



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

Canton de Fribourg

PAD 58 « Cormanon-Est »

PAD en vigueur approuvé le 6 mars 2021

Règlement

Dossier d'enquête publique

octobre 2025



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
Art. 1. Buts	3
Art. 2. Cadre légal	3
Art. 3. Périmètre du PAD	3
Art. 4. Composition du PAD	3
DISPOSITIONS PARTICULIERES	4
Art. 5. Définition des affectations	4
Art. 6. Aires d'implantation	4
Art. 7. Aire de jardin public	4
Art. 8. Aire d'espaces verts	4
Art. 9. Aire de parc urbain	5
Art. 10. Aire à bâtir	5
Art. 11. Définition du potentiel constructible	6
Art. 12. Secteur de centre	6
Art. 13. Secteur mixte	7
Art. 14. Secteur résidentiel	8
Art. 15. Règles générales des constructions	9
Art. 16. Places publiques, places de jeux, arborisation	10
Art. 17. Dort-Verte	10
Art. 18. Accès, stationnement et liaisons piétonnes	10
Art. 19. Equipements techniques de base	11
Art. 20. Protection civile	11
Art. 21. Sites archéologiques	11
Art. 22. Vues protégées	11
Art. 23. Procédure	12
DISPOSITIONS FINALES	12
Art. 24. Entrée en vigueur des modifications et abrogation	12

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1. Buts

¹ Le présent règlement ainsi que les plans légalisés au sens de l'art. 4 définissent les règles applicables au secteur CORMANON-EST, au sens de l'art. 62 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) et conformément au plan d'aménagement local (PAL) de Villars-sur-Glâne.

² Le PAD fixe les prescriptions que devront impérativement respecter les constructions qui seront érigées dans le périmètre concerné. Il a pour but de :

- assurer un développement harmonieux du secteur Cormanon-Est ;
- fixer un équilibre entre les différents types de surfaces ;
- définir les périmètres d'implantation pour les différents bâtiments ;
- fixer des principes de qualité au niveau du traitement des espaces extérieurs ;
- déterminer certains principes permettant d'atteindre une qualité architecturale ;
- régler de manière cohérente la question des transports ;
- prévoir un développement respectueux de l'environnement ;
- planifier des étapes de réalisation cohérentes.

Art. 2. Cadre légal

Sont applicables, en complément des prescriptions figurant dans le présent règlement, les dispositions légales en vigueur, soit notamment :

- la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et ses ordonnances d'application ;
- la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 2 décembre 2008 (LATeC) et son règlement d'exécution du 18 décembre 2009 (ReLATeC) ;
- le plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Villars-sur-Glâne ;
- les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3. Périmètre du PAD

Les prescriptions du présent règlement sont applicables à l'intérieur du périmètre du PAD qui figure sur le plan d'implantation n° 58.02.

Art. 4. Composition du PAD

Les documents légalisés qui déploient un effet obligatoire pour les autorités et les particuliers sont les suivants :

- le présent règlement ;
- le plan d'implantation 58.02.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 5. Définition des affectations

¹ Selon le plan d'affectation des zones (PAZ), le périmètre du PAD est affecté en trois zones différentes :

- zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est (ZRHD-CE) ;
- zone d'intérêt général « Parc Urbain » (ZIG-PU) ;
- zone d'intérêt général « Dort-Verte » (ZIG-DV).

² Les dispositions fixées dans le RCU pour chacune d'entre elles s'appliquent.

Art. 6. Aires d'implantation

Le PAD précise les affectations et destinations fixées dans le RCU à travers quatre aires d'implantation. Elles sont fixées et délimitées par le plan n° 58.02.

Art. 7. Aire de jardin public

¹ Cette aire est réservée à l'aménagement d'un jardin et d'espaces de jeux et de détente. Elle est un élément de liaison entre la Ville de Fribourg, la Commune de Villars-sur-Glâne et le nouveau quartier.

