



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

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

Enquête publique complémentaire

Mai 2018

Table des matières

1.	Préambule.....	3
2.	Enquête publique complémentaires.....	3
3.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	4
4.	Mise à jour des vues protégées	4
5.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	5
6.	Procédure.....	5
7.	Annexes	6

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.

Une seconde enquête publique complémentaire a eu lieu en juin 2017. Celle-ci a à nouveau fait l'objet d'oppositions.

La présente mise à l'enquête publique répond aux oppositions jugées pertinentes et vise à adapter certaines règles aux réalités territoriales.

2. Enquête publique complémentaires

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Quatre modifications mineures du plan d'affectation des zones ;
- Des mises à jour des vues protégées ;
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité ainsi que par les plans des éléments modifiés qui concernent les modifications apportées au plan d'affectation des zones 1 et 2. Les adaptations du règlement communal d'urbanisme sont explicitées dans le RCU annoté.

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 21.04-1 et 21.04-2

Modification 1

De zone résidentielle à moyenne densité en zone résidentielle à faible densité.

Ce secteur actuellement compris dans la zone moyenne densité est prévu pour la réalisation des accès aux parcelles situées en zone résidentielle à faible densité (art. 3056, 3057, 3058, 3059, 4039 et 4038).

La largeur de cette réserve de terrain étant d'environ 11.00 m, la modification consiste à situer ce secteur en zone résidentielle faible densité, de manière à ce que l'accès se réalise selon les exigences communales et que le solde du terrain puisse être utilisé pour augmenter la surface constructible des parcelles voisines.

Modification 2

La modification 2 porte sur la suppression de la vue protégée No 14b mise à l'enquête publique complémentaire en 2017.

Cette vue protégée située à l'axe de la parcelle celle art. 3459 située en zone d'intérêt général a été jugée comme une contrainte trop importante pour la constructibilité du secteur. La vue No 14 située vers la limite parcellaire ouest a été maintenue.

Modification 3

La modification 3 porte sur une adaptation mineure des alignements obligatoires fixés sur les parcelles art. 3759 et 3760, à la Route de la Glâne.

Cette modification a pour but de maintenir le caractère de la rue. Elle en outre pour but de permettre une démolition et reconstruction du bâtiment situé sur la parcelle art. 3759 tout en conservant la possibilité pour ce secteur de construire en second rang.

Modification 4

La modification porte sur la délimitation du secteur à prescriptions particulières de la zone.

La délimitation du périmètre à prescriptions particulières a été étendue à l'ensemble des parcelles ayant les mêmes caractéristiques topographiques. De manière à ne pas être sujette à interprétation, la délimitation du périmètre coïncide avec les limites parcellaires

4. Mise à jour des vues protégées

Les vues protégées No 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 16 et 18 ont été légèrement adaptées au contexte construit et paysager. Les principes généraux à l'origine de ses vues protégées, à savoir le maintien des points de vues sur le clocher de l'église, sur les Préalpes et sur le Jura ont été retenus.

5. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

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

1. **Permettre une densification de qualité**
2. **Simplifier les règles de l'IBUS destiné au stationnement**
3. **Adapter les règles des zones d'activités**

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. **Permettre une densification de qualité**
Art. 7 : Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire et facultatif
2. **Simplifier les règles de l'IBUS destiné au stationnement**
Art. 27 à 36 et 41
3. **Adapter les règles des zones d'activités**
Art. 39 et 40

6. 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 19 mai 2018

La mise à l'enquête fait l'objet d'une publication dans la feuille officielle du Canton (FO) No 20 du 18 mai 2018. 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.

7. Annexes

1. Plan des éléments modifiés VSG 21.04-1
2. Plan des éléments modifiés VSG 21.04-2
3. RCU annoté