



## **PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL (PAL) DOSSIER DE MODIFICATIONS**

- **Modifications de la Zone d'intérêt général (ZIG), secteurs B et C**
- **Retour en zone d'intérêt général parc urbain (ZIG-PU) des secteurs « Platy » et « Cormanon »**
- **Annulation de la mise en zone de centre urbain « Le Croset » (ZCUC)**
- **Changement d'affectation de l'art. 3193 RF de zone d'intérêt général (ZIG) en zone résidentielle faible densité II (ZRFD II)**

**Dossier d'enquête publique**

**Mars 2021**

Ce dossier comprend

- A. Rapport explicatif 47 OAT
- B. Extrait du PAZ de la révision du PAL
- C. Plan des éléments modifiés
- D. Nouveau PAZ 1
- E. Nouveau PAZ 2
- F. Nouveau PDCom
- G. RCU annoté
- H. Nouveau RCU

## A. Rapport explicatif 47 OAT

# 1. Préambule

Le présent dossier doit permettre d'apporter une série de modifications au PAL de Villars-sur-Glâne qui a été adopté le 18 mars 2019 par la Commune, puis déposé auprès du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) en vue de son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Il s'agit d'une part de modifications apportées à la zone d'intérêt générale (ZIG) pour le développement du home de la Sarine et du Service des ambulances situé à la route Jean-Paul II et d'un changement d'affectation (de zone d'intérêt général en zone résidentielle faible densité II) de la parcelle 3193 qui est actuellement occupée par une ferme protégée comprenant deux logements.

D'autre part de modifications découlant de la récente décision du Tribunal fédéral (TF), qui exige l'application du nouveau Plan directeur cantonal (PDCant) à compter de son adoption par le Conseil d'Etat, soit à partir d'octobre 2018, ceci pour la révision de tous les PAL fribourgeois.

Dès lors, la Commune peut donc demander le retour en zone d'intérêt général parc urbain (ZIGPU) des secteurs du Platy et de Cormanon, dont le déclassement en zone agricole avait été exigé dans le cadre du moratoire imposé par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) partiellement révisée pour compenser de nouvelles zones à bâtir sur le territoire communal. Parallèlement, la Commune est contrainte de proposer le retour en zone agricole de la zone de centre urbain Le Croset, dont la mise en zone était intégrée à la révision générale du PAL.

## 2. Modifications de la zone d'intérêt général (ZIG), secteurs B et C

### 2.1 Modifications du plan d'affectation des zones 1 (PAZ1)

Les modifications apportées au PAZ 1 sont les suivantes :

- La modification No. 1 concerne la modification des limites des secteurs B et C de la zone d'intérêt général (ZIG).
- La modification No. 2 consiste à l'ajout de prescriptions particulières sur le secteur proche de la route Jean-Paul II.

### 2.2 Justification des modifications

Le Réseau Santé Sarine (RSS) a pour projet de restructurer le home médicalisé ainsi que les services des ambulances existants à la route Jean-Paul II à Villars-sur-Glâne.

Dans cette optique, il a organisé un Mandat d'études parallèles (MEP) qui a été gagné par le bureau Boegli Kramp Architekten AG.

La réalisation du projet nécessite deux modifications du PAZ.

Le dossier a été présenté à la Commission d'aménagement du territoire qui a préavisé favorablement aussi bien le projet de construction que la modification du PAZ. Le Conseil communal a suivi ce préavis positif.

Il est à relever que le projet global de restructuration est situé sur les parcelles RF 3113 et RF 3189. La parcelle RF 3113 est située dans le secteur C de la zone d'intérêt général alors que la parcelle RF 3189 dans le secteur B.

La proposition de modification des limites des secteurs (Modification No. 1) permet de simplifier les procédures et les calculs en termes de droits à bâtir essentiellement. En effet, dans le secteur B, la densité est calculée avec un indice brut d'utilisation du sol (IBUS) alors que le secteur C est géré par un indice de masse (IM).

En ce qui concerne l'indice d'occupation du sol (IOS), les secteurs B et C ont des indices similaires.

La grande différence réglementaire concerne la hauteur totale (h) qui est fixée à 45.00 m pour le secteur C alors qu'elle est de 15.00 m pour le secteur B. Afin de maintenir le long de la route Jean-Paul II un caractère urbain adapté à la situation, il a été décidé d'ajouter des prescriptions particulières sectorielles sur le secteur du projet (modification No. 2). Ces prescriptions limitent la hauteur totale à 20.00 m.

A titre d'information, un extrait du règlement communal d'urbanisme (art. 41 Zone d'intérêt général) est joint en annexe de ce rapport.



### 3. Retour en zone d'intérêt général parc urbain (ZIG-PU) des secteurs « Platy » et « Cormanon »

#### 3.1 Modifications du plan d'affectation des zones 1 (PAZ1)

Les modifications apportées au PAZ 1 sont les suivantes :

- La modification No. 3 concerne la remise en zone d'intérêt général Parc Urbain A (ZIG-PU A) d'un secteur situé au « Platy » (art. 3327 RF partiel) d'une surface de 35'979 m<sup>2</sup>.
- La modification No. 4 permet la remise en zone d'intérêt général Parc Urbain B (ZIG-PU B) d'un secteur situé à « Cormanon » (art. 3214 RF) d'une surface de 52'764 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Modifications du Plan directeur communal (PDCom)

Les modifications apportées au PDCom sont les suivantes :

- La modification No. 7 concerne le secteur situé au « Platy » (art. 3327 RF partiel) d'une surface de 35'979 m<sup>2</sup> qui est actuellement inscrit au Plan directeur communal comme « secteur d'extension future des zones à bâtir A ». Ce secteur sera modifié en « secteur destiné à des espaces de détente à l'usage de la population et de compensation écologique ».
- La modification No. 8 permet l'inscription d'un secteur situé à « Cormanon » (art. 3214 RF), d'une surface de 52'764 m<sup>2</sup>, au Plan directeur communal comme « secteur destiné à des espaces de détente à l'usage de la population et de compensation écologique ».

#### 3.3 Justification des modifications

La Commune de Villars-sur-Glâne a récemment apporté une modification au Plan d'affectation des zones (PAZ), ainsi qu'à la réglementation y relative (RCU), concernant les zones d'intérêt général Parc urbain, afin de les scinder en deux secteurs:

1. Un premier secteur, intégrant les parcs urbains du Platy, de Bertigny et des Dailles, qui seront affectés à la ZIG-PU A.
2. Un deuxième secteur, intégrant le parc urbain de Cormanon-Est, qui sera affecté à la ZIG-PU B.

Ces modifications partielles du PAL ont fait l'objet d'une enquête publique le 14 août 2020 (un extrait du règlement communal d'urbanisme (art. 43 Zone d'intérêt général « Parc Urbain » A et art. 43 bis Zone d'intérêt

général « Parc Urbain » B), mis à l'enquête publique en août 2020, est joint en annexe de ce rapport).

Par conséquent, les nouvelles modifications concernant les zones d'intérêt général Parc urbain pour les secteurs le Platy et Cormanon se font sur la base de documents modifiés en août 2020.

Les deux zones d'intérêt général parc urbain avaient été déclassées en zone agricole lors de la révision du PAL (cf. enquête publique complémentaire de mars 2016) pour répondre aux exigences du moratoire sur les zones à bâtir imposé par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Le moratoire exigeait que toute nouvelle mise en zone à bâtir devait être compensée par un déclassement en zone agricole d'une surface équivalente. C'est dans ce contexte que la Commune avait déclassé les deux zones en question afin de pouvoir procéder à la mise en zone de centre urbain du secteur Le Croset (pour une surface d'environ 74'500 m<sup>2</sup>).

Avec la décision du Tribunal fédéral du 16 septembre 2020, qui impose aux communes fribourgeoise de mettre en conformité leurs PAL face au nouveau Plan directeur cantonal (PDCant), la Commune de Villars-sur-Glâne est désormais contrainte d'adapter son PAL au nouveau cadre de planification cantonale. La Commune n'est donc plus soumise au moratoire sur les zones à bâtir et peut donc réfléchir au retour en zone d'intérêt général parc urbain des secteurs du Platy et de Cormanon, à condition que les mises en zone soient conformes au nouveau PDCant.

Voici la démonstration de la conformité :

- Les deux mises en zones se font à l'intérieur du territoire d'urbanisation (TU) du nouveau PDCant;
- Les deux mises en zone ne sont pas de nature résidentielle ou d'activités. Pour cette raison, elles ne sont pas assujetties aux calculs de dimensionnement exigés par le nouveau PDCant ;
- Le besoin est justifié par le Projet d'agglomération de Fribourg de 4<sup>ème</sup> génération (PA4, mis en consultation publique en 2020) qui prévoit, dans sa stratégie de valorisation paysagère, la création de parcs urbains d'importance régionale aux deux endroits.

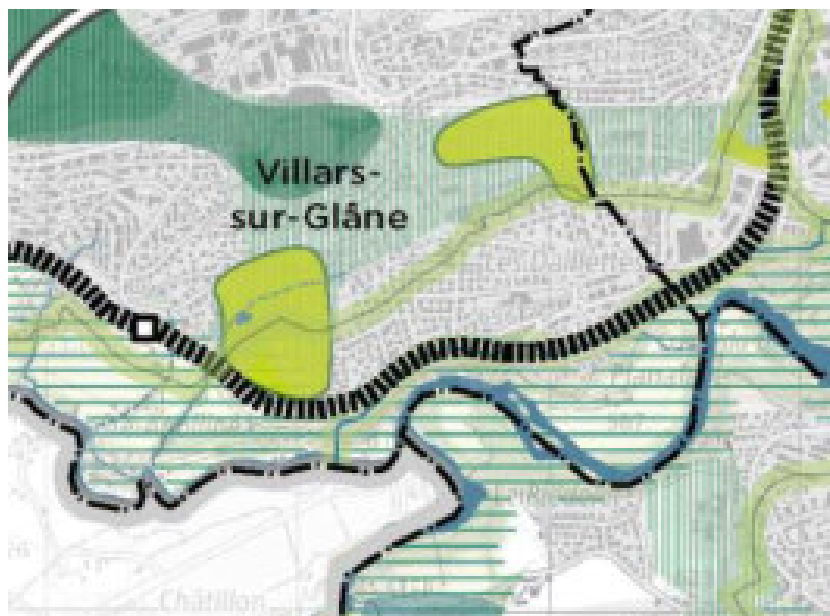


Fig.1 : Extrait de la carte stratégie nature et paysage du PA4. Les parcs urbains à planifier sont en vert clair.

Afin de garantir une cohérence entre la vision directrice communale et la nouvelle affectation prévue pour Platy et Cormanon, la Commune a décidé d'inscrire les secteurs en question au Plan directeur communal comme « secteurs destinés à des espaces de détente à l'usage de la population et de compensation écologique ».