² L'aire de jardin public sera aménagée en respectant les prescriptions suivantes :

- mettre à disposition des parcs publics avec des zones de détente et de loisirs, en accord avec la topographie et ne portant pas atteinte au but recherché ;
- arboriser avec des arbres d'alignement ou des arbres isolés d'essences adaptées aux changements climatiques ;
- traiter les surfaces libres comme prairies extensives ou jachères florales ;
- réaliser les itinéraires de mobilité douce (Dort-Verte, TransAgglo et liaisons piétonnes) selon les principes indiqués au plan d'implantation. Du mobilier urbain ainsi que des équipements récréatifs seront installés le long de ces itinéraires, assurant le confort des usagers et générant une ambiance conviviale et familiale ;
- interdire le stationnement de véhicules motorisés.

³ Une demande de permis pour l'équipement de détail sera établie avant l'exécution des aménagements.

Art. 8. Aire d'espaces verts

¹ Cette aire inconstructible est destinée au maintien des espaces de verdure qui peuvent être aménagés comme jardins publics, semi-publics et privés.

² Elle sera aménagée en respectant les prescriptions suivantes :

- interdire le stationnement de véhicules motorisés ;
- mettre en place un concept de plantation servant à délimiter et structurer les espaces verts (allée d'arbres, haie continue). L'aire est arborisée avec des arbres d'alignement ou des haies

continues d'essences adaptées aux changements climatiques, selon les principes indiqués au plan d'implantation ;

- limiter les îlots de chaleur urbains en établissant des concepts favorisant les zones d'ombre et la végétation ; réaliser les liaisons piétonnes, selon les principes indiqués au plan d'implantation. Du mobilier urbain sera installé le long de ces itinéraires ;
- proposer des surfaces herbeuses proches de l'état naturel, de type prairie fleurie et gazon. Les surfaces imperméables sont interdites, exception faite pour les liaisons piétonnes et les autres aménagements publics qui peuvent être réalisés dans un revêtement imperméable ou semi-perméable ;
- autoriser d'autres aménagements publics tels que places de jeux, aires de détente avec bancs publics, surfaces de sport.

³ Une demande de permis pour l'équipement de détail sera établie avant l'exécution des aménagements.

Art. 9. Aire de parc urbain

¹ Cette aire est destinée à l'aménagement de parcs urbains, de jardins, d'espaces de jeux et de détente, ainsi qu'aux jardins familiaux. Elle sera aménagée en respectant les prescriptions suivantes :

- mettre en valeur le caractère paysager du site ;
- renforcer la végétation périphérique en limite du PAD afin de garantir une continuité des cordons boisés, selon les principes indiqués au plan d'implantation ;
- autoriser les liaisons piétonnes selon les principes indiqués au plan d'implantation. Elles seront réalisées avec un revêtement perméable ;
- traiter les surfaces libres comme prairies et pâturages extensifs ou jachères florales ;
- limiter au strict minimum les modifications du terrain.

² Des exceptions aux prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les itinéraires de la TransAgglo et la Dort-Verte.

³ Une demande de permis pour l'équipement de détail sera établie avant l'exécution des aménagements.

Art. 10. Aire à bâtir

Cette aire est destinée à l'habitation individuelle, individuelle groupée et collective. Des activités d'intérêt général et de service peuvent être admises à l'intérieur de certains secteurs. Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent également être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitations. Elle sera aménagée en respectant les prescriptions suivantes :

- mettre en valeur les espaces non bâtis et le végétal comme stratégie de structuration du développement du secteur ;
- limiter les îlots de chaleur urbains en établissant des concepts favorisant les zones d'ombre et la végétation ;
- prendre en compte les éléments naturels et les vues protégées mentionnées dans le PAZ ;
- mettre en place l'infrastructure nécessaire aux transports publics (arrêts, abris, bornes, etc.) ;
- favoriser une mixité et une dynamique sociale, en proposant une répartition des différentes affectations, types d'activités et différents types d'habitat ;

- appliquer les règles architecturales permettant de donner une identité propre aux différentes zones d'habitat caractéristiques et permettant d'intégrer différents volumes ;
- utiliser la surface de plancher attribuée par périmètre de manière à densifier le secteur.

Art. 11. Définition du potentiel constructible

¹ L'aire à bâtir est découpée en 13 secteurs distincts selon le plan n° 58.02. Ils sont regroupés en trois catégories selon la destination : secteur de centre, secteur mixte et secteur résidentiel. Chaque secteur renferme un ou plusieurs périmètres d'évolution des constructions.

