

CANTON DE FRIBOURG  
COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLANE  
C O R M A N O N - E S T

## **PLAN D'AFFECTATION PARTIEL PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL**

# RAPPORT EXPLICATIF REGLEMENT ET DIRECTIVES

Document de légalisation 09.2000

## MISE A L'ENQUETE

Dossier de mise à l'enquête des modifications du 09.2000

**ATELIER D'ARCHITECTES SERGE CHARRIERE SA**  
Rue de Morat 8 Tél. : 026 / 347.43.43  
e-mail : architecture@charriere.ch

## TABLE DES MATIERES

---

### CHAPITRE 1

#### RAPPORT EXPLICATIF

1. Introduction
2. Données de base
3. Localisation des domaines bâties et non bâties
4. Repères historiques
5. Objectifs du plan modifié

### CHAPITRE 2

#### REGLEMENT

1. Dispositions générales
2. Dispositions particulières
3. Dispositions finales

### CHAPITRE 3

#### DIRECTIVES

1. Périmètres d'évolution
2. Modes de croissance
3. Plans de secteur
4. Espaces verts
5. Places publiques
6. Routes et cheminements piétons
7. Secteur Sud
8. Règles d'implantation

Canton de Fribourg  
Commune de Villars-sur-Glâne  
Cormanon-Est

**Plan d'Affectation Partiel  
Plan d'Aménagement de Détail**

---

**CHAPITRE 1 RAPPORT EXPLICATIF** Septembre 2000

---

1. Introduction
2. Données de base
3. Localisation des domaines bâtis et non bâtis
4. Repères historiques
5. Objectifs du plan modifié

## RAPPORT EXPLICATIF

---

### 1. INTRODUCTION

Le secteur dit de CORMANON-EST à VILLARS-SUR-GLANE se présente sous la forme d'un vaste polygone de quelque 400'000 m<sup>2</sup> de terrain, complètement enclavé au Nord et à l'Est par les quartiers de la Vignettaz et de Beaumont, au Sud et à l'Ouest par la route de Cormanon qui contient l'urbanisation périphérique de Villars-sur-Glâne.

Très proche de la Ville de Fribourg, trait d'union entre la Commune de Villars-sur-Glâne et la Ville de Fribourg, à proximité de l'accès Sud de Fribourg à l'autoroute A12 et très bien interconnecté aux réseaux locaux et régionaux de voiries, le périmètre de Cormanon-Est a un grand intérêt communal, renforcé d'un intérêt intercommunal sinon régional.

### 2. DONNEES DE BASE

Le périmètre considéré de 410'870 m<sup>2</sup>, que le plan d'aménagement local avait placé dans un premier temps en zone à aménagement différé, a été intégré en zone à bâtir à hauteur de 140'000 m<sup>2</sup>, avec un indice moyen de 1, ce qui représente un total de surfaces brutes de plancher de 140'000 m<sup>2</sup>, par le plan d'affectation partiel et plan de quartier "Cormanon-Est" approuvé par le Conseil d'Etat le 24 mai 1994.

Les options retenues préliminairement par les autorités compétentes avaient amené à exclure d'emblée 105'436 m<sup>2</sup> du périmètre, propriété de la Bourgeoisie de Fribourg, en laissant cette surface, située dans le secteur du Mamelon de Champriond, en zone de verdure inconstructible.

Dans le périmètre d'aménagement réduit à 305'434 m<sup>2</sup>, les droits à bâtir sont rassemblés sur 140'000 m<sup>2</sup> de terrain.

Les types de constructions qui pourront être érigées dans le secteur seront des logements, des équipements publics et des surfaces commerciales et administratives du secteur tertiaire.

Propriétaires des fonds :

Commune de Villars-sur-Glâne (après achat de 23'606 m <sup>2</sup> au Consortium le 10.01.1995)	64'427 m <sup>2</sup>	21.09 %
Bourgeoisie de Fribourg	64'003 m <sup>2</sup>	20.96 %
Consortium Cormanon-Est	177'004 m <sup>2</sup>	57.95 %
Total	305'434 m <sup>2</sup>	100.00 %

### 3. LOCALISATION DES DOMAINES BATIS ET NON BATIS

En considérant le compartiment de terrain sous l'angle de la morphologie, on constate que l'on est en présence d'une sorte de petite vallée qui coule en direction de la Ville de Fribourg. Sur sa rive gauche, on a le Mamelon de Champriond et sur sa rive droite, le long de la route de Cormanon, un vaste secteur contigu aux limites urbanisées de la Commune de Villars-sur-Glâne.

Le projet confirme les acquis des études antérieures en bâtiissant la rive droite. La vallée proprement dite est réservée à la création d'un parc public.

Le Mamelon de Champriond représente une magnifique situation tant du point de vue de son orientation privilégiée que du dégagement vers les Alpes. Ce secteur reste cependant préservé pour les générations futures. Il est actuellement défini en ZIG PU selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 mai 1994.

### 4. REPERES HISTORIQUES

Plusieurs études d'urbanistes ont été effectuées dans le but de trouver un concept adéquat, un plan d'affectation partiel / plan d'aménagement de détail a été élaboré par l'architecte Vincent Mangeat. Il a été légalisé par le Conseil d'Etat le 24 mai 1994.

Les études pour la mise en place des infrastructures du quartier ont révélé des difficultés d'adaptation à la topographie naturelle du lieu. Elles ont conduit à régler plusieurs éléments du projet au travers d'une modification du plan d'aménagement de détail déposée en mars 1996, conjointement à la demande de permis pour les infrastructures.

Dans la même période, l'autorité communale concrétisait ses réflexions en dévoilant son concept socioculturel d'espace Nuitlonie visant à constituer un centre communal encore inexistant à Villars-sur-Glâne.

Le 24 mars 1997, le Préfet de la Sarine a délivré le permis de construire pour l'ensemble des infrastructures du quartier.

Le 26 mars 1997, la Direction des travaux publics a approuvé la modification du plan d'aménagement de détail et de son règlement.

La conjoncture ayant évolué très rapidement depuis le début des années 1990, l'Atelier d'architectes Serge Charrière SA a estimé, après avoir procédé à une nouvelle analyse minutieuse de la situation, que certaines solutions pouvaient être trouvées pour faciliter la mise en valeur du terrain. Cette réflexion a coïncidé avec le souhait de l'autorité communale de revoir certains points du plan Mangeat, afin d'améliorer l'intégration des futures constructions dans le site.

Les idées développées par l'Atelier d'architectes Serge Charrière SA ont été jugées très intéressantes par l'ensemble des intervenants.

Il s'est en outre avéré que ce concept modifié permettrait de substantielles économies au niveau des infrastructures.

L'Atelier d'architectes Serge Charrière SA a ainsi été mandaté pour étudier les modifications de la partie Nord du projet, la partie Sud étant appelée à être développée conformément aux principes contenus dans le plan légalisé.

Les permis de construire pour les bâtiments à réaliser dans la partie Sud ont été délivrés les 6 août (secteur B10), 4 novembre (secteur B8 C) et 7 novembre 1997 (secteur B9 B).

Le dossier de plan d'affectation partiel / plan d'aménagement de détail modifié a été mis en demande préalable le 6 janvier 1998. La mise à l'enquête publique a été déposée en août 1998 et le PAP/PAD modifié a été approuvé par la Direction des travaux publics le 11 mai 1999.

Avec l'aboutissement de la planification-test menée par la Commune de mai à novembre 1998 et le développement du projet des architectes Descombes, il a été nécessaire d'adapter le règlement du PAP-PAD pour régler les questions du secteur centre, l'implantation des aménagements extérieurs, du Jardin public ainsi que l'implantation des bâtiments.

Le programme du centre devra s'inscrire dans le gabarit déterminé. L'ensemble du centre a fait l'objet d'études dans le cadre de la planification-test menée par la Commune et le bureau d'architectes Descombes à Genève.

Elle débouche sur la formulation de places publiques, l'établissement de gabarits d'implantation affinés ainsi qu'à la planification du Jardin public et la transition de la Dord-Verte vers l'Ouest de Villars-sur-Glâne. Le plan d'appui 04.4 illustre cette planification en forme de synthèse.

## **5. OBJECTIFS DU PLAN MODIFIÉ**

### **Créer un centre**

Par une concentration des activités de zone centre le long de l'axe Nord d'entrée du quartier, un renforcement de la fonction de centre est recherché, particulièrement pour l'équipement collectif communal. Une liaison directe avec le parc public permet la mise en valeur d'un programme collectif plus particulier (grande salle, théâtre, etc...).

### **Implanter un Jardin public**

Les éléments naturels prédominants ont été répertoriés et mis en valeur par leur intégration dans l'organisation du plan. Ainsi un jardin public articule des gabarits planifiés avec la colline du Mamelon de Champrond, enserrant dans un léger vallon un site privilégié pour le développement d'activités de loisirs et de détente.

### **Limiter l'impact des infrastructures**

En développant le quartier en relation étroite avec son paysage, il est possible de contrôler les impacts de son implantation. La disposition judicieuse des dessertes internes permet de libérer des espaces au profit des piétons. L'insertion des immeubles au plus près de la topographie naturelle du terrain amène à disposer le quartier de manière très proche de son paysage et à multiplier les aménagements privatifs.

### **Trouver l'échelle adéquate**

Le quartier s'organise par des séries de gabarits et périmètres d'implantation différenciés par secteurs et réagissant aux caractéristiques du site. Cette articulation par secteurs permet de fractionner les étapes de construction, évitant ainsi tout problème de masses critiques.

Une série de bâtiments affectés en mixte ponctue la relation Nord-Ouest du bâti avec le parc.

La répartition des bâtiments résidentiels se fait en trois zones caractéristiques, développant un gabarit de rez + 1 étage à rez + 6 étages.

La zone du plateau se caractérise par une série de petits immeubles se développant à l'intérieur de secteurs délimités par des bandes de verdure. Ces jardins semi-publics (poumons verts) assurent les liaisons piétonnières Nord-Sud du quartier vers le Parc Urbain. La frange Sud de cette zone, sur la crête dominant la route de Cormanon, peut être bâtie en conformité avec les mesures de protection contre les nuisances du trafic.

La zone des jardins dispose une série d'immeubles privilégiant le rapport aux espaces extérieurs. Les jardins offrent des échappées visuelles par l'implantation des immeubles. Les bandes de verdure se prolongeant à travers ce dispositif, garantissent les transitions piétonnes vers le Parc Urbain de manière fluide et directe.

Le secteur Sud voit sa densité recadrée afin d'assurer la réalisation d'habitations individuelles au sens de l'art. 53 A et B RELATeC.

La zone Est s'oriente vers les Préalpes et ses bâtiments structurent le raccord avec la ville toute proche. Un espace tampon de verdure articule le nouveau bâti avec le quartier existant. Cette zone peut se développer de façon autonome avec la zone Sud puisqu'elle se greffe sur l'entrée Sud du quartier par le rond-point des Martinets.

#### **Un réseau de circulation efficace**

Les giratoires de la Berra et des Martinets sont disposés sur la route de Cormanon et déterminent les accès au quartier pour le trafic individuel.

Un axe routier principal se développe au centre de gravité du quartier. Il est relié au réseau routier communal et cantonal par les giratoires et se raccorde au quartier de Beaumont, en prolongement de la route de la Gruyère. Cet axe principal est le support du trafic individuel et des *transports publics*. Pour éviter le transit à l'intérieur du quartier, cet axe est interrompu par un tronçon en site propre au centre du quartier et par un tronçon de raccordement en site propre à l'Est du quartier, vers Beaumont.

Le réseau de circulation interne dessert avec un minimum d'infrastructures le *trafic individuel*.

Les rues de quartier en impasse se raccordent à l'axe principal de circulation.

Utilisant la pente naturelle du terrain, les zones de *parcage* sont logées dans les socles des immeubles.

Le tracé *piétons/deux-roues*, lié au concept de Dor-Verte communal, est implanté à l'articulation du quartier et du Jardin public, assurant une continuité d'Est en Ouest à travers toute la Commune.

Un deuxième axe piéton se développe, permettant la transition Nord-Sud entre les différents secteurs. Plusieurs éléments naturels existants se greffent sur ce parcours comme le site archéologique du « tumulus » ou la haie de chênes existante.

Le troisième axe piéton parcourt la crête dominant la route de Cormanon, assurant la liaison du centre aux places publiques du quartier. Un réseau de parcours secondaires assure la liaison des espaces semi-publics avec le jardin. Ils peuvent emprunter les chemins d'accès aux immeubles. Un quatrième axe piéton parcourt le Jardin public.

#### **Maintenir les acquis**

Le terrain de Cormanon-Est fait l'objet d'un PAD déjà légalisé. Le maintien des 140'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher est impératif.

**Septembre 2000**

Canton de Fribourg  
Commune de Villars-sur-Glâne  
Cormanon-Est

**Plan d'Affectation Partiel**  
**Plan d'Aménagement de Détail**

---

**CHAPITRE 2 REGLEMENT**

Septembre 2000

	Page
<b>1. Dispositions générales</b>	10
Art. 1 Objet - Champ d'application	
Art. 2 Bases légales	
Art. 3 Objectifs d'aménagement	
Art. 4 Délimitation - Périmètre d'évolution	
Art. 5 Remaniement parcellaire	
Art. 6 Statut applicable aux articles 3279 & 3280	
Art. 7 Documents légalisés et portée juridique	
<b>2. Dispositions particulières</b>	13
Art. 8 Définition des affectations	
Art. 9 Définition de l'aire à bâtrir	
Art. 10 Règles générales des constructions	
Art. 11 Espaces verts, places, places de jeux, arborisation	
Art. 12 Circulation, parage des véhicules et cheminements piétons	
Art. 13 Priorités de réalisation	
Art. 14 Transports publics	
Art. 15 Degrés de sensibilité	
Art. 16 Equipements techniques	
Art. 17 Protection civile	
Art. 18 Sites archéologiques	
Art. 19 Conventions	
Art. 20 Procédure	
<b>3. Dispositions finales</b>	23
Art. 21 Entrée en vigueur des modifications et abrogation	

---

ATELIER D'ARCHITECTES SERGE CHARRIERE SA  
Rue de Morat 8

Tél. 026 / 347.43.43

FРИBOURG

Fax 026 / 347.43.49

---

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

---

### Art. 1      **Objet – Champ d'application**

Le présent règlement ainsi que les plans légalisés au sens de l'art. 7, définissent les règles applicables au secteur CORMANON-EST, au sens des art. 17, 18, 20 alinéas 2, 4 & 6 et de l'art. 24 du règlement communal d'urbanisme de Villars-sur-Glâne (RCU 1993).

Il a valeur de plan d'affectation partiel, puisqu'il détermine les affectations et les règles fondamentales régissant cette portion du territoire communal, et de plan d'aménagement de détail, qui fixe les prescriptions que devront impérativement respecter les constructions qui seront érigées dans le périmètre concerné.

### Art. 2      **Bases légales**

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 9 mai 1983 (LATeC) et son règlement d'exécution du 18 décembre 1984 (RELATeC) ;
- La loi cantonale sur les routes du 15 décembre 1967 (LR) ;
- Le plan d'aménagement local (PAL 1993) et le règlement communal d'urbanisme (RCU 1993), modifiés en 1994.
- La loi sur les transports du 20 septembre 1994 (LTr)
- Plan régional des transports (PRT), approuvé le 5 janvier 1999.

### Art. 3      **Objectifs d'aménagement**

Le plan d'affectation partiel et le plan d'aménagement de détail ont 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. 4****Délimitation - Périmètre d'évolution**

Le périmètre concerné est limité au Nord et à l'Est par les quartiers de la Vignettaz et de Beaumont, attachés à la Ville de Fribourg, au Sud par le quartier des Daillettes et à l'Ouest par la route de Cormanon.

Il figure sur le plan no 00.3 (voir également directive no 1 en annexe).

Il comporte une surface de 410'870 m<sup>2</sup>.

La surface prise en compte pour le calcul de l'aire à bâtrir figure sur les plans n°s 00.3 et 01.4 et comprend les parcelles suivantes :

<b>Propriétaire</b>	<b>Parcelle Art. n°</b>	<b>Surface de terrain m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Consortium	3275	57'164	
Cormanon-Est	3306	55'178	
	3307	60'183	
	3298	4'479	
<b>Total</b>		<b>177'004</b>	<b>57.95</b>
 Copropriété de la	3276	20'274	
Bourgeoisie de Fribourg	3281	55'729	
		* 12'000	
<b>Total</b>		<b>64'003</b>	<b>20.96</b>
 Commune de Villars- sur-Glâne	3311	12'191	
	3312	948	
	3313	10'467	
	3277	40'821	21.09
<b>Total</b>		<b>64'427</b>	
 <b>TOTAL</b>		<b>305'434</b>	<b>100.00</b>

\* Surface déduite, intégrée aux PAD 34 & 35.

**Art. 5****Remaniement parcellaire**

Un remaniement parcellaire volontaire intervient entre les propriétaires des terrains situés dans le périmètre du PAD, et ce de pair avec l'entrée en force du présent plan.

**Art. 6 Statut applicable aux articles 3279 & 3280**

Les articles 3279 et 3280, situés en bordure de la route de Cormanon, déjà construits, sont affectés en zone résidentielle, ZR = 0.6 au sens de l'art. 9 du règlement communal d'urbanisme (RCU).

Degré de sensibilité au bruit DS II.

**Art. 7 Documents légalisés et portée juridique**

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

- *Le présent règlement*

No 00.3	Parcelaire du périmètre du PAP - PAD	échelle 1/2000
No 01.4	Situation générale et limite des aires	échelle 1/2000
No 02.4	Affectations, périmètres d'implantation des constructions, surfaces brutes de plancher, niveau d'implantation et de gabarit	échelle 1/1000
No 03.4a	Coupes : implantation et gabarits des constructions	échelle 1/1000
No 03.4b		
No 05.4	Parking, circulations et chemins piétons	échelle 1/2000
No 06.4	Plan des secteurs et des priorités de réalisation	échelle 1/2000
No 07.3a	Plan des collecteurs et services	échelle 1/1000
No 08.3a	Plan des infrastructures routes	échelle 1/1000
No 09.4	Plan des degrés de sensibilité	échelle 1/2000
No 10.1	Plan de détail secteur Sud	échelle 1/500

Tous les autres documents présentent le caractère de documents d'appui ou de directives. (plan 04.4)

Le rapport d'impact d'août 1998 est complété en avril 2000.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Art. 8 Définition des affectations

Elles sont fixées et délimitées par le plan n° 01.4.

#### 8.1 Zone à bâtrir

Elle est définie par l'art. 9 du règlement.

Le total des surfaces des aires à bâtrir est égal à 140'000 m<sup>2</sup> pour 141'500 m<sup>2</sup> de SBP.

#### 8.2 Zone Jardin public

Cette zone s'étend de la route de Cormanon au quartier de Beaumont, en reprenant le lit de la vallée. Le Jardin public est un élément de liaison entre la Ville de Fribourg, la Commune de Villars-sur-Glâne et le nouveau quartier.

Il sera aménagé, selon le plan d'appui n° 04.4 et la directive n° 4 c), en respectant les contraintes suivantes :

- parc public avec zone de détente et de loisirs en accord avec la topographie et ne portant pas atteinte au but recherché
- aucune construction de parkings n'est tolérée.

Un plan d'infrastructure sera établi avant exécution pour ces aménagements.

*Une demande de permis de construire lors de l'infrastructure  
(art. 88 let b) Upec)*

#### 8.3 ZIG Doré-Verte

Cette zone est destinée à l'aménagement d'un couloir de verdure avec un cheminement piétonnier et une piste cyclable en site propre selon art. 17 RCU de la Commune de Villars-sur-Glâne.

A moyen ou long terme, cette zone est un couloir réservé à un futur moyen de transport public en site propre.

*idem 8.2* - Un plan d'infrastructure sera établi avant exécution pour les aménagements, en respectant la directive 4 d) selon plan d'appui n° 04.4

## 8.4 Espaces verts

Ces zones inconstructibles sont destinées au maintien des espaces de verdure qui peuvent être aménagés comme jardins publics, semi-publics et privatifs. La construction de parkings n'est pas tolérée.

*idem 8.2* → Un plan d'infrastructure sera établi avant exécution pour les aménagements, en respectant les directives n°s 4 a) et 4 b) et selon plan 04.4

### 8.5 ZIG PU

Le solde du terrain est qualifié en zone ZIG PU selon l'art. 18 RCU et le plan d'affectation des zones A du RCU de la Commune de Villars-sur-Glâne.

*10) En 8.7 : Un plan d'infrastructure sera établi avant exécution pour les aménagements, en respectant la directive 4 e) et selon plan 04.4*

## **Art. 9 Définition de l'aire à bâtrir**

### Définition et situation

La zone à bâtir délimitée sur le plan n° 01.4 est découpée en 12 secteurs distincts selon le plan n° 02.4. Chaque secteur renferme un ou plusieurs périmètres d'implantation. La directive n° 1 en annexe résume ces périmètres d'évolution.

## **Surfaces brutes de plancher**

Pour chaque périmètre d'implantation, la surface brute de plancher est attribuée. Seul un transfert de SBP à l'intérieur d'un même secteur est admissible, moyennant une modification du présent règlement, en fonction de l'évolution de la structure.

### Affectations

Elles se répartissent en trois affectations :

- la zone de centre	44'905 m <sup>2</sup> SBP
- la zone mixte	19'050 m <sup>2</sup> SBP
- la zone résidentielle	77'545 m <sup>2</sup> SBP

### 9.1 Répartition des SBP par secteur

Les SBP sont réparties dans les secteurs suivants :

- secteurs du centre	C1	20'235 m <sup>2</sup> SBP	
	C2	24'670 m <sup>2</sup> SBP	44'905 m <sup>2</sup> SBP
- secteurs du plateau	P1	4'000 m <sup>2</sup> SBP	
	P2	6'500 m <sup>2</sup> SBP	
	P3	4'500 m <sup>2</sup> SBP	15'000 m <sup>2</sup> SBP
- secteurs des jardins	J1	16'800 m <sup>2</sup> SBP	
	J2	15'000 m <sup>2</sup> SBP	
	J3	19'050 m <sup>2</sup> SBP	50'850 m <sup>2</sup> SBP
- secteurs de l'Est	E1	10'000 m <sup>2</sup> SBP	
	E2	9'500 m <sup>2</sup> SBP	
	E3	4'500 m <sup>2</sup> SBP	24'000 m <sup>2</sup> SBP
- secteur du Sud	S	6'745 m <sup>2</sup> SBP	6'745 m <sup>2</sup> SBP
Total SBP de tous les secteurs			141'500 m <sup>2</sup> SBP
=====			

## **9.2 Zone de centre**

<u>Situation</u>	Elle comprend les constructions des secteurs C1 et C2 situés selon plan n° 02.4.
<u>Affectation</u>	Cette zone est définie comme une zone de centre au sens de l'article 48 LATeC. Elle est destinée 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...). Elle accueillera aussi des bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, hôtellerie, cliniques, instituts, centres de formation, écoles, etc.... Elle est également destinée à l'habitation, pour autant qu'elle soit conforme au plan 09.4. Seuls des dépôts liés aux activités commerciales situés dans le même secteur sont admis.
<u>Périmètres</u>	
<u>d'implantation</u>	Les constructions de cette zone se répartissent en 6 périmètres d'implantation déterminés par le plan n° 02.4, auxquels sont attribuées des SBP. Le périmètre élargi peut être pris en compte dans le cadre d'un projet de qualité découlant d'un concours ou d'une commande d'avant-projet.
<u>Gabarit et</u>	
<u>rez-de-chaussée</u>	Pour chaque périmètre, une altitude maximale est déterminée selon les plans n°s 02.4 et 03.4. Le rez-de-chaussée se raccordera en priorité au niveau de l'espace public ou au niveau de la route.
<u>Objectif</u>	
<u>d'aménagement</u>	L'objectif d'aménagement des secteurs du centre est d'obtenir par des réalisations de qualité une homogénéité des constructions et des espaces non bâties.

Aménagements

extérieurs

Ils seront définis lors de la mise à l'enquête des constructions selon les objectifs du plan d'appui 04.4 et des directives annexées n°s 3 b), 3 c), 4 d) 4 f), 5 et 6 a)

**9.3 Zone mixte**

Situation

Elle comprend les constructions du secteur J3 situé selon plan n° 02.4.

Affectation

Cette zone définie sur le plan n° 02.4 permet un mélange de fonctions d'activités et résidentielles. Le type définitif d'affectation pour chaque construction dans cette zone sera indiqué 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.

Périmètres

d'implantation

Les constructions de cette zone se répartissent en 7 périmètres d'implantation déterminés par le plan n° 02.4, auxquels sont attribuées des SBP.

Gabarit

Pour chaque périmètre, un niveau de référence d'implantation ainsi qu'une altitude maximale sont déterminés selon plans n°s 02.4 et 03.4.

Aménagements

extérieurs

Ils seront définis lors de la mise à l'enquête des constructions selon les objectifs du plan n° 04.4 et des directives annexées n°s 4 a), 4 b), 4 f), 6 a) et 6 b)

#### 9.4 Zone résidentielle

Situation Elle comprend les constructions des secteurs P1, P2, P3, J1, J2, E1, E2, E3 et S situés selon plan n° 02.4.

Affectation Cette zone définie sur le plan n° 02.4 est affectée à l'habitation. Des activités complémentaires liées à l'habitation, telles que crèches, cafétérias, bureaux, cabinets médicaux, peuvent être admises en bordure des axes principaux de circulation selon le plan n° 02.4 (secteurs à mixité autorisée) pour autant qu'elles n'engendrent pas de nuisances excessives au sens de l'art. 154 al. 1 LATeC.

Les typologies d'habitation se répartissent comme suit :

- I Habitat collectif à l'exclusion du type individuel selon RELATeC 53 C A et B  
Secteurs concernés : J1, J2, J3, E1, E2, E3
- II Habitat individuel (RELATeC 53 A) avec possibilité de réaliser de l'habitat groupé (RELATeC 53 B) à l'exclusion du type collectif (RELATeC 53 C)  
Secteur concerné : S
- III Les trois typologies sont autorisées moyennant un plan d'implantation  
Secteurs concernés : P1, P2, P3

Périmètres d'implantation

Les constructions de cette zone se répartissent en 23 périmètres d'implantation déterminés par le plan n° 02.4, auxquels sont attribuées des SBP.

Gabarit

Pour chaque périmètre, un niveau de référence d'implantation ainsi qu'une altitude maximale sont déterminés selon plans n°s 02.4, 03.4.

## Plans

### d'ensemble

Les implantations doivent respecter les gabarits fixés. Pour les secteurs P1, P2, P3, E1, E2 et E3, il sera nécessaire de déposer une demande de permis d'implantation par périmètre, avant la mise à l'enquête d'un premier bâtiment, afin de régler les questions essentielles à savoