



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Enquête publique complémentaire

Juin 2017

Table des matières

1.	Préambule.....	3
2.	Enquête publique complémentaires.....	3
3.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	4
4.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	7
5.	Procédure	8

1. Préambule

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

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

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

Une enquête publique complémentaire a eu lieu en mars 2016 dans le but de répondre à certaines oppositions jugées pertinentes ainsi que pour adapter le PAL à la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Cette mise à l'enquête a fait l'objet de 11 nouvelles oppositions et d'une remarque.

La présente mise à l'enquête publique vise à répondre aux opposants de la manière la plus adaptée aux différentes situations.

2. Enquête publique complémentaires

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des adaptations du plan d'affectation des zones et du règlement communal d'urbanisme qui répondent à certaines oppositions formulées lors de l'enquête publique de mars 2016. Ces oppositions ayant été jugées partiellement ou totalement fondées par le Conseil communal.
- La restructuration du dossier des vues protégées.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité ainsi que par le plan des éléments modifiés qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones 1 et 2.

Seules les modifications apportées aux documents mis en enquête publique complémentaires peuvent faire l'objet d'oppositions.

3. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS VSG 21.03

Modification 1

De zone d'intérêt général Parc urbain (ZIG-PU) en zone d'intérêt général.

Ce secteur actuellement compris dans la zone d'intérêt général parc urbain est entouré de bâtiments à vocation d'intérêt général.

La ferme actuellement en activité bénéficie, au nord et à l'ouest, de terrains cultivables. La mise en zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny va imputer l'exploitation agricole d'une grande surface de travail, proche de l'exploitation.

Dans le cadre de la mise à l'enquête de mars 2016, la Bourgeoisie de la ville de Fribourg a formé une opposition au maintien en ZIG-PU de ce secteur estimant que le maintien en zone non constructible était aberrant, compte tenu des développements prévus dans le secteur.

Après réflexion, le Conseil communal admet que les activités agricoles vont être, à terme, fortement pénalisées par le développement de la zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Il propose d'intégrer ce secteur à la zone d'intérêt général, dans le secteur B.

Les modifications apportées au PAZ sont :

- L'intégration du secteur d'une surface de 15'428 m² à la zone d'intérêt général,
- La modification de la délimitation du secteur de zone B,
- La modification de la délimitation du périmètre de l'énergie (CAD),
- La création d'un périmètre à prescriptions spéciales.

Modification 2

La modification 2 porte sur la protection de de l'immeuble en catégorie 3.

Dans le cadre de la mise à l'enquête de mars 2016, le bâtiment de l'hôpital ne faisait l'objet d'aucune protection.

Plusieurs entretiens ont eu lieu entre le Service des biens culturels, le Conseil d'administration de l'HFR et la Commune dans le cadre de la restructuration du site. Finalement le SBC retient la protection du bâtiment principal en valeur B. Le Conseil communal préconise une catégorie de protection de 3 qui permet d'atteindre les objectifs de respect de l'enveloppe, de la structure porteuse et de l'organisation générale.

Modification 3

Zone de hameau de Cormanon : Création d'un périmètre à prescriptions particulières sectorielles.

La modification du PAZ porte sur une indication graphique du périmètre à prescriptions particulières.

Modification 4

Parcelle 3904 : Intégration au périmètre à prescriptions particulières sectorielles 1

La modification du PAZ porte sur l'intégration de la parcelle 3904 au périmètre à prescriptions particulières.

Dans le cadre de la mise à l'enquête de mars 2016, le propriétaire de la parcelle a formé opposition à la délimitation du périmètre à prescriptions particulières, mentionnant qu'il est aussi propriétaire de la parcelle art. 3887 et que son frère est propriétaire de la parcelle art. 3566. L'opposant mentionne que des projets de restructuration vont être prochainement entrepris pour ce secteur. En outre, le Chemin des Bouvreuils qui est actuellement le seul accès à la parcelle art. 3904 n'est pas adapté à une forte évolution du trafic.