Surfaces de plancher (SP)

² Pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une surface de plancher hors sol (SP_{HS}) maximale est attribuée et figure au plan d'implantation 58.02. Une surface de plancher sous-sol (SP_{SS}) maximale exclusivement pour les constructions souterraines ou partiellement souterraines est définie séparément par secteur. Cette surface ne pourra être utilisée que pour le stationnement des voitures, motos et vélos, ainsi que pour d'autres surfaces utiles secondaires (SUS) comme buanderies, locaux de rangement ou locaux techniques.

³ Les SP (m²) sont réparties dans les secteurs comme suit :

		Répartition proposée par PAD		
		SP _{HS}	SP _{SS}	SP Totale
Secteur de centre	C1	47'000	13'400	60'400
	C2	17'800	4'500	22'300
	total	64'800	17'900	82'700
Secteur mixte	J3	26'450	6'000	32'450
Secteur résidentiel	J1	22'350	4'500	26'850
	J2	21'050	3'700	24'750
	P1	5'350	1'200	6'550
	P2	9'000	2'000	11'000
	P3	6'550	1'500	8'050
	E1	13'500	2'000	15'500
	E2	12'650	2'500	15'150
	E3	6'700	2'100	8'800
	E4	8'100	2'400	10'500
	S	9'850	1'000	10'850
total		115'100	22'900	138'000
TOTAL PAD		206'350	46'800	253'150

Art. 12. Secteur de centre

Situation

Il comprend les constructions des secteurs C1 et C2 situés selon le plan d'implantation 58.02.

Destination

Ce secteur est destiné à accueillir des activités commerciales (petits commerces, centres commerciaux, banques, locaux d'exposition, établissements publics, artisanats, etc.) et de nature administrative (bureaux, cabinets médicaux,

laboratoires, etc.). Il accueillera aussi des bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, hôtellerie, cliniques, instituts, centres de formation, écoles, etc. Il est également destiné à l'habitat collectif. Seuls des dépôts liés aux activités commerciales situés dans le même secteur sont admis.

Gabarit et
rez-de-chaussée

Pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une altitude maximale est déterminée et figure sur le plan d'implantation 58.02. Le rez-de-chaussée se raccordera en priorité au niveau de l'espace public ou au niveau de la route.

Degré
de sensibilité

Le degré de sensibilité (DS) attribué à ce type de secteur est de III.

Aménagements
extérieurs

Ils seront définis lors de la mise à l'enquête des constructions. Les aménagements extérieurs devront s'harmoniser avec les aménagements existants des périmètres adjacents et s'orienter autour des principes suivants :

- prise en compte du passage des itinéraires de la TransAgglo et de la Dort-Verte dans les places publiques et les aménagements extérieurs, pour garantir la continuité du réseau de mobilité douce ;
- intégrer une arborisation d'essences diversifiées afin de pérenniser les plantations et promouvoir la biodiversité tout en limitant les îlots de chaleur urbains ;
- proposer du mobilier urbain pour offrir du confort aux usagers ;
- prévoir un éclairage public suffisant pour garantir la sécurité des usagers, limiter les sources de pollutions lumineuses et permettre l'extinction nocturne de l'éclairage public en dehors des passages piétons ;
- limiter au mieux les impacts des infrastructures routières dans le quartier.

Art. 13. Secteur mixte

Situation

Il comprend les constructions du secteur J3 situé selon le plan d'implantation 58.02.

Destination

Ce secteur permet un mélange de fonctions d'activités et résidentielles. La destination finale pour chaque construction sera indiquée dans le cadre de la procédure de permis de construire. Seules les activités n'engendrant pas de nuisances excessives sont admises, par exemple des activités de service. Les habitations seront collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

Gabarit et
rez-de-chaussée

Pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une altitude maximale est déterminée et figure sur le plan d'implantation 58.02.

Degré
de sensibilité

Le degré de sensibilité (DS) attribué à ce type de secteur est de III.

