construction.

Art. 56 Stationnement des véhicules

¹ Chaque propriétaire qui construit, transforme ou agrandit un immeuble est tenu d'aménager sur son terrain les places de stationnement pour les véhicules automobiles et les deux-roues légers calculées sur la base des normes SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013 et SN 640 065 du 1^{er} août 2011.

² Pour la détermination de l'offre en stationnement des affectations autres que le logement, un facteur de pondération prenant en compte la qualité de la desserte TP et de la part de la mobilité douce doit être appliqué. Pour la part de mobilité douce la valeur intermédiaire (25% à 50%) sera, en principe, retenue. Pour le facteur de réduction lié à la qualité de la desserte en transports publics, la Commune précisera, en fonction des critères locaux, la valeur à retenir dans la fourchette donnée par la norme SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013.

³ Dans certains secteurs d'habitat, la Commune est habilitée à imposer un taux de réduction afin de tenir compte des caractéristiques du secteur (quartier sans voiture, home pour personnes âgées, logements d'étudiants par exemple) ou de la politique du stationnement de l'agglomération.

La Commune peut autoriser la réalisation d'un nombre de cases supérieur pour les visiteurs, dans les secteurs d'habitat collectif où la demande n'est pas satisfaite.

⁴ Pour les affectations occasionnant un fort trafic (PAD, centres multifonctionnels, centres commerciaux, parkings de captage, ...), une étude détaillée doit être

effectuée par le requérant, selon les indications de la norme SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013, pour définir l'offre en cases de stationnement nécessaire. La Commune peut également exiger ce type de démarche pour des projets de moindre importance, si jugés contraires aux objectifs fixés dans le plan directeur communal

⁵ En cas de besoin, la Commune peut demander que les parkings importants soient mis à disposition lors de grandes manifestations pour autant qu'elles se déroulent en dehors des heures d'exploitation des activités desservies. Les modalités de cette mise à disposition sont fixées par convention écrite. La Commune encourage la complémentarité d'usage.

⁶ Les places de stationnement doivent être utilisées conformément à l'affectation pour laquelle elles ont été prévues.

⁷ Si le requérant ne peut construire le nombre de places nécessaires, La Commune peut décider de déroger à cette exigence. Dans ce cas, le requérant paiera une taxe de remplacement dont le montant est fixé annuellement par La Commune.

⁸ Les places pour les deux-roues légers doivent être facilement accessibles et être aménagées de manière à pouvoir se protéger contre le vol et les intempéries. Les directives de la norme SN 640 065 du 1^{er} août 2011 seront respectées.

⁹ Pour les nouvelles entreprises de plus de 30 employés, la Commune demande l'établissement d'un concept de mobilité d'entreprise visant à maîtriser l'évolution du trafic motorisé. Sur la base de ce concept de mobilité, les entreprises ont la possibilité de revoir à la baisse leur besoin en stationnement.

Art. 57 Aménagement des places de stationnement

¹ Lorsque le nombre de places de stationnement à aménager est supérieur à 5, ~~l'ensemble des places de stationnement destinées aux logements ou aux places de travail,~~ **un minimum de 90% des places nécessaires** doit être aménagé en souterrain ou de façon couverte, ~~à l'exception des places destinées aux visiteurs.~~ **Pour les zones d'activités et les zones d'intérêt général, une dérogation peut être octroyée moyennant l'établissement d'un concept de stationnement.**

² Les places de stationnement en plein air seront aménagées avec un soin tout particulier (arbres, haies, pergolas, etc.). Sauf préavis contraire du SEn, le revêtement de surface du parking sera perméable à l'eau.

Art. 58 Energies renouvelables

~~Dans les zones à bâtir et la zone agricole, les installations solaires sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à un bien culturel ni à un site naturel d'importance cantonale ou nationale. Ces installations sont soumises aux règles et procédures applicables aux constructions.~~

¹La Commune édicte des directives en vue de favoriser l'usage d'énergies renouvelables.

²En cas de rénovation d'un bâtiment, un bilan énergétique du bâtiment doit être fait conformément à la loi fédérale sur l'énergie.

Art. 59 Antennes et paraboles

Les antennes émettrices doivent utiliser les mâts existants dans la mesure où cela est techniquement possible et économiquement supportable. Lors de l'enquête publique, des gabarits doivent être posés.

Les antennes et paraboles doivent respecter le caractère architectural d'un bâtiment, d'une rue ou d'un quartier.

Art. 60 Dépôts en plein air

¹ Le dépôt de marchandises, de matériaux, d'engins, etc. est interdit le long des voies publiques et des voies CFF, des lisières de forêt, des cheminements piétonniers ou exposés à la vue à partir de points de vue. Les dépôts doivent être mentionnés sur les documents de demande de permis.

² Dans les cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel, La Commune peut exiger leur suppression ou la construction de clôtures.

Art. 61 Affichage commercial

¹ L'affichage commercial et les réclames sont régis par les dispositions de la loi cantonale sur les réclames du 6 novembre 1986.

² L'affichage commercial peut être autorisé par La Commune uniquement dans la zone d'activité (ZACT), la zone de centre urbain (ZCU), [la zone de développement urbain](#) et la zone d'intérêt général (ZIG).

~~Aux arrêts de bus, un~~ L'affichage [sera](#) conforme aux directives contenues dans la Conception directrice des espaces publics. ~~est autorisé.~~

Art. 62 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), La Commune peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la Commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus, conformément aux dispositions de la LATeC.

² Cette exigence peut être remplie sous forme d'une garantie bancaire au profit de la Commune.

³ Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 63 Sanctions pénales

Toute contravention aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

Art. 64 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, le plan d'aménagement local de Villars-sur-Glâne approuvé le 13 juillet 1993, ainsi que toutes les modifications ultérieures sont abrogées.

Les PAD suivants sont abrogés :

- « Les Dailles-Ouest avenant 2 », approuvé le 08.07.1988
- « Les Dailles-Ouest secteur sud », approuvé le 23.03.1976
- « Pérolles d'En Haut », approuvé le 17.12.1991
- « SI Bertigny SA », approuvé le 20.05.1986
- « Sous Belle-Croix », approuvé le 21.10.1991
- « Le Coulat », approuvé le 12.03.1979
- « Route du Platy inférieur secteur ouest », approuvé le 08.07.1988
- « Ecole des Rochettes », approuvé le 21.10.1991
- « Pavillon Villars-vert », approuvé le 26.04.2006
- « [Les Echelettes](#) », approuvé le 8.10.1991

Les PAP suivants sont abrogés :

- « Platy Nord », approuvé le 09.05.1995
- « Platy Centre », approuvé le 4.07.1996
- « Platy Sud », approuvé le 4.07.1996
- « Cormanon-Est », approuvé le 24.05.1994

Art. 65 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

[L'effet suspensif d'un éventuel recours est réservé.](#)

La révision générale du plan d'aménagement local de Villars-sur-Glâne a été mise à l'enquête par publication dans la feuille officielle No 21 du 23 mai 2014.

Les modifications apportées au dossier ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle No11 du 18 mars 2016.

Le RCU est adopté par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne en séance du

La Syndique

Le secrétaire

Approuvée par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

Le Conseiller d'Etat Directeur

Fribourg, le