Le Conseil communal propose d'intégrer la parcelle art. 3904 au périmètre à prescriptions particulières. Ceci permettra à ce secteur de se densifier et de profiter d'un accès adapté sur la route de la Glâne.

Modification 5

Parcelles 3757 et 3759 : Création du périmètre à prescriptions particulières sectorielles 3

La partie sud de ce secteur comporte une topographie du terrain très accentuée. Le parti architectural pris par la construction sise sur la parcelle art. 3757 a permis de développer un volume intéressant qui bénéficie d'un dégagement visuel sur les Préalpes et qui se distancie des nuisances de la route de la Glâne.

La parcelle art. 3759 ayant les mêmes caractéristiques topographiques et d'orientation, le Conseil communal a jugé qu'un volume similaire devait pouvoir être construit sur cette dernière.

Les prescriptions de zone concernant la hauteur totale sont remplacées par une altitude maximale de construction.

Compte tenu des difficultés d'interprétation de la notion de parking souterrain ou semi-souterrain, l'IBUS définit pour la zone (1.20 et 0.50 pour les parkings) est regroupé à un IBUS global de 1.70.

Modification 6

Zone de hameau de Ste-Apolline : Création du périmètre à prescriptions particulières sectorielles 2

La modification du PAZ porte sur une indication graphique du périmètre à prescriptions particulières.

Modification 7

Plan de détail No 1 : modification de la délimitation du périmètre avec limitation de la hauteur

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

Dans le cadre de la mise à l'enquête de mars 2016, cette exigence a été remplacée par des prescriptions particulières ayant pour but de respecter la position dominante de la propriété ainsi que maintenir les qualités paysagères du site. Le plan de détail No1 fixe des prescriptions d'implantation.

Le propriétaire de la parcelle a déposé une opposition à la délimitation du périmètre 2 qui ne lui permet pas d'implanter le projet étudié.

Le Conseil communal a analysé le bienfondé de cette remarque et propose de modifier légèrement la limite entre les périmètres 2 et 3. La nouvelle limite se situe dans le prolongement du chemin de servitude mentionné au plan.

Modification 8

Parcelles 3759 et 3761 : Création d'un alignement obligatoire

Un bâtiment existe actuellement en bord de route de la parcelle art. 3759. En cas de démolition de ce bâtiment, il est prévu, de manière à renforcer l'espace rue, de permettre une nouvelle implantation à la même distance de la route. Le front d'implantation ne remet pas en question la constructibilité de la partie sud du terrain.

De manière à prolonger l'espace rue, jusqu'à la limite communal, un front d'implantation est défini sur la parcelle art. 3761. Celui-ci est situé sur le parking existant.

Modification 9

Parcelle 3560 : Modification de la dénomination des sous-secteurs F

Cette modification a pour but de clarifier la lecture des prescriptions. Le secteur de la ZIG étant nommé F, il est apparu plus logique de nommer les sous-secteurs F1, F2, F3, en remplacement des lettres A, B et C.

Modification 10

Vues protégées : vues supprimées, créées ou modifiées

Une analyse de toutes les vues protégées a été effectuée.

Des adaptations ponctuelles ont eu lieu, certaines vues ont été supprimées, de nouvelles vues ont été créées, d'autres ont été légèrement modifiées.

Ces modifications sont justifiées essentiellement par l'évolution de l'arborisation. Elles sont mentionnées au plan des éléments modifiés.

Compte tenu de ces modifications, une nouvelle numérotation a été établie.

4. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

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

1. **Structurer le texte de manière à le rendre plus compréhensible**
2. **Préciser certaines règles afin de limiter les mauvaises interprétations**
3. **Répondre à certaines remarques des opposants**
4. **Adapter certaines règles**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés en couleur rouge.

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Structurer le texte de manière à le rendre plus compréhensible**

Art. 34 : Zone de hameau. Les ajouts permettent de préciser les prescriptions particulières de manière à éviter toute interprétation qui irait à l'encontre du but cherché.