Aménagements

- extérieurs Ils seront définis lors de la mise à l'enquête des constructions. Les aménagements extérieurs devront s'harmoniser avec les aménagements existants des périmètres adjacents et s'orienter autour des principes suivants :
- limiter au mieux les impacts des infrastructures routières dans le quartier ;
 - intégrer une arborisation d'essences diversifiées afin de pérenniser les plantations et promouvoir la biodiversité tout en limitant les îlots de chaleur urbains ;
 - proposer du mobilier urbain pour offrir du confort aux usagers ;
 - prévoir un éclairage public suffisant pour garantir la sécurité des usagers, limiter les sources de pollutions lumineuses et permettre l'extinction nocturne de l'éclairage public en dehors des passages piétons.

Art. 14. Secteur résidentiel

- Situation Il comprend les constructions des secteurs P1, P2, P3, J1, J2, E1, E2, E3, E4 et S situés selon le plan d'implantation 58.02.
- Destination Ce secteur est affecté à l'habitation. Des activités complémentaires liées à l'habitation, telles que crèches, cafétérias, bureaux, cabinets médicaux, petits commerces, peuvent être admises en bordure des axes principaux de circulation selon le plan 58.02 (emplacement à mixité autorisée) pour autant qu'elles n'engendrent pas de nuisances excessives.
- Les typologies d'habitation se répartissent comme suit :
- l'habitat collectif au sens de l'art. 57 ReLATEC est imposé dans tous les secteurs, sauf dans le secteur S ;
 - l'habitat individuel au sens des art. 55 ou 56 ReLATEC est imposé dans le secteur S.
- Gabarit Pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une altitude maximale est déterminée et figure sur le plan d'implantation 58.02.
- Degré de sensibilité Le degré de sensibilité (DS) attribué à ce type de secteur est de II.
- Emplacement à mixité autorisée Le plan d'implantation fait figurer les emplacements où la mixité est autorisée. Seules des activités qui n'engendrent pas de nuisances excessives et en accord avec la zone résidentielle y sont autorisées.
- Plan d'ensemble Les implantations et les règles de construction du secteur S doivent respecter les prescriptions spécifiques suivantes :
- le caractère architectural doit assurer une homogénéité des constructions et des espaces non bâtis ;
 - création des places publiques ;
 - un soin particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs et à l'implantation des garages et des dispositifs d'accès (murets, couverts,

pergolas, etc.) afin d'obtenir des transitions de qualité entre espaces publics et privés ;

- favoriser la priorité piétonne et soigner particulièrement les liaisons transversales ;
- coordonner le mobilier urbain et l'éclairage extérieur aux standards du quartier.

Aménagements extérieurs

Ils seront définis lors de la mise à l'enquête des constructions. Les aménagements extérieurs devront s'harmoniser avec les aménagements existants des périmètres adjacents et s'orienter autour des principes suivants :

- limiter au mieux les impacts des infrastructures routières dans le quartier ;
- intégrer une arborisation d'essences diversifiées afin de pérenniser les plantations et promouvoir la biodiversité tout en limitant les îlots de chaleur urbains ;
- proposer du mobilier urbain pour offrir du confort aux usagers ;
- prévoir un éclairage public suffisant pour garantir la sécurité des usagers, limiter les sources de pollutions lumineuses et permettre l'extinction nocturne de l'éclairage public en dehors des passages piétons.

Art. 15. Règles générales des constructions

Périmètre d'évolution des constructions

¹ Les périmètres d'évolution des constructions sont fixés par le plan d'implantation 58.02. Toute construction devra s'y inscrire obligatoirement à l'exception des petites constructions de peu d'importance qui sont nécessaires à l'équipement de base ou de détail, comme les abris de transports publics (TP), les stations transformatrices ou autres. Le stationnement souterrain ou partiellement souterrain est autorisé à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions.

Périmètre d'évolution des constructions souterraines

² En plus des périmètres d'évolution des constructions, le stationnement souterrain ou partiellement souterrain peut s'étendre à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions souterraines fixés sur le plan d'implantation.

³ Ces périmètres sont destinés au stationnement des voitures, motos et vélos, ainsi qu'à d'autres surfaces utiles secondaires (SUS) comme les buanderies, les locaux de rangement ou les locaux techniques.