## 4. Annulation de la mise en zone de centre urbain Le Croset (ZCUC)

### 4.1 Modifications du plan d'affectation des zones (PAZ 1 et PAZ 2)

Les modifications apportées au PAZ 1 et 2, dans le secteur du Croset, sont les suivantes :

- La modification No. 5 (PAZ 1) concerne le déclassement en zone agricole d'une surface de 74'535 m<sup>2</sup> (articles 3072, 3073 partiel et 4284 RF) affectée à la zone de centre urbain Le Croset (ZCUC). La mention du PAD obligatoire (PAZ 1) est supprimée.
- Les modifications Nos. 9 et 10 (PAZ 2) prévoient la suppression de l'obligation de raccordement du secteur « Le Croset » au chauffage à distance (CAD) ainsi que la suppression du périmètre soumis à des mesures d'harmonisation, superposé au secteur du Croset.

### 4.2 Modification du Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Avec le retour en zone agricole de la zone de centre urbain Le Croset, le RCU doit être modifié comme suit :

- Suppression de l'art. 35 Zone de centre urbain Le Croset.

### 4.3 Modification du Plan directeur communal (PDCom)

La modification apportée au Plan directeur communal est la suivante :

- La modification No. 6 concerne l'inscription des articles 3072, 3073 partiel et 4284 RF au Plan directeur communal comme « secteur d'extension future des zones à bâtir ».

### 4.4 Justification des modifications

La commune de Villars-sur-Glâne avait proposé, lors de la mise à l'enquête publique du PAL de mars 2016, la mise en zone de centre urbain Le Croset des articles 3072, 3073 partiel et 4284 RF. Le développement du secteur était conditionné par l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD).

Dans le cadre du moratoire, cette mise en zone (à vocation résidentielle) avait été compensée avec le déclassement simultané en zone agricole des zones d'intérêt général parc urbain du Platy et de Cormanon (voir chapitre 3 du présent document).

Avec l'entrée en vigueur du nouveau Plan directeur cantonal, le Canton a constaté que les réserves en zones résidentielles, à l'échelle communale, étaient trop importantes. Le nouveau calcul de dimensionnement, qui attribue une catégorie de priorité d'urbanisation de 1 au secteur urbanisé de Villars-sur Glâne, définit « qu'une extension de zone à bâtir de maximum 5 ha peut être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non construite en zone à bâtir légalisée n'excède pas 3 ha ». Or, selon la pré-analyse du SecA du 31.10.2019, les surfaces non construites en zones à bâtir légalisées dans le secteur de Villars-sur-Glâne s'élèveraient à environ 27 hectares.

Cette situation empêche la Commune de proposer de nouvelles zones résidentielles dans le cadre de la révision du PAL. Le Conseil communal est donc contraint de renoncer à la mise en zone du secteur du Croset en proposant, dans le présent dossier, le retour en zone agricole de la totalité de la surface qui était affectée à la zone de centre urbain Le Croset. L'obligation d'établir un PAD sera logiquement supprimée aussi bien que les obligations figurant au PAZ 2 de raccorder le secteur en question au chauffage à distance (CAD) et de le soumettre à des mesures d'harmonisation.

Le secteur étant considéré comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation par le Canton (voir figure 2), la Commune pourra de nouveau songer à une mise en zone du secteur dès que qu'elle aura réduit les réserves des zones résidentielles existantes, conformément aux règles de dimensionnement du nouveau PDCant. Dans l'intervalle, la Commune propose l'inscription du secteur au plan directeur communal, pour une future mise en zone. Pour rappel, le secteur du Croset figure dans la stratégie d'urbanisation du Projet d'agglomération de Fribourg de 4<sup>ème</sup> génération (PA4), comme « extension de priorité 1 du territoire d'urbanisation ».

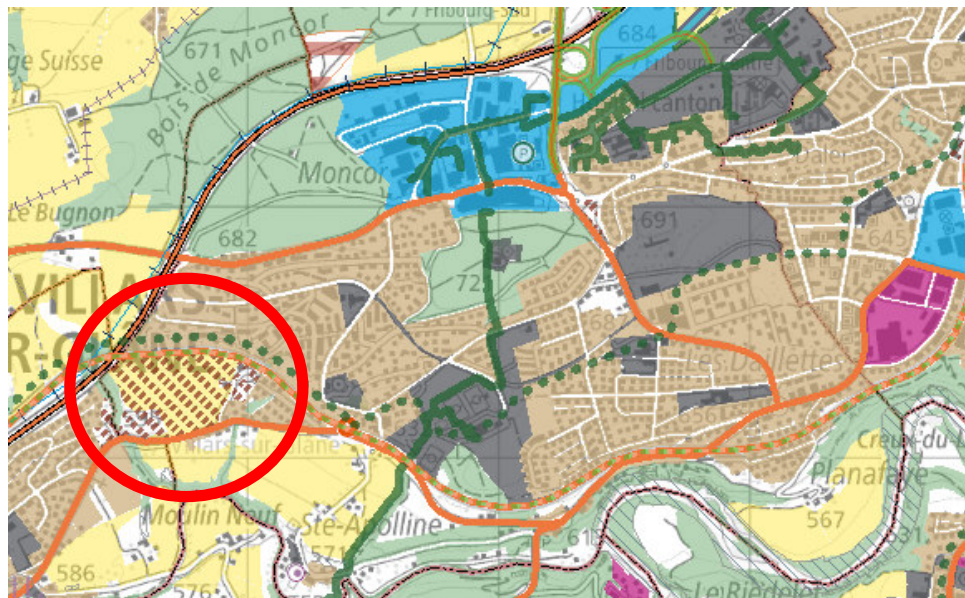


Fig.2 : Extrait de la carte du territoire d'urbanisation du nouveau PDCant. Le secteur du Croset est considéré comme « secteur d'extension du territoire d'urbanisation ».

## 5. Changement d'affectation de l'art. 3193 RF de zone d'intérêt général (ZIG) en zone résidentielle faible densité II (ZRFD II)

### 5.1 Modification du plan d'affectation des zones (PAZ 1)

La modification apportée au PAZ 1, dans le secteur du Guintzet, est la suivante :

- La modification No. 11 concerne le changement d'affectation de l'art. 3193 RF (1940 m<sup>2</sup>) de zone d'intérêt général, secteur B (ZIG) en zone résidentielle faible densité II (ZRFD II).

### 5.2 Justification de la modification

La parcelle 3193 est actuellement occupée par la ferme de la campagne de Chollet au Guintzet (bâtiment classé A) et par un jardin d'agrément de plus de 600 m<sup>2</sup>. A l'origine, cette ferme faisait partie du domaine Chollet qui a été scindé en deux par la limite communale. Cette ferme (qui comprend deux logements), ayant mal vieilli et étant sous-exploitée, nécessite une rénovation. Le terrain à disposition permet également d'envisager une densification. Pour ces raisons, la Commune souhaite changer l'affectation (de zone d'intérêt général en zone résidentielle faible densité II), l'affectation d'une ferme en logements étant plus appropriée qu'une affectation d'intérêt général pour la conservation de la typologie originale.

La future zone résidentielle à faible densité II ne restera pas une zone isolée vu que les parcelles adjacentes, situées sur le territoire de la Ville de Fribourg, sont également affectées à la zone résidentielle faible densité. Cela permettra de créer un secteur homogène sous le profil de l'urbanisation.



Fig.3 : situation de l'art. 3193 et proximité à une zone résidentielle à faible densité (en jaune sur l'image) de la Commune de Fribourg (extrait du portail cartographique cantonal)

En ce qui concerne la conformité de cette modification au volet urbanisation du nouveau plan directeur cantonal, nous constatons que la parcelle en question se trouve à l'intérieur du territoire d'urbanisation (TU), dans un secteur au bénéfice de la desserte minimale en transports publics permettant donc une augmentation des indices de construction (densification) par rapport à la situation en vigueur, quand bien même cette modification n'implique pas de densification. En conclusion, le changement d'affectation proposé est conforme au nouveau plan directeur cantonal.

Des échanges avec le Service des Biens culturels ont permis de confirmer le bien-fondé de cette modification.

A titre d'information, un extrait du règlement communal d'urbanisme (art. 27 Zone résidentielle à faible densité II) est joint en annexe de ce rapport.

## 6. Procédure

Le SeCA a autorisé la Commune à procéder aux présentes modifications partielles et de les intégrer à la révision générale du PAL (qui fait actuellement l'objet de l'examen final de la part des Services de l'Etat en vue de son approbation par la DAEC). Toutes ces modifications seront intégrées au dossier final du PAL de Villars-sur-Glâne (dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation).

Les modifications relatives aux secteurs B et C de la zone d'intérêt général (modifications Nos. 1 et 2) ont déjà fait l'objet d'un examen préalable en 2020. Dans son préavis de synthèse du 3 décembre 2020, le SeCA a préavisé favorablement ces modifications, pour autant qu'elles soient intégrées à la révision générale.

Pour les autres modifications, le SeCA accepte qu'elles soient directement mises à l'enquête publique sans faire l'objet de la procédure d'examen préalable.

Le présent dossier est mis à l'enquête publique durant 30 jours, à partir du samedi 13 mars 2021. La mise à l'enquête fait l'objet d'une publication dans la feuille officielle du Canton (FO) No 10 du 12 mars 2021.

# Annexe

## Extrait du RCU

### Art. 27 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 indice complémentaire pour le stationnement
3. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.35 pour les habitations individuelles et collectives  
0.40 pour les habitations individuelles groupées
4. **Hauteur totale (h)** : 7.00 m pour construction à toiture plate, sous réserve des prescriptions particulières  
8.00 m 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 prescr. particulières
9. **Prescriptions particulières**

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 La hauteur totale (h) 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 (hf) 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. 41 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, privés, destinés 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 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 but socioculturel.

2.	<b>Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	: Secteur A, B	1.00
		:	0.30 indice complémentaire pour le stationnement
3.	<b>Indice de masse (IM)</b>	: Secteur C	5.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		:	1.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> indice complémentaire pour le stationnement
		: Secteurs D, E, H	3.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		: Secteur G	1.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		: Secteur F	selon prescriptions particulières
4.	<b>Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	: Secteurs A, D, E, H	0.60
		: Secteurs B, C, F	0.35
		: Secteur G	0.10
5.	<b>Hauteur totale (h)</b>	: Secteurs A, B	15.00 m
		: Secteur C	45.00 m sous réserve des prescriptions particulières.
		: Secteur D	15.00
		: Secteurs E, H	7.00 m
		: Secteur F	selon prescriptions particulières
		: Secteur G	4.00 m
6.	<b>Distance à la limite (D)</b>	: h/2, minimum 4.00 m	
7.	<b>Ordre de constructions</b>	: non contigu	
8.	<b>Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>	: II dans les secteurs A, B, C, E, F, G,	
		: IV dans le secteur D	

## 9. Demande préalable

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

## 10. Prescriptions particulières

PP1 Secteur G : Tout aménagement doit être précédé d'une planification d'ensemble réglant les objectifs mentionnés au point 1 Destination.

PP2 Secteurs C : Tout projet de construction nécessitant plus de 5 places de parc supplémentaires sera précédé par la mise en place d'un concept de stationnement qui privilégiera la construction de parkings souterrains ou en silo pour au minimum le 90 % des besoins de l'ensemble du périmètre. Le développement des nouvelles constructions se fera en priorité sur les parkings existants en surface. Tout projet tendra à répondre aux exigences des articles 57 et 58 RCU.