Art. 40 : Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny. Des précisions ont été mentionnées pour les surfaces commerciales. Les objectifs du PAD ont été complétés dans le but de préserver les sources présentes dans le secteur.

2. **Préciser certaines règles afin de limiter les mauvaises interprétations**

Art. 9 : Demande préalable. Cet article a été ajouté dans le but de clarifier les objets soumis à la procédure de demande préalable.

Art. 23 : Périmètre d'énergie de réseau de chauffage à distance. Il est précisé que le raccordement au CAD est obligatoire « Pour autant que l'installations soit économiquement supportable ».

Art. 31 : Zone résidentielle du Platy. Compte tenu que les PAD existants mentionnent des degrés de sensibilité au bruit différents, cette indication a été ajoutée.

Art. 37 : Zone de centre urbain. Des prescriptions particulières ont été ajoutées pour le secteur de la Route de la Glâne (art. 3757 et 3759) dans le but de permettre une harmonisation des constructions qui tienne compte des caractéristiques topographiques du secteur.

Art. 43 Zone d'intérêt général « parc urbain ». De manière à garantir le maintien du caractère de la zone, des précisions sont apportées quant aux possibilités d'évolution des structures existantes.

Art. 52 : Toiture dispositions particulières. Des précisions sont apportées sur l'obligation de toitures végétalisées.

Art. 57 : Stationnement des véhicules. Des précisions sont données sur la couverture des places de stationnement pour les deux roues.

3. Répondre à certaines remarques des opposants

Art. 26 : Zone résidentielle à faible densité I. Les prescriptions particulières ont été complétées dans le sens que des éléments de liaison fonctionnelle puissent être admis dans le périmètre de protection de la villa.

Art. 35 : Zone de centre urbain Le Croset. Les prescriptions particulières ont été complétées dans le but de répondre à certaines craintes des opposants.

Art. 37 : Zone de centre urbain. Les objectifs du PAD « Cité de Moncor » ont été modifiés de manière à permettre une densification qui garantisse le maintien d'un parc avec des espaces généreux.

Art. 39 : Zone d'activités. Les types d'activités ont été précisés. Les fonctions complémentaires ont intégré la possibilité d'admettre de l'hôtellerie pour autant que ce type d'affectation ne remette pas en question le caractère de la zone et les différentes nuisances inhérentes aux différentes activités. Des précisions concernant les hauteurs et les toitures ont été apportées.

Art. 41 : Zone d'intérêt général. Compte tenu de l'intégration d'un nouveau secteur anciennement compris dans la zone d'intérêt général parc urbain, des prescriptions particulières ont été ajoutées au secteur B. Pour le secteur C, des précisions sont apportées quant aux exigences liées au stationnement.

4. Adapter certaines règles

Art. 27 : Zone résidentielle à faible densité II. Les habitations collectives étant autorisées dans la zone, l'indice d'occupation du sol devait aussi être mentionné pour ce type d'affectation.

Art. 28 : Zone résidentielle à moyenne densité. L'indice d'occupation du sol pour habitations individuelles a été remplacé par collectives.

Art. 41 : Zone d'intérêt général. Un indice de masse supplémentaire a été ajouté pour les parkings en silo. La hauteur totale a été augmentée à 15.00 m pour le secteur D.

Art. 58 : Aménagement des places de stationnement. Cet article a été entièrement restructuré de manière à répondre aux contraintes actuelles et aux règles établies par l'agglomération.

5. Procédure

Ce rapport fait partie du dossier d'enquête publique complémentaire qui comporte les modifications partielles des plans d'affectation des zones (1) et (2) et du règlement communal d'urbanisme.

Le présent dossier est mis à l'enquête publique durant 30 jours, à partir du samedi 24 juin 2017.

La mise à l'enquête fait l'objet d'une publication dans la feuille officielle du Canton (FO) No 25 du 23 juin 2017. Elle est affichée au pilier public de la commune. Les dossiers d'enquête sont déposés au secrétariat communal et à la Préfecture du district de la Sarine.