Hauteur des constructions

⁴ L'altitude maximale des constructions est déterminée par le plan d'implantation 58.02.

⁵ Elle est fixée par le niveau de la dernière dalle pour les toits plats et par le plan supérieur de la charpente de toit pour les toits à pans. Une tolérance de 80 cm est admise.

Alignements obligatoires

⁶ Des alignements obligatoires sont déterminés par le plan d'implantation 58.02 pour certains périmètres d'évolution des constructions.

Saillies et prolongements extérieurs

- ⁷ Les saillies au sens de l'art 76 ReLATeC sont autorisées hors périmètres d'évolution des constructions et peuvent dépasser les alignements obligatoires.
- ⁸ Les avant-toits du secteur C2, même s'ils ne sont pas considérés comme des saillies, peuvent dépasser les périmètres d'évolution des constructions et les alignements obligatoires.

Toitures

- ⁹ La forme des toitures est libre. Les toitures en pente sont autorisées. Celles-ci peuvent dépasser le gabarit prescrit (art. 15 al. 4ss) de 1,50 m au maximum, de même que les acrotères. Les toitures plates doivent être végétalisées ou aménagées. Dans ce dernier cas, 10 % de la surface de toiture est aménageable pour des rangements assimilables à des superstructures.

Superstructures

- ¹⁰ Les cheminées, superstructures techniques et cages d'ascenseurs ainsi que les toitures sont les seuls éléments qui peuvent dépasser le gabarit maximum. Leur dimension ne devra cependant pas excéder celle qui est nécessaire pour leur permettre de remplir leur fonction.

Mesures de protection contre le bruit

- ¹¹ Une mesure de protection contre le bruit (digues ou paroi antibruit, doit être prévue à l'endroit indiqué sur le plan afin de respecter les prescriptions légales applicables en la matière.

Art. 16. Places publiques, places de jeux, arborisation

- ¹ Les places publiques seront aménagées aux endroits définis par le plan d'implantation 58.02. Leur aménagement sera défini lors de la mise à l'enquête publique des constructions en accord avec le Conseil communal et en se basant sur les principes des aménagements extérieurs des aires et des secteurs concernés. Des dispositions visant à limiter le trafic individuel motorisé seront mises en place en accord avec le Conseil communal.
- ² Les places de jeux seront de qualité et définies dans le cadre des projets.
- ³ La construction de parkings en surface n'est pas autorisée dans ces espaces (exception faite pour la place arborée du secteur de centre).
- ⁴ L'arborisation sera réalisée selon le principe indiqué dans le plan d'implantation 58.02 (le nombre d'arbres est indicatif). Ces aménagements apparaîtront sur chaque demande de permis de construire. Les alignements d'arbres le long des liaisons de mobilité douce doivent être préservés.

Art. 17. Dort-Verte

Les dispositions réglementaires du RCU sont applicables.

Art. 18. Accès, stationnement et liaisons piétonnes

Accès

- ¹ Le plan d'implantation 58.02 définit les deux accès principaux en transports individuels motorisés (TIM) au PAD. Ils garantissent l'accès des véhicules d'urgence (pompiers, ambulance).

- ² L'accès motorisé à chaque périmètre d'évolution des constructions (et périmètre d'évolution des constructions souterraines) est également indiqué dans le plan d'implantation. Le principe est obligatoire, mais la localisation des entrées et leur nombre sur les façades sont indicatifs.

Stationnement

- ³ Le stationnement couvert et souterrain est autorisé à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions et/ou des périmètres d'évolution des constructions souterraines.
- ⁴ Le stationnement extérieur est autorisé à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions. Il peut également être aménagé en dehors de ceux-ci, mais uniquement aux emplacements indiqués au plan d'implantation 58.02 sous la rubrique « stationnement extérieur ». Dans le secteur S, des garages peuvent être construits sur ces espaces réservés au stationnement extérieur.
- ⁵ L'aménagement et le calcul des places respectera l'article du RCU relatif au stationnement ainsi que les normes VSS en vigueur. Des synergies seront recherchées pour l'utilisation optimale des parkings.
- ⁶ Pour les besoins liés aux visiteurs des logements, les facteurs de réduction suivants doivent être appliqués :
- 50 % pour les secteurs E2, E3, E4, J2, J3, C1
 - 65 % pour les secteurs S, E1, P1, P2, P3, J1, C2,

Liaisons piétonnes

- ⁷ Les liaisons piétonnes sont définies par le plan d'implantation 58.02. Les chemins d'accès aux immeubles pourront s'y raccorder. Ces itinéraires assurent la liaison des différentes aires, espaces et places publiques du quartier.