PP3 Secteur F : Le plan de détail No 2 du PAZ définit des sous-secteurs. Pour chaque sous-secteur les prescriptions particulières suivantes doivent être respectées :

### SOUS-SECTEUR F1

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 F2

Altitude maximale : 672.50

### SOUS-SECTEURS F3 et F3'

Ordre : non contigu

Altitude maximale : secteur F3 672.50 – secteur F3' 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.

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

PPS1 Secteur B : Tout projet d'aménagement ou de construction sera précédé par une étude globale d'implantation. Celle-ci tiendra compte du contexte construit qui comporte plusieurs bâtiments protégés ainsi que du contexte paysager voisin.

PPS2 Secteur C : La hauteur maximale est limitée à 20.00 m.

## **Art.43 Zone d'intérêt général « PARC URBAIN » A (ZIG-PU A)**

### **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.

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

Les bâtiments existants dans la zone peuvent être affectés aux activités agricoles, à l'habitation, à un centre d'accueil ou de formation, et à d'autres activités compatibles avec le caractère de la zone.

### **2. Bâtiments existants**

Ils peuvent être transformés dans leurs volumes existants, ou reconstruits en conservant le caractère architectural original. 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 (surface déterminante de construction) de l'agrandissement ne peut excéder le 30% 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**

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LAR et 88 RAR.

### **5. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Les modifications de terrain seront limitées au strict minimum.

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.

## **Art.43bis Zone d'intérêt général « PARC URBAIN » B (ZIG-PU B)**

### **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.

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

Les bâtiments existants dans la zone peuvent être affectés aux activités agricoles, à l'habitation, à un centre d'accueil ou de formation, et à d'autres activités compatibles avec le caractère de la zone.

### **2. Bâtiments existants**

Ils peuvent être transformés dans leurs volumes existants, ou reconstruits en conservant le caractère architectural original. 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 (surface déterminante de construction) de l'agrandissement ne peut excéder le 30% 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**

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LArTeC et 88 ReLArTeC.

### **5. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Les modifications de terrain seront limitées au strict minimum.

## B. Extrait du PAZ de la révision du PAL

# COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLANE

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION

## PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (1)

Ech 1/5000

VSG 22.10

ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle N° 33, du 14 août 2020

URBASOL SA ROUTE JO-SIFFERT 4 1762 GIVISIEZ DATE: AOUT 2020

### ZONES D'AFFECTATION

#### Zones à bâtir

ZRFD I	ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE I
ZRFD II	ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE II
ZRMD	ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE
ZRHD	ZONE RESIDENTIELLE A HAUTE DENSITE
ZCoE	ZONE DE CORMANON-EST
ZRP	ZONE RESIDENTIELLE DU PLATY
ZCVA	ZONE DE CENTRE VILLAGE A
ZCVB	ZONE DE CENTRE VILLAGE B
ZCU	ZONE DE CENTRE URBAIN
ZCUC	ZONE DE CENTRE URBAIN LE CROSET
ZDU	ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN
ZH	ZONE DE HAMEAU
ZPeriU	ZONE PERIURBAINE
ZACT	ZONE D'ACTIVITES
ZACTS	ZONE D'ACTIVITES DU SECTEUR STRATEGIQUE DE BERTIGNY
ZIG	ZONE D'INTERET GENERAL A,B,C,D,E,F,G,H
ZIG - DV	ZONE D'INTERET GENERAL DORT-VERTE
ZIG - PU A	ZONE D'INTERET GENERAL PARC URBAIN A
ZIG - PU B	ZONE D'INTERET GENERAL PARC URBAIN B
ZL	ZONE LIBRE
2	ETAPE D'AMENAGEMENT

#### Zones de protection

ZPCE	ZONE DE PROTECTION DES COURS D'EAU
ZPN	ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE

#### Zone agricole

ZA	ZONE AGRICOLE
----	---------------

#### Autre zone

AF	AIRE FORESTIERE
----	-----------------

### ELEMENTS SUPERPOSES

#### Secteurs superposés

	CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER INDICATIF
	CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER FAIBLE
	CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER MOYEN
	CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER ELEVE
	CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER RESIDUEL
	SECTEURS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

### ELEMENTS SUPERPOSES

#### Secteurs superposés (suite)

ESPACE RESERVE AUX COURS D'EAU  
Les dispositions de l'article 10 du RCU « prescriptions particulières relatives aux cours d'« du règlement communal d'urbanisme sont applicables.

	ESPACE RESERVE AUX COURS D'EAU
	SECTEURS DE ZONE (zone d'intérêt général) A à H

#### Périmètres superposés

	PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE
	PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL APPROUVE

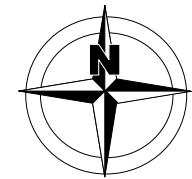
# COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL  
MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ

## EXTRAIT DU PAZ (1) - VSG 22.10

Mis à l'enquête publique par publication dans  
la FO n°33 du 14 août 2020

Ech. 1/10'000



Givisiez, janvier 2021

**URBASOL SA**

Tél. : +41 (0)26 466 22 33 - email : [info@urbasol.ch](mailto:info@urbasol.ch) -  
[www.urbasol.ch](http://www.urbasol.ch)

Route Jo-Siffert 4

CH-1762 Givisiez



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLANE



PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (2)

Ech 1/5000

VSG 22.08

ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle N° 38, du 21 septembre 2018

URBASOL SA ROUTE DE MONT CARMEL 2 1762 GIVISIEZ DATE: SEPTEMBRE 2018

ELEMENTS SUPERPOSES

Périmètres superposés

- PERIMETRES DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT "Catégorie 2"
- PERIMETRES ARCHÉOLOGIQUES
- PERIMETRES SOUS A DES MESURES D'HARMONISATION, 1 à 6
- PERIMETRES DE PROTECTION DES SITES NATURELS ET PAYSAGERS
- PERIMETRES D'ENERGIE DE RESEAU DU CHAUFFAGE A DISTANCE

Eléments protégés superposés

- ARBRE - BOISEMENT HORS FORET
- VERGER - BOISEMENT HORS FORET
- LES BOISEMENTS HORS-FORET EN DEHORS DE LA ZONE A BATIR SONT PROTEGES
- HAE / SURFACE BOISEE - BOISEMENT HORS FORET
- VUES PROTEGEES, 1 à 24
- COURS D'EAU
- IMMEUBLES PROTEGES - CATEGORIES 1/2/3
- OBJETS IVS "Catégorie 1"
- OBJETS IVS "Catégorie 2"

Autres éléments superposés

- CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIERE
- DISTANCE DE CONSTRUCTION A LA FORET
- BATIMENTS EXISTANTS NON SOUMIS A L'UBS
- SITES POLLUES - AIRE D'EXPLOITATION / SITE DE STOCKAGE

Informations indicatives

- COURS D'EAU SOUS TUYAUX (Trace exist)
- COURS D'EAU SOUS TUYAUX (Trace supprimé)
- COURS D'EAU SOUS TUYAUX (Trace incertain)
- COURS D'EAU SOUS TUYAUX (Trace projeté)
- COURS D'EAU (Trace projeté-Remise à ciel ouvert)
- CONDUITE DE GAZ MOYENNE PRESSION
- LIGNE ELECTRIQUE A HAUTE TENSION
- LIGNE ELECTRIQUE A HAUTE TENSION ( A démonter - Délai 2020)
- PERIMETRE COMMUNAL

LES COTATIONS DE LA ZONE A BATIR NE SONT PAS MENTIONNEES SUR LE PAZ.  
LES DONNEES NUMERIQUES SONT DISPONIBLES AU SERVICE TECHNIQUE DE VILLARS-SUR-GLANE,  
OU AU BUREAU URBASOL SA, mail:info@urbasol.ch

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle (FO) n° 21, du 23 mai 2014

Mis à l'enquête publique complémentaire par publication dans la feuille officielle (FO) n° 11, du 18 mars 2016

Mis à l'enquête publique complémentaire par publication dans la feuille officielle (FO) n° 25, du 23 juin 2017

Mis à l'enquête publique complémentaire par publication dans la feuille officielle (FO) n° 20, du 18 mai 2018

Mis à l'enquête publique complémentaire par publication dans la feuille officielle (FO) n° 38, du 21 septembre 2018

Adopté par le Conseil communal de la commune de Villars-sur-Glane, le . . . . .

Le Secrétaire : . . . . . La Syndique : . . . . .

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le . . . . .

Le Conseiller d'Etat, Directeur : . . . . .





## C. Plan des éléments modifiés

(modifications du PAZ 1, du PAZ 2 et du PDCom)

# COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL  
MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ1 ET DU  
PDCOM

## PLAN DES ELEMENTS MODIFIES VSG 21.12

Ech. 1/10'000



### LEGENDE

- 1 { Anciens périmètres de  
secteurs de zone -  
zone d'intérêt général B et C  
Nouveaux périmètres de  
secteurs de zone -  
zone d'intérêt général B et C

- 2 Nouveau secteur à prescriptions  
particulières PPS2
- 3 De zone agricole en zone d'intérêt  
général Parc urbain A - 35'979 m<sup>2</sup>
- 4 De zone agricole en zone d'intérêt  
général Parc urbain B - 52'764 m<sup>2</sup>
- 5 De zone de centre urbain Le Croset  
avec PAD obligatoire en zone  
agricole - 74'535 m<sup>2</sup>
- 6 Inscription du secteur "Le Croset" au  
plan directeur communal comme  
"secteur d'extension futur  
de la zone à bâtir"
- 7 Inscription du secteur "Le Platy" au  
plan directeur communal comme  
"secteur destiné à des espaces de  
détente à l'usage de la population et  
de compensation écologique"
- 8 Inscription du secteur "Cormanon" au  
plan directeur communal comme  
"secteur destiné à des espaces de  
détente à l'usage de la population et  
de compensation écologique"
- 11 De zone d'intérêt général B en zone  
résidentielle à faible densité II - 1940 m<sup>2</sup>