Art. 19. Equipements techniques de base

La gestion des eaux de surfaces se fera en conformité avec le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal.

Art. 20. Protection civile

Le type d'abri, leur nombre ainsi que leurs emplacements seront définis en accord avec le Service de la protection de la population et des affaires militaires (SPPAM) dans le cadre de l'élaboration des projets de construction.

Art. 21. Sites archéologiques

Selon le PAZ de Villars-sur-Glâne, des sites archéologiques protégés sont présents à l'intérieur du périmètre du PAD. L'article du RCU relatif aux périmètres archéologiques s'applique.

Art. 22. Vues protégées

Les vues mentionnées au plan d'implantation 58.02 sont protégées. Les prescriptions définies dans les fiches de détail annexées au RCU s'appliquent.

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

Art. 23. Procédure

Pour toute demande de permis de construire, une demande préalable au niveau communal est obligatoire.

DISPOSITIONS FINALES

Art. 24. Entrée en vigueur des modifications et abrogation

Le présent plan d'aménagement de détail de Cormanon-Est entre en vigueur dès l'approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).
Le présent règlement annule et remplace les précédents.

Mise à l'enquête publique :

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique, pendant 30 jours, par parution dans la feuille officielle (FO) n°.... du 2025.

Adoption par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne :

Villars-sur-Glâne, le

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) :

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat Directeur :

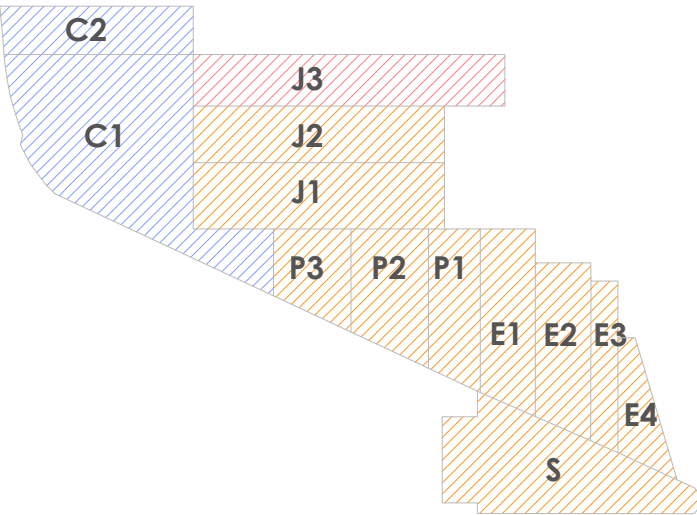


Légende

- Périmètre du PAD
- Bâtiments existants
- Aire à bâtir
- Aire de jardin public
- Aire de parc périphérique
- Aire d'espaces verts
- Secteur de centre
- Secteur mixte
- Secteur résidentiel
- Périmètres d'évolution des constructions
- Périmètres d'évolution des constructions souterraines
- Emplacement à mixité autorisée
- Alignement obligatoire
- Stationnement extérieur
- Places publiques
- Dort-Verte
- SP_{HS} attribuée par périmètre d'év. des constructions
- Altitude maximale des constructions
- Arborisation*
- Liaisons piétonnes*
- TransAgglo (tracé indicatif)
- Accès transport individuel motorisé (TIM) au PAD*
- Accès principal aux périmètres d'év. des constructions*
- Ouvrage antibruit
- Vue protégée

*emplacement indicatif, principe contraignant

PLAN DES SECTEURS



Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° du2025

Adopté par le Conseil Communal de Villars-sur-Glâne
le

Le secrétaire Le Syndic

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME),
le

Le Conseiller d'Etat, Directeur