Givisiez, mars 2021

URBASOL SA

Route Jo-Siffert 4

CH-1762 Givisiez

Tél. : +41 (0)26 466 22 33 - email : info@urbasol.ch - www.urbasol.ch

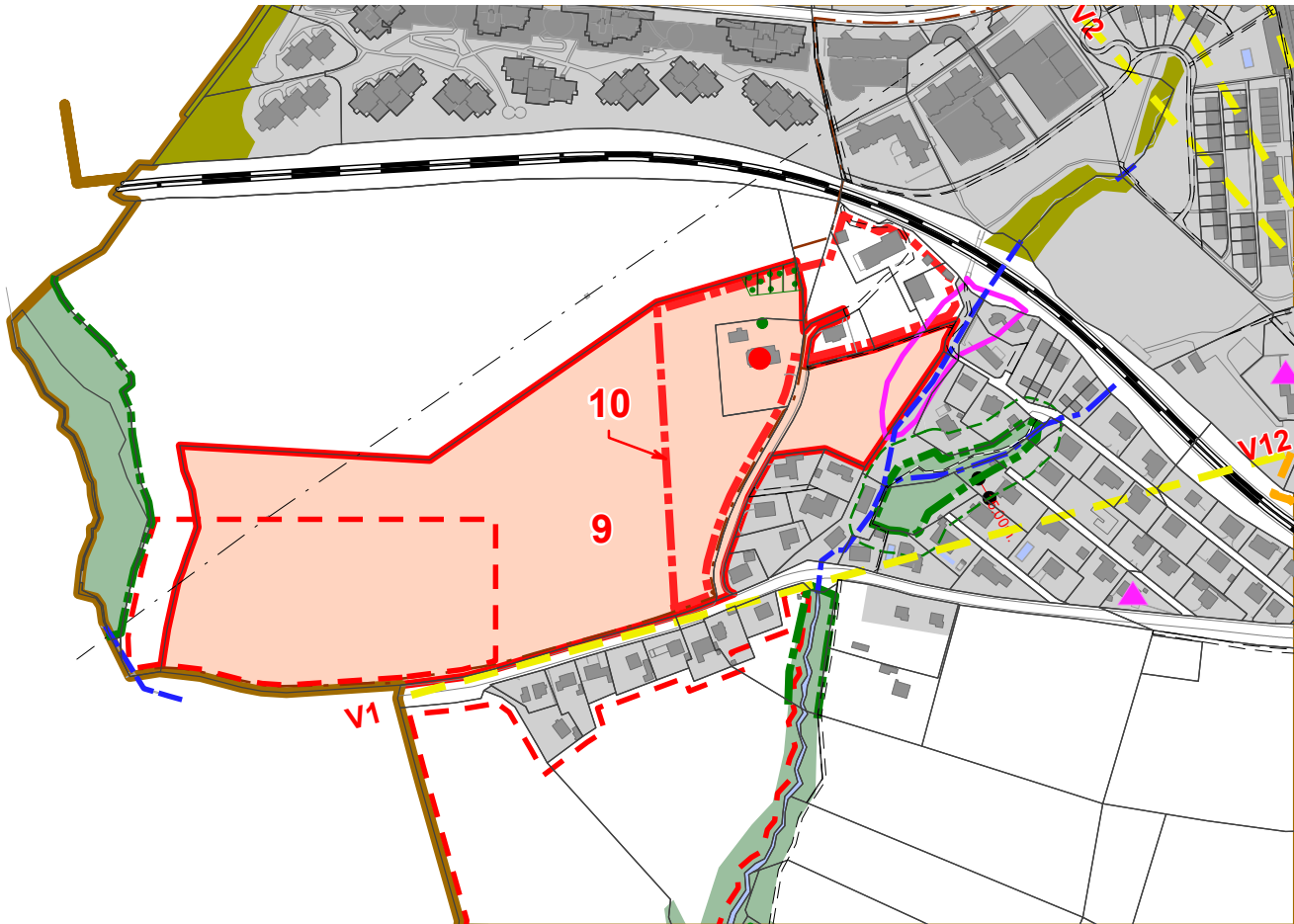
# COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

## PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

### MODIFICATION PARTIELLE DU PAZ 2

#### PLAN DES ELEMENTS MODIFIES VSG 21.13

Ech. 1/5'000



#### LEGENDE

9

Suppression du périmètre d'énergie  
de réseau de chauffage à distance

10

Suppression du périmètre soumis à  
des mesures d'harmonisation

Givisiez, mars 2021

D. Nouveau PAZ 1  
pour approbation



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLANE

PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / REVISION DU PAL  
PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (1)  
ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE

URBASOL SA ROUTE JO-SIFFERT 4 1762 GIVISIEZ DATE: MARS 2021

ZONES D'AFFECTATION

- Zones à bâtir
- ZRFD I ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE I
  - ZRFD II ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE II
  - ZRMD ZONE RESIDENTIELLE A MOYENNE DENSITE
  - ZRHD ZONE RESIDENTIELLE A HAUTE DENSITE
  - ZCoE ZONE DE CORMANON-EST
  - ZRP ZONE RESIDENTIELLE DU PLATY
  - ZCoVA ZONE DE CENTRE VILLAGE A
  - ZCoVB ZONE DE CENTRE VILLAGE B
  - ZCU ZONE DE CENTRE URBAIN
  - ZDU ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN
  - ZH ZONE DE HAMEAU
  - ZPUB ZONE PERIURBAINE
  - ZACT ZONE D'ACTIVITES
  - ZACTS ZONE D'ACTIVITES DU SECTEUR STRATEGIQUE DE BERTIGNY
  - ZIG ZONE D'INTERET GENERAL A,B,C,D,E,F,G,H
  - ZIG-PU A ZONE D'INTERET GENERAL DORT-VERTE
  - ZIG-PU B ZONE D'INTERET GENERAL PARC URBAIN A
  - ZIG-PU B ZONE D'INTERET GENERAL PARC URBAIN B
  - ZL ZONE LIBRE
  - ETAPE D'AMENAGEMENT

- Zones de protection
- ZPCE ZONE DE PROTECTION DES COURS D'EAU
  - ZPN ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE
- Zone agricole
- ZA ZONE AGRICOLE
- Autre zone
- AF AIRE FORESTIERE

ELEMENTS SUPERPOSES

- Secteurs superposés
- CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER INDICATIF
  - CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER FAIBLE
  - CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER MOYEN
  - CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER ELEVE
  - CARTE DES DANGERS DE DETAILS - SECTEUR DE DANGER RESIDUEL
  - SECTEURS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

ELEMENTS SUPERPOSES

- Secteurs superposés (suite)
- ESPACE RESERVE AUX COURS D'EAU
- Les dispositions de l'article 10 du RCU « prescriptions particulières relatives aux cours d'eau » du règlement communal d'urbanisme sont applicables.
- ESPACE RESERVE AUX COURS D'EAU
  - SECTEURS DE ZONE (zone d'intérêt général) A à H
- Périmètres superposés
- PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE
  - PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL APPROUVE

LES COTATIONS DE LA ZONE A BATIR NE SONT PAS MENTIONNEES SUR LE PAZ.  
LES DONNEES NUMERIQUES SONT DISPONIBLES AU SERVICE TECHNIQUE DE VILLARS-SUR-GLANE,  
OU AU BUREAU URBASOL SA, mail:info@urbasol.ch

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle (FO) n° 21, du 23 mai 2014  
Mis à l'enquête publique complémentaire :  
par publication dans la feuille officielle (FO) n° 11, du 18 mars 2016  
par publication dans la feuille officielle (FO) n° 25, du 23 juin 2017  
par publication dans la feuille officielle (FO) n° 20, du 18 mai 2018  
par publication dans la feuille officielle (FO) n° 38, du 21 septembre 2018  
par publication dans la feuille officielle (FO) n° 33, du 14 août 2020  
par publication dans la feuille officielle (FO) n° 10, du 12 mars 2021

Adopté par le Conseil communal de la commune de Villars-sur-Glâne, le . . . . .

Le Secrétaire : . . . . . La Syndique : . . . . .

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le . . . . .

Le Conseiller d'Etat, Directeur : . . . . .

574'000

574'500

575'000

575'500

576'000

576'500

577'000

577'500

184'000

183'500

183'000

182'500

182'000

181'500

COMMUNE DE CORMINBOEUF

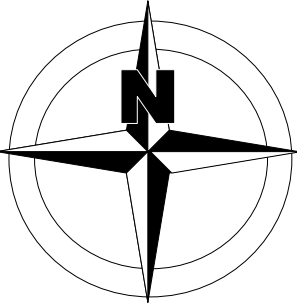
COMMUNE DE GIVISIEZ

COMMUNE DE FRIBOURG

COMMUNE DE MATRAN

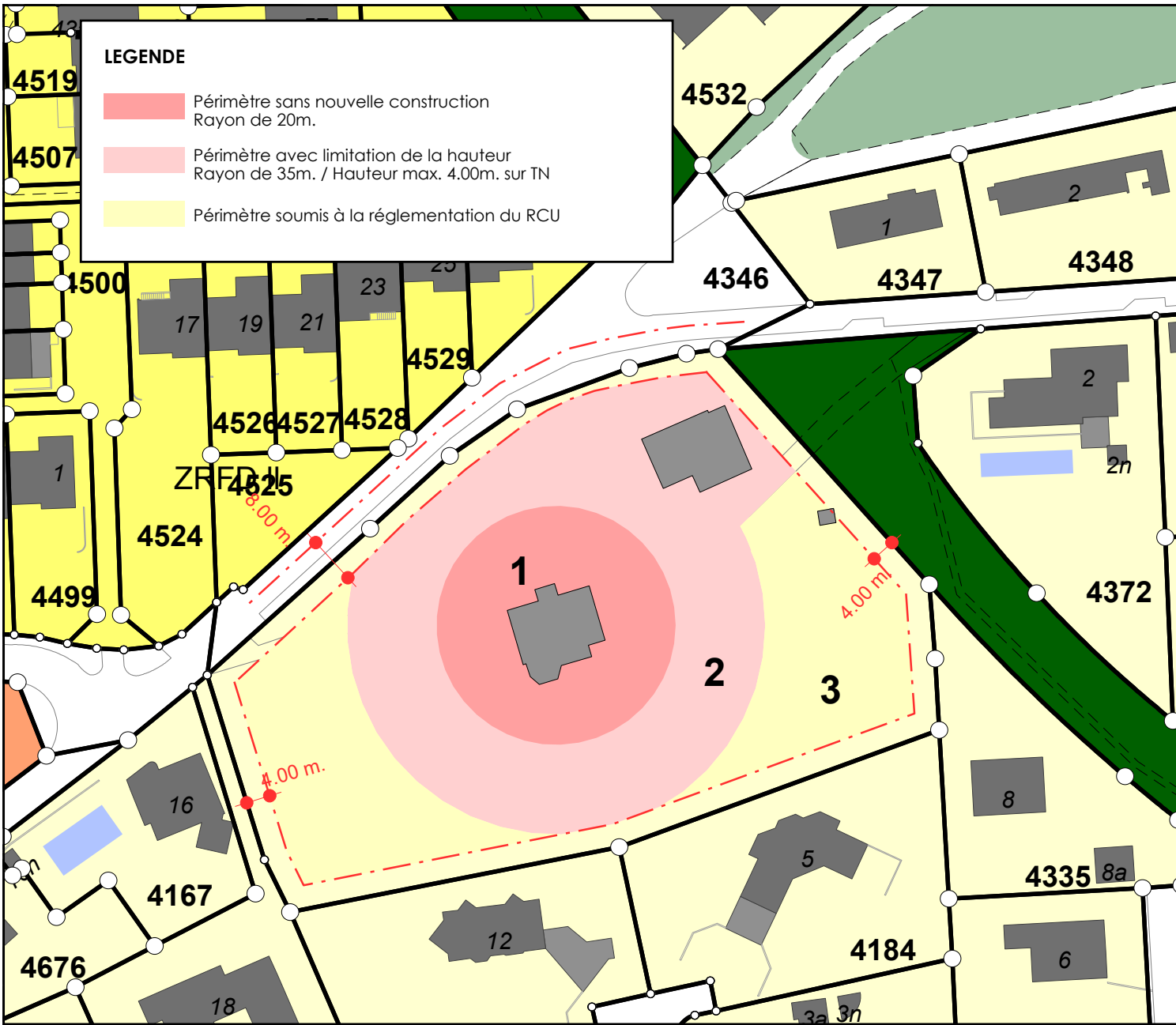
COMMUNE DE HAUTERIVE

COMMUNE DE MARLY



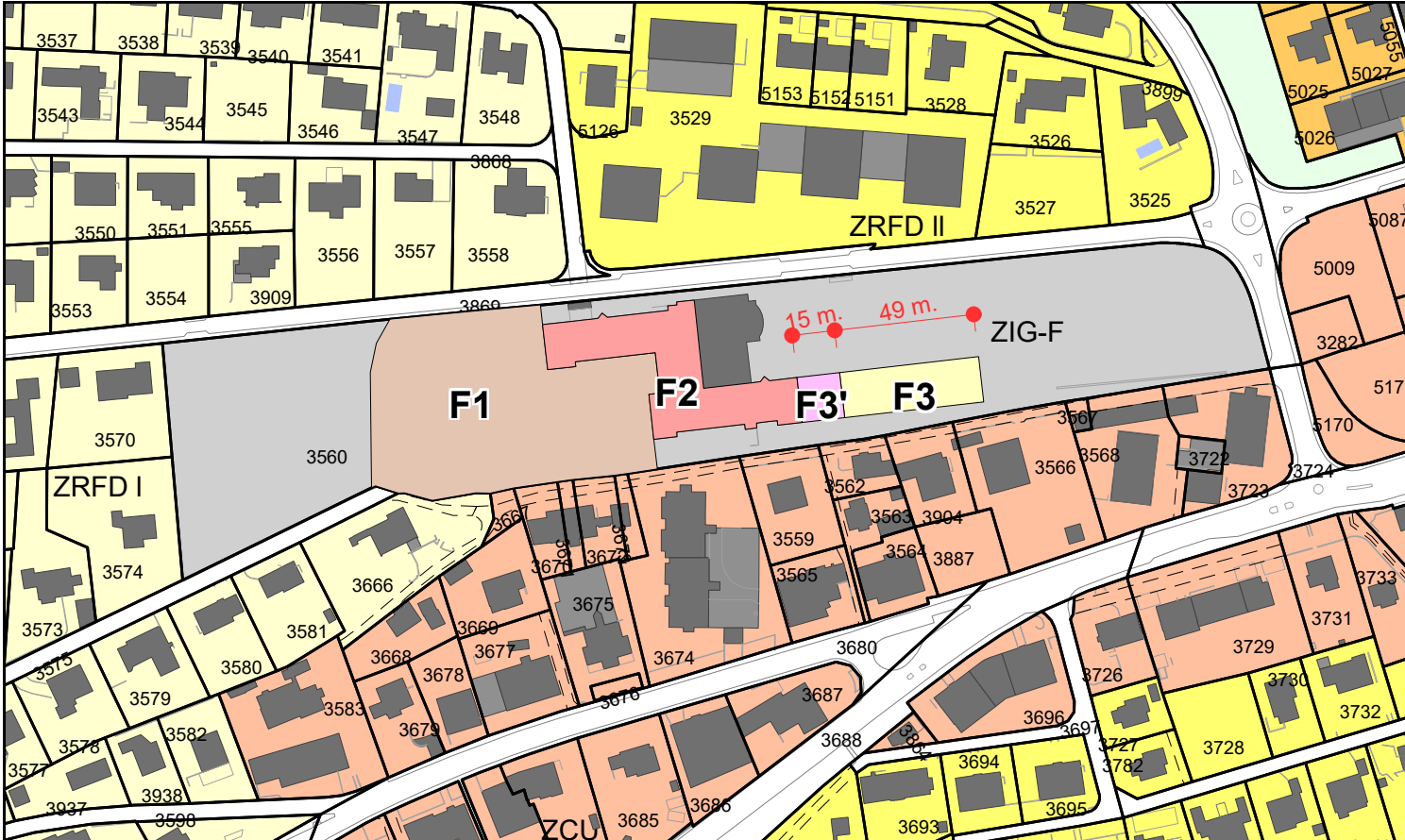
Plan de détail N° 1

Secteur de Courten / Ech. 1/1000



Plan de détail N° 2

Route des Marinets / Ech. 1/2500



© Etat de Fribourg  
N° Aut. 020/15.01.01/000  
Villars-sur-Glâne, en septembre 2015  
GEO SUD S.A.  
Ingénieurs-géomètres  
Chemin de la Redoute 9  
1752 Villars-sur-Glâne



E. Nouveau PAZ 2  
pour approbation



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLANE



PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL / REVISION DU PAL

PLAN D'AFFECTATION DES ZONES (2)  
ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE

Ech 1/5000

VSG 22.11

URBASOL SA ROUTE JO-SIFFERT 4 1762 GIVISIEZ DATE: MARS 2021

ELEMENTS SUPERPOSES

Périmètres superposés

- PERIMETRES DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT "Catégorie 2"
- PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES
- PERIMETRES SOUMIS A DES MESURES D'HARMONISATION, 1 à 6
- PERIMETRES DE PROTECTION DES SITES NATURELS ET PAYSAGERS
- PERIMETRES D'ENERGIE DE RESEAU DU CHAUFFAGE A DISTANCE

Eléments protégés superposés

- ARBRE - BOISEMENT HORS FORET
- VERGER - BOISEMENT HORS FORET
- Seton la LPNat : LES BOISEMENTS HORS-FORET EN DEHORS DE LA ZONE A BÂTIR SONT PROTEGES
- HAIE / SURFACE BOISEE - BOISEMENT HORS FORET
- VUES PROTEGEES, 1 à 24
- COURS D'EAU
- IMMEUBLES PROTEGES - CATEGORIES 1/2/3
- OBJETS IVS "Catégorie 1"
- OBJETS IVS "Catégorie 2"

Autres éléments superposés

- CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIERE
- DISTANCE DE CONSTRUCTION A LA FORET
- BATIMENTS EXISTANTS NON SOUMIS A L'IBUS
- SITES POLLUES - AIRE D'EXPLOITATION / SITE DE STOCKAGE

Informations indicatives

- COURS D'EAU SOUS TUYAUX (Tracé exact)
- COURS D'EAU SOUS TUYAUX (Tracé supprimé)
- COURS D'EAU SOUS TUYAUX (Tracé incertain)
- COURS D'EAU SOUS TUYAUX (Tracé projeté)
- COURS D'EAU (Tracé projeté-Remise à ciel ouvert)
- CONDUITE DE GAZ MOYENNE PRESSION
- LIGNE ELECTRIQUE A HAUTE TENSION
- LIGNE ELECTRIQUE A HAUTE TENSION ( A démonter - Délai 2020)
- PERIMETRE COMMUNAL

LES COTATIONS DE LA ZONE A BATIR NE SONT PAS MENTIONNEES SUR LE PAZ.  
LES DONNEES NUMERIQUES SONT DISPONIBLES AU SERVICE TECHNIQUE DE VILLARS-SUR-GLANE,  
OU AU BUREAU URBASOL SA, mail:info@urbasol.ch

Mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle (FO) n° 21, du 23 mai 2014

Mis à l'enquête publique complémentaire :

par publication dans la feuille officielle (FO) n° 11, du 18 mars 2016

par publication dans la feuille officielle (FO) n° 25, du 23 juin 2017

par publication dans la feuille officielle (FO) n° 20, du 18 mai 2018

par publication dans la feuille officielle (FO) n° 38, du 21 septembre 2018

par publication dans la feuille officielle (FO) n° 33, du 14 août 2020

par publication dans la feuille officielle (FO) n° 10, du 12 mars 2021

Adopté par le Conseil communal de la commune de Villars-sur-Glâne, le . . . . .

Le Secrétaire : . . . . . La Syndique : . . . . .

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le . . . . .

Le Conseiller d'Etat, Directeur : . . . . .

184'000 +

183'500 +

183'000 +

182'500 +

182'000 +

181'500 +

COMMUNE DE CORMINBOEUF

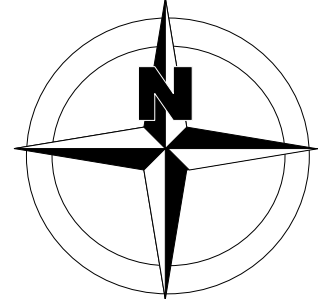
COMMUNE DE MATRAN

COMMUNE DE GIVISIEZ

COMMUNE DE FRIBOURG

COMMUNE DE MARLY

COMMUNE DE HAUTERIVE



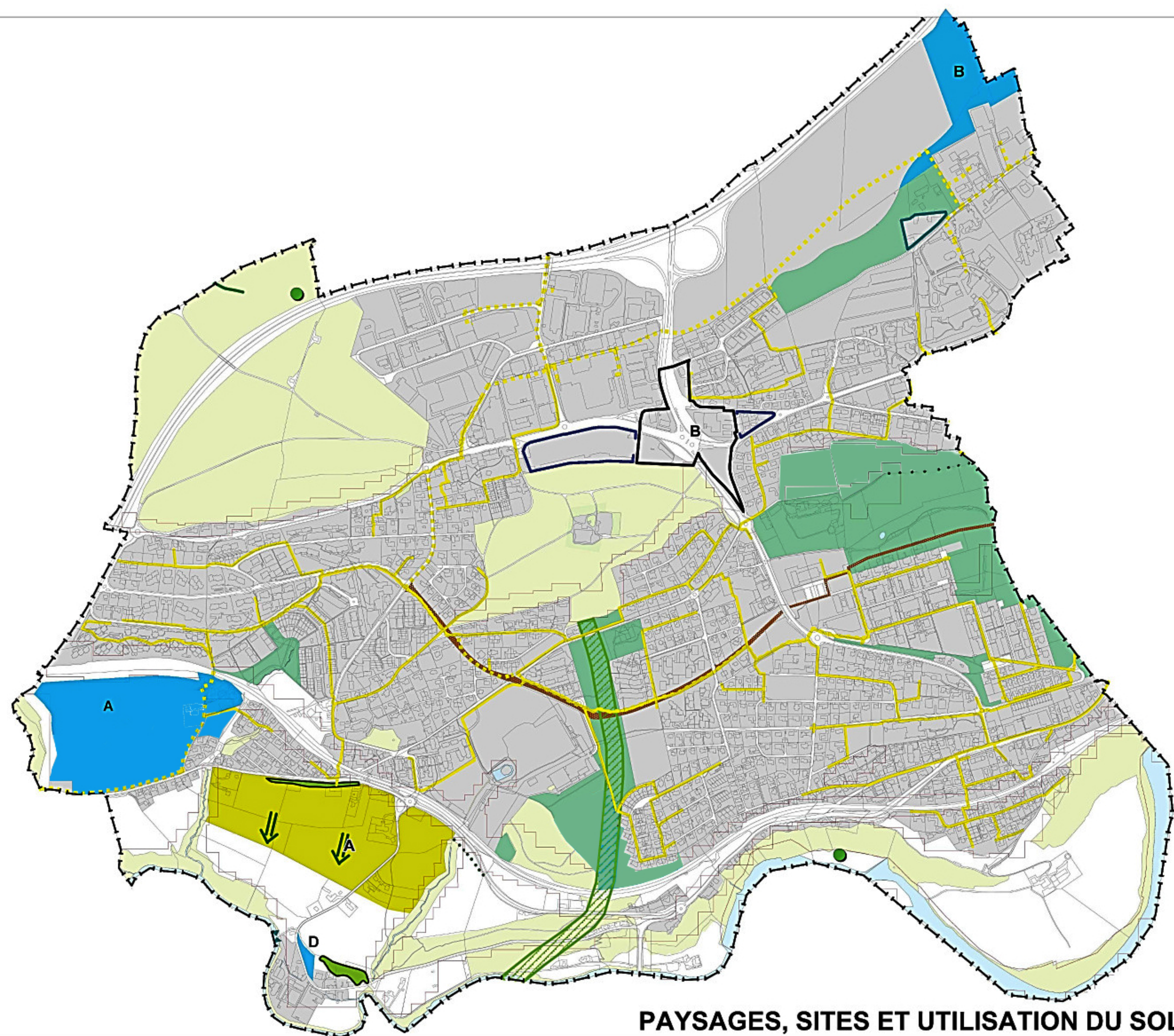
© Etat de Fribourg

GEO SUD S.A.  
Chemin de la Redoute 9  
1752 Villars-sur-Glâne



F. Nouveau PDCom  
pour approbation





PAYSAGES, SITES ET UTILISATION DU SOL & ENERGIE



TRANSPORTS INDIVIDUELS MOTORISES ET TRANSPORTS PUBLICS

## LEGENDE

EXISTANT  
A SECURISER  
A REALISER

### PAYSAGES, SITES ET UTILISATION DU SOL

- TERRAINS SITUES EN ZONE A BATIR
- SECTEURS DESTINES A DES ESPACES DE DETENTE A L'USAGE DE LA POLLUTION ET DE COMPENSATION ECOLOGIQUE
- DORT-VERTE
- SECTEURS D'EXTENSION FUTURE DES ZONES A BATIR
- SECTEURS D'EXTENSION FUTURE DES ZONES A BATIR - MODIFICATION 2016 ET 2021
- AIRE FORESTIERE
- COURS D'EAU & PLAN D'EAU
- A** SECTEURS DESTINES A DEVELOPPER UNE ZONE A MOYENNE DENSITE DE QUALITE, ASSURANT LA MIXITE SOCIO-CULTURELLE DU QUARTIER ET LA MIXITE DES AFFECTATIONS. DES INFRASTRUCTURES D'INTERET GENERAL D'IMPORTANCE COMMUNALE OU REGIONALE PEUVENT EGALEMENT ETRE IMPLANTEES DANS CE SECTEUR. DE BONNES LIAISONS BUS SUR LA ROUTE DE MATRAN, PIETONS CYCLISTES AVEC LE CENTRE COMMUNAL SONT INDISPENSABLES. IMPLANTATION MENAGEANT DE LARGES OUVERTURES AU SUD.
- B** CREER UNE NOUVELLE IDENTITE SPATIALE PAR UNE PLACE URBAINE. INTEGRER LA PROBLEMATIQUE DU PARKING D'ECHANGE. EXTENSION DE B - MODIFICATION 2016
- RELATIONS VISUELLES AVEC ELEMENTS NATURELS OU PAYSAGE
- ARBORISATION
- PRAIRIES MAIGRES
- SITES PROPICES AUX REPTILES
- SALAMANDRE TACHETEE
- SITE DE REPRODUCTION DES BATRACIENS, D'IMPORTANCE CANTONALE
- ECHELLE A POISSONS
- PLAN DIRECTEUR SECTORIEL "COMMUNAUTE DES SOEURS URSULINES" APPROUVE LE 02.10.2002
- CORRIDOR A FAUNE A RENFORCER

### ENERGIE

- FRIGAZ : TRANSPORT
- FRIGAZ : DISTRIBUTION

EXISTANT  
A AMELIORER  
A REALISER

### TRANSPORTS INDIVIDUELS MOTORISES

- ROUTE NATIONALE
- ROUTE PRINCIPALE
- ROUTE COLLECTRICE OU DE LIAISON
- ROUTE DE DESERTE
- ACCES : POSITIONS INDICATIVES
- ACCES AUTOROUTIERS: POSITIONS INDICATIVES
- PARKING CENTRALISE
- PARKING D'ECHANGE
- PARKING LOISIR
- PASSAGE FERME
- REAMENAGEMENT DE LA SORTIE AUTOROUTIERE MESURE 30.1 PA2 FR NOUVEAU CONCEPT POUR MAITRISER LES FLUX TIM VERS VSG CONTROLE D'ACCES, EXPLOITATION DES RAMPES DE SORTIE, DOSAGE, ETC.
- PLACE URBAINE MESURE 41.18 PA2 FR
- CARREFOUR A REAMENAGER
- ZONES 30 / ZONES DE RENCONTRE (VOIR LE PLAN DIRECTEUR DE LA MODERATION ET DU STATIONNEMENT APPROUVE LE 30.11.2005 PAR LA DAEC)

### TRANSPORTS PUBLICS

- ARRETS DE BUS
- ARRÊT DE BUS - MODIFICATION 2016
- LIGNE CFF
- GARE REGIONALE, RAYON DE COUVERTURE 500 M

CANTON DE FRIBOURG  
COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

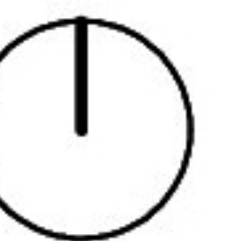


## Plan d'aménagement local PLAN DIRECTEUR 1/2

artefact urbanisme sarl

Av. de la Gare 14, 1700 Fribourg, tél. 026 321 25 35 artefact.urbanisme@bluewin.ch

Date: 21.05.2014 Format: 59.4 x 84 cm DAO: MapInfo 11.5.4 Données cadastrales diffusées par: GEOSUD SA 1752 Villars-sur-Glâne N° Aut.: 020/14.01.01/000 Echelle: 1: 10'000



Mis en consultation publique par parution dans la feuille officielle (FO)

N° 21 du 23 mai 2014

Mis en consultation publique complémentaire par publication dans la feuille officielle (FO)

N° 11 du 18 mars 2016

Les modifications apportées  
sont mises en consultation publique complémentaire  
par publication dans la feuille officielle (FO)

N° 10 du 12 mars 2021

Adopté par le Conseil Communal de Villars-sur-Glâne

le: .....

La Syndique

Le Secrétaire

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

le: .....

Le Conseiller d'Etat Directeur



G. RCU annoté  
(modifications du RCU)

## Art. 34 Zone de centre urbain Le Croset (ZCUC)

### 6. Destination

~~Cette zone est destinée en priorité à l'habitation.~~

~~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.~~

### 7. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.20

~~: 0.25 indice complémentaire pour le stationnement~~

### 8. Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40

~~0.50 pour les habitations individuelles groupées~~

### 9. Hauteur totale (h) : 20.00 m, sous réserve des prescriptions particulières.

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

### 11. Ordre de construction : non contigu

### 12. Degré de sensibilité au bruit (DS) : II et III

### 13. Demande préalable

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

### 14. PAD obligatoire

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

~~Le PAD 72 « Le Croset » répondra aux objectifs suivants :~~

~~Objectifs urbanistiques-~~

~~Secteurs destinés à développer un 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 piétonnes 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, 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,~~

~~— l'organisation des aires de stationnement,~~

~~— 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).~~

## 15. **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. Le PAD tiendra compte de l'étude de bruit et du plan des contraintes situées à l'annexe 10. Les cotes maximales figurant à l'annexe 10 ne pourront pas être dépassées.~~

~~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 autres, 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 concept d'implantation des immeubles permettra de libérer des échappées visuelles sur le sud afin de ne pas faire écran total aux bâtiments existants au Nord de la voie ferrée.~~

H. Nouveau RCU  
pour approbation



## **REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL**

### **Règlement communal d'urbanisme**

**RCU Mars 2021**



ART. 1	BUT .....	5
ART. 2	CONSULTATION .....	5
ART. 3	PROCÉDURE SÉLECTIVE.....	5
ART. 4	CADRE LÉGAL .....	5
ART. 5	CHAMP D'APPLICATION .....	5
ART. 6	DÉROGATIONS.....	5
ART. 7	PLAN D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL (PAD) OBLIGATOIRE ET FACULTATIF .....	6
ART. 8	SECTEURS À PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES .....	6
ART. 9	DEMANDE PRÉALABLE .....	6
ART. 10	DISTANCES.....	6
ART. 11	ESPACE RÉSERVÉ AUX COURS D'EAU .....	7
ART. 12	SECTEURS DE DANGERS NATURELS.....	7
ART. 13	SITES POLLUÉS.....	9
ART. 14	SECTEURS EXPOSÉS AUX RISQUES CHIMIQUES ET TECHNOLOGIQUES.....	9
ART. 15	MESURES DE PROTECTION ET D'AMÉNAGEMENT DU SITE PAYSAGER .....	9
ART. 16	PROTECTION DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES .....	10
ART. 17	OBJETS DE L'INVENTAIRE DES VOIES HISTORIQUES DE LA SUISSE (IVS) .....	11
ART. 18	PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT.....	11
ART. 19	PÉRIMÈTRES SOUMIS À DES MESURES D'HARMONISATION .....	12
ART. 20	PÉRIMÈTRES ARCHÉOLOGIQUES .....	12
ART. 21	PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES SITES NATURELS ET PAYSAGERS.....	13
ART. 22	VUES PROTÉGÉES .....	13
ART. 23	PÉRIMÈTRES D'ÉNERGIE DE RÉSEAU DU CHAUFFAGE À DISTANCE (CAD) .....	13
ART. 24	INSTALLATIONS SOLAIRES .....	13
ART. 25	BÂTIMENTS EXISTANTS NON SOUMIS À L'INDICE D'UTILISATION DU SOL .....	13
ART. 26	ZONE RÉSIDENTIELLE À FAIBLE DENSITÉ I (ZRFD I).....	14
ART. 27	ZONE RÉSIDENTIELLE À FAIBLE DENSITÉ II (ZRFD II) .....	15
ART. 28	ZONE RÉSIDENTIELLE À MOYENNE DENSITÉ (ZRMD) .....	16
ART. 29	ZONE RÉSIDENTIELLE À HAUTE DENSITÉ (ZRHD) .....	17



ART. 30	ZONE DE CORMANON-EST (ZCOE) .....	19
ART. 31	ZONE RÉSIDENTIELLE DU PLATY (ZRP) .....	20
ART. 32	ZONE DE CENTRE VILLAGE A (ZCVA) .....	21
ART. 33	ZONE DE CENTRE VILLAGE B (ZCVB) .....	22
ART. 34	ZONE DE CENTRE URBAIN (ZCU) .....	24
ART. 36	ZONE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN (ZDU) .....	27
ART. 37	ZONE DE HAMEAU (ZH) .....	29
ART. 38	ZONE PÉRIURBAINE (ZPERIU) .....	30
ART. 39	ZONE D'ACTIVITÉS (ZACT) .....	31
ART. 40	ZONE D'ACTIVITÉS DU SECTEUR STRATÉGIQUE DE BERTIGNY (ZACTS) .....	33
ART. 41	ZONE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (ZIG) A,B,C,D,E,F,G,H .....	35
ART. 42	ZONE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL « DORT-VERTE » (ZIG-DV) .....	37
ART. 43	ZONE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL « PARC URBAIN » A (ZIG-PU A) .....	38
ART.43BIS	ZONE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL « PARC URBAIN » B (ZIG-PU B) .....	39
ART. 44	ZONE LIBRE (ZL) .....	40
ART. 45	AIRE FORESTIÈRE (AF) .....	40
ART. 46	ZONE AGRICOLE (ZA) .....	40
ART. 47	ZONE DE PROTECTION DES COURS D'EAU (ZPCE) .....	41
ART. 48	ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE (ZPN) .....	41
ART. 49	CONCEPT DE VILLE-PARC .....	42
ART. 50	PRINCIPES .....	42
ART. 51	MESURES PARTICULIÈRES .....	42
ART. 52	TOITURES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....	43
ART. 53	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS ET PUBLICS .....	43
ART. 54	EQUILIBRE HYDROLOGIQUE .....	43
ART. 55	MODIFICATIONS DU TERRAIN NATUREL .....	43
ART. 56	ARBORISATION .....	44
ART. 57	STATIONNEMENT .....	44
ART. 58	AMÉNAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	45

ART. 59	ENERGIES RENOUVELABLES .....	45
ART. 60	ANTENNES ET PARABOLES .....	46
ART. 61	DÉPÔTS EN PLEIN AIR.....	46
ART. 62	AFFICHAGE COMMERCIAL .....	46
ART. 63	GARANTIE .....	46
ART. 64	SANCTIONS PÉNALES .....	47
ART. 65	ABROGATION .....	47
ART. 66	ENTRÉE EN VIGUEUR .....	47

## 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 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), de son règlement d'exécution du 1<sup>er</sup> décembre 2009 (ReLATEC) ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière.

### **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 (PAD) obligatoire et facultatif**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>Un plan d'aménagement de détail facultatif peut être établi pour des secteurs de la zone à bâtir, dans le but de permettre une densification de qualité. Cette planification doit être délimitée de manière à former un ensemble cohérent, comprendre une surface minimale de 5'000 m<sup>2</sup> et permettre une solution urbanistique et architecturale adaptée aux caractéristiques du secteur. Le périmètre ainsi que les conditions-cadre seront fixées par le Conseil communal au début des travaux de planification. Cette planification pourra obtenir un bonus de 20% sur l'indice brut d'utilisation du sol fixé par le RCU.

#### **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 Demande préalable**

La demande préalable est exigée dans les zones nécessitant une approche urbanistique ou architecturale sensible. Cette exigence est mentionnée dans les dispositions particulières des zones. La demande préalable n'est pas exigée pour les objets soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure simplifiée (art. 85 ReLATeC) ainsi que pour les constructions provisoires et les transformations légères.

#### **Art. 10 Distances**

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.

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.

La distance minimale de construction à un boisement est définie par le tableau mentionné en annexe 11 du RCU, Conformément à l'art.22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux

mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

Pour les distances relatives aux cours d'eau, il y a lieu de se référer à l'article 11 ci-après "Espace réservé aux cours d'eau".

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 2.50 m.

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. 11 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. 12 Secteurs de dangers naturels**

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. 13 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.

### **Art. 14 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. Par objet sensible, on entend : écoles, hôtels, hôpitaux, maisons de retraite, aires de jeux, surfaces de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, 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. 15 Mesures de protection et d'aménagement du site paysager**

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.

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.

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.

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.

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. 16 Protection des biens culturels immeubles**

### 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.

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).

### 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.

### Procédure

#### Demande préalable

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



#### 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.

#### 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. 17 Objets de l'inventaire des voies historiques de la Suisse (IVS)**

#### Définition

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

#### 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.

#### Demande préalable

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. 18 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.

## **Art. 19 Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation**

### 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.

### 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.

### 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.

### Demande préalable

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

### Prescriptions particulières

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

## **Art. 20 Périmètres archéologiques**

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne tous les périmètres archéologiques répertoriés. 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 LATeC.

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

Demande préalable

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.

#### **Art. 21 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 5), 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. 22 Vues protégées**

Les vues mentionnées au plan d'affectation des zones 2 sont protégées. Des fiches détaillées sont annexées au présent règlement (annexe 4).

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

#### **Art. 23 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 est obligatoire, dans la limite de la capacité du réseau et pour autant que l'installation soit économiquement supportable. 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. 24 Installations solaires**

La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 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. 25 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. 26 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)** : 0.60
- 3. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.35
- 4. **Hauteur totale (h)** : 7.00 m pour construction à toiture plate, sous réserve des prescriptions particulières  
8.00 m 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

#### 9. Prescriptions particulières

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 du PAZ. Des éléments de liaison fonctionnelle peuvent être admis dans le périmètre 1 pour autant qu'ils respectent tant, en situation qu'en volume, la qualité du bâtiment protégé.

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

**Art. 27 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 indice complémentaire pour le stationnement
- 3. Indice d'occupation du sol (IOS) :** 0.35 pour les habitations individuelles et collectives  
0.40 pour les habitations individuelles groupées
- 4. Hauteur totale (h) :** 7.00 m pour construction à toiture plate, sous réserve des prescriptions particulières  
8.00 m 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
- 9. Prescriptions particulières**

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 La hauteur totale (h) 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 (hf) 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. 28 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)** : 0.90  
0.30 indice complémentaire pour le stationnement
- 3. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.35 pour habitations collectives  
0.40 pour habitations individuelles groupées
- 4. **Hauteur totale (h)** : 9.00 m pour construction à toiture plate, sous réserve des prescriptions particulières.  
12.00 m pour construction à toiture en pente
- 5. **Hauteur de façade à la gouttière (hf)** : 9.00 m pour constructions à toits 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 (DS)** : II
- 9. **Prescriptions particulières**

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. 29 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.

### **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. 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 indice complémentaire pour le stationnement

- 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**

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

### **11. PAD obligatoire**

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

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.).



## **Art. 30 Zone 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.

- |   |  |
|---|--|
| <b>2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : 1.35<br>0.30 indice complémentaire pour le stationnement |
| <b>3. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : 0.35   |
| <b>4. Hauteur totale (h)</b>                      | : 24.00 m  |
| <b>5. Distance à la limite (D)</b>                | : h/2 minimum 4.00 m                                       |
| <b>6. Ordre de construction</b>                   | : non contigu  |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : II et III selon les secteurs du PAD                      |

## **Art. 31 Zone résidentielle du Platy (ZRP)**

### **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.

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <b>2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : | 1.00   |
|   | : | 0.30 indice complémentaire pour le stationnement |
| <b>3. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : | 0.35   |
| <b>4. Hauteur totale (h)</b>                      | : | 16.00 m  |
| <b>5. Distance à la limite (D)</b>                | : | h/2, minimum 4.00 m                              |
| <b>6. Ordre de construction</b>                   | : | non contigu                                      |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : | II et III selon les secteurs des PAD             |

**Art. 32 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  
: 0.30 indice complémentaire pour le stationnement
- 3. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.40
- 4. Hauteur totale (h)** : 9.00 m pour construction à toiture plate  
12.00 m pour construction à toiture en pente
- 5. Hauteur de façade à la gouttière (hf)** : 9.00 pour construction à toiture en pente
- 6. Distance à la limite (D)** :  $h/2$ , minimum 4.00 m
- 7. Ordre de constructions** : non contigu
- 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III
- 9. Demande préalable**

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

**10. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

<sup>PP1</sup> 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. 33 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.

- |   |   |
|---|---|
| <b>2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b> | : 0.90  |
|   | : 0.40 indice complémentaire pour le stationnement      |
| <b>3. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>        | : 0.40  |
| <b>4. Hauteur totale (h)</b>                      | : 20.00 m, sous réserve des prescriptions particulières |
| <b>5. Distance à la limite (D)</b>                | : $h/2$ , minimum 4.00 m                                |
| <b>6. Ordre de constructions</b>                  | : non contigu   |
| <b>7. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>      | : III   |
| <b>8. Demande préalable</b>                       |   |

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

**9. PAD obligatoire**

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

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. 33.4 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. 35 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  
: 0.50 indice complémentaire pour le stationnement
- 3. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.45
- 4. Hauteur totale (h)** : 9.00 m pour construction à toiture plate, sous réserve des prescriptions particulières.  
: 12.00 m 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
- 8. Degré de sensibilité au bruit (DS)** : III
- 9. Demande préalable**

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

**10. PAD obligatoire :**

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

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,
- Compte tenu de la situation particulière du secteur, la hauteur totale peut être portée à 20.00 m. Ponctuellement, pour autant que le concept urbanistique le justifie, cette hauteur peut être portée à 30.00 m,
- Préservation des qualités paysagères, maintien d'un parc avec des espaces généreux, 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, qualité des espaces publics, 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.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

PPS1 Pour les parcelles ayant un accès sur un axe routier prioritaire, la hauteur totale pour les constructions à toiture plate ainsi que la hauteur de la façade à la gouttière pour les constructions à toiture en pente peuvent être augmentée à 12.00m, quant à la hauteur totale pour les constructions à toiture en pente elles peuvent être augmentées à 15 m

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.

PPS3 Compte tenu de la topographie particulière du secteur, la hauteur totale et la hauteur de façade à la gouttière sont remplacées par une altitude maximale de construction. Celle-ci est fixée à 672.10 m. Elle est calculée de la même manière que la hauteur totale.





## Art. 36 Zone de développement urbain (ZDU)

### 1. Destination

Cette zone est destinée à créer une nouvelle 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 indice complémentaire pour le stationnement
3. **Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.60
4. **Hauteur totale (h)** : 25.00 m
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**

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

### 9. PAD obligatoire

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

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.

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

<sup>PP1</sup> Pour des besoins particuliers des entreprises, 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. 37 Zone de hameau (ZH)**

### **Destination**

Cette zone s'applique aux hameaux de Cormanon et de Ste-Apolline. Elle est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère particulier de ces hameaux.

**Degré de sensibilité (DS)** : III

### **Demande préalable**

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

### **Prescriptions particulières**

PPS1 : 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.

PPS2 : Ste-Apolline

L'indice brut d'utilisation n'est pas applicable. Les bâtiments existants peuvent être utilisés dans la totalité de leurs volumes originels. En cas de remplacement d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée, il en est de même pour les caractéristiques volumétriques.

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

- L'agrandissement consiste en une extension en plan qui doit permettre de renforcer l'espace rue.
- 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.
- L'agrandissement ne peut empiéter sur la zone agricole.

## Art. 38 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

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

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

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

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

7. Ordre de constructions : non contigu

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

### 9. Demande préalable

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

### 10. Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

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.

**Art. 39 Zone d'activités (ZACT)****1. Destination**

Cette zone est destinée aux activités économiques non polluantes de type artisanal, industriel, administratif, de services et commercial, telles que 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 restauration, espaces de loisirs ou de sport, sont admises, à condition qu'elles ne portent pas préjudice au caractère de la zone.

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

- 2. Indice de masse (IM)** : 10.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- 3. Indice de surface verte (IVer)** : 0.05 minimum
- 4. Indice d'occupation du sol (IOS)** : 0.70
- 5. Hauteur totale (h)** : 25.00 m

Dans des cas particuliers, justifiés par les besoins de l'exploitation, le Conseil communal peut préavisier 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 déterminante de la construction.

- 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**

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

**11. Prescriptions particulières**

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 Les dispositions du règlement sur le concept signalétique de la zone d'activités sont applicables.

PP3 Les toitures plates des constructions destinées aux activités administratives ou de services seront végétalisées. Lors de la rénovation d'une toiture, la végétalisation est exigée pour autant qu'elle ne demande pas de renforcement de la structure porteuse.

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

<sup>PPS1</sup> Cet espace est destiné à la création d'un espace public arboré et à la construction d'un arrêt de bus et couvert.

**Art. 40 Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny (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, 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 des directives de la fiche No 25 du plan directeur cantonal ne sont pas admises dans cette zone. Les commerces de proximité et les commerces en lien avec l'activité sont par contre autorisés.

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

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>2. Indice de masse (IM)</b>               | : 10 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> |
| <b>3. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>   | : 0.70                               |
| <b>4. Indice de surface verte (IVer)</b>     | : 0.10 minimum                       |
| <b>5. Hauteur totale (h)</b>                 | : 25.00 m                            |
| <b>6. Ordre de constructions</b>             | : non contigu                        |
| <b>7. Distance à la limite (D)</b>           | : h/2, 4.00 m minimum                |
| <b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b> | : III                                |
| <b>9. Demande préalable</b>                  |                                      |

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

**10. PAD obligatoire**

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

Le 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, prise en compte de l'ORNI,
- 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),
- Compte tenu de l'importance des sources et des captages présents dans le secteur, des études particulières seront réalisées et des mesures seront prises dans le but de les préserver,
- Construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble de la zone ou/et raccordement à un CAD existant,
- Prise en compte des vues protégées et définition d'un concept permettant de les maintenir.

## **11. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

<sup>PP1</sup> Les dispositions du règlement sur le concept signalétique de la zone d'activités sont applicables.

<sup>PP2</sup> 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. 41 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, privés, destinés 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 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 but socioculturel.

<b>2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)</b>	: Secteur A, B	1.00
	:	0.30 indice complémentaire pour le stationnement
<b>3. Indice de masse (IM)</b>	: Secteur C	5.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	:	1.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> indice complémentaire pour le stationnement
	: Secteurs D, E, H	3.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	: Secteur G	1.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	: Secteur F	selon prescriptions particulières
<b>4. Indice d'occupation du sol (IOS)</b>	: Secteurs A, D, E, H	0.60
	: Secteurs B, C, F	0.35
	Secteur G	0.10
<b>5. Hauteur totale (h)</b>	: Secteurs A, B	15.00 m
	: Secteur C	45.00 m sous réserve des prescriptions particulières.
	: Secteur D	15.00
	: Secteurs E, H	7.00 m
	: Secteur F	selon prescriptions particulières
	: Secteur G	4.00 m
<b>6. Distance à la limite (D)</b>	: h/2, minimum 4.00 m	
<b>7. Ordre de constructions</b>	: non contigu	
<b>8. Degré de sensibilité au bruit (DS)</b>	: II dans les secteurs A, B, C, E, F, G,	
	IV dans le secteur D	

## **9. Demande préalable**

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

## **10. Prescriptions particulières**

PP1 Secteur G : Tout aménagement doit être précédé d'une planification d'ensemble réglant les objectifs mentionnés au point 1 Destination.

PP2 Secteurs C : Tout projet de construction nécessitant plus de 5 places de parc supplémentaires sera précédé par la mise en place d'un concept de stationnement qui privilégiera la construction de parkings souterrains ou en silo pour au minimum le 90 % des besoins de l'ensemble du périmètre. Le développement des nouvelles constructions se fera en priorité sur les parkings existants en surface. Tout projet tendra à répondre aux exigences des articles 57 et 58 RCU.

PP3 Secteur F : Le plan de détail No 2 du PAZ définit des sous-secteurs. Pour chaque sous-secteur les prescriptions particulières suivantes doivent être respectées :

### SOUS-SECTEUR F1

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 F2

Altitude maximale : 672.50

### SOUS-SECTEURS F3 et F3'

Ordre : non contigu

Altitude maximale : secteur F3 672.50 – secteur F3' 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.

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

PPS1 Secteur B : Tout projet d'aménagement ou de construction sera précédé par une étude globale d'implantation. Celle-ci tiendra compte du contexte construit qui comporte plusieurs bâtiments protégés ainsi que du contexte paysager voisin.

PPS2 Secteur C : La hauteur maximale est limitée à 20.00 m.

## **Art. 42 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 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. 43 Zone d'intérêt général « PARC URBAIN » A (ZIG-PU A)**

### **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.

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

Les bâtiments existants dans la zone peuvent être affectés aux activités agricoles, à l'habitation, à un centre d'accueil ou de formation, et à d'autres activités compatibles avec le caractère de la zone.

### **2. Bâtiments existants**

Ils peuvent être transformés dans leurs volumes existants, ou reconstruits en conservant le caractère architectural original. 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 (surface déterminante de construction) de l'agrandissement ne peut excéder le 30% 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**

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

### **5. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

PP1 Les modifications de terrain seront limitées au strict minimum.

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.

## **Art.43bis Zone d'intérêt général « PARC URBAIN » B (ZIG-PU B)**

### **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.

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

Les bâtiments existants dans la zone peuvent être affectés aux activités agricoles, à l'habitation, à un centre d'accueil ou de formation, et à d'autres activités compatibles avec le caractère de la zone.

### **2. Bâtiments existants**

Ils peuvent être transformés dans leurs volumes existants, ou reconstruits en conservant le caractère architectural original. 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 (surface déterminante de construction) de l'agrandissement ne peut excéder le 30% 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**

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

### **5. Prescriptions particulières**

Liées à l'ensemble de la zone

<sup>PP1</sup> Les modifications de terrain seront limitées au strict minimum.

#### **Art. 44 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. 45 Aire forestière (AF)**

**1. Destination**

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

#### **Art. 46 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**

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

**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. 47 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)**

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. 48 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. 49 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 les 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. 50 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. 51 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.

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

## Art. 52 Toitures dispositions particulières

Les toitures plates doivent être végétalisées ou aménagées en terrasses. La végétalisation n'est pas exigée pour les constructions de peu d'importance, telles que couverts à voiture, couverts à vélos, annexes techniques, etc. Les règles particulières pour la ZACT sont précisées sous l'art. 39 ch. 11 RCU.

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.

Pour 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).

Pour 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).

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

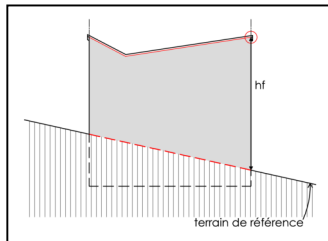


Figure 1

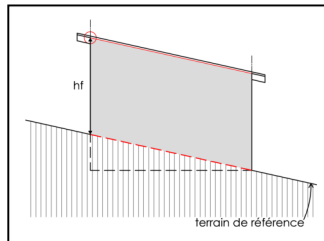


Figure 2

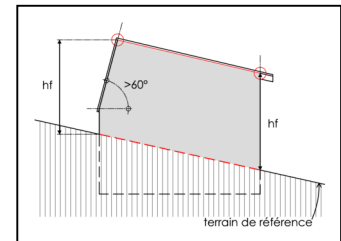


Figure 3

## Art. 53 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. 54 Equilibre hydrologique

Dans le but de respecter l'équilibre hydrologique, 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. 55 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.

Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.

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. 56 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.

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. 57 Stationnement**

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<sup>er</sup> décembre 2013 et SN 640 065 du 1<sup>er</sup> août 2011.

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<sup>er</sup> décembre 2013.

Dans certains secteurs, la Commune est habilitée à imposer un taux de réduction afin de tenir compte des caractéristiques du secteur 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.

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<sup>er</sup> 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

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.

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

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.

Les places pour les deux-roues légers doivent être facilement accessibles et être aménagées de manière à pouvoir protéger contre le vol. Les places destinées à des parkings de longue durée doivent être couvertes. Les directives de la norme SN 640 065 du 1<sup>er</sup> août 2011 seront respectées.

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.

L'indice brut d'utilisation du sol destiné au stationnement peut être reporté sur une autre parcelle, pour autant qu'il soit conforme aux dispositions de l'art. 58 RCU.

#### **Art. 58 Aménagement des places de stationnement**

La réalisation des installations de stationnement doit être accompagnée de mesures destinées à valoriser l'espace public et les espaces dévolus à la mobilité douce.

Lors d'une nouvelle construction nécessitant la création de plus de 5 places de stationnement, la moitié au moins de celles-ci doit être aménagée en sous-sol ou intégrée au bâtiment. Lorsque le nombre de places de stationnement est supérieur à 20, le 90% des places nécessaires doit être aménagé en sous-sol ou intégré au bâtiment. Pour les zones d'activité et les zones d'intérêt général, le Conseil communal peut fixer une proportion de places couvertes plus basse moyennant l'établissement d'un concept local de stationnement.

Les places pour visiteurs doivent être réservées à l'usage exclusif de ces derniers et signalées comme telles. Dans les zones résidentielles, l'obligation d'aménager des places de stationnement couvertes ne concerne pas celles destinées aux visiteurs.

Un propriétaire peut s'acquitter de son obligation en participant à une installation commune à plusieurs propriétaires. Le Conseil communal peut également imposer à un propriétaire de participer à une installation commune (parking souterrain, silo) pour un montant équivalent au nombre de places de stationnement à créer.

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.

Des exigences particulières peuvent également être fixées dans le cadre d'un PAD.

#### **Art. 59 Energies renouvelables**

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

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

#### **Art. 60 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. 61 Dépôts en plein air**

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.

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. 62 Affichage commercial**

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

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).

L'affichage sera conforme aux directives contenues dans la Conception directrice des espaces publics.

#### **Art. 63 Garantie**

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 elle, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus, conformément aux dispositions de la LATeC.

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

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

## QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

### **Art. 64 Sanctions pénales**

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

### **Art. 65 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. 66 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 No 11 du 18 mars 2016.

De nouvelles modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle No 25 du 23 juin 2017.

De nouvelles modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle No 20 du 18 mai 2018.

De nouvelles modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) No 38 du 21 septembre 2018

De nouvelles modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) N° 33 du 14 août 2020

De nouvelles modifications ont été mises à l'enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO) N° 10 du 12 mars 2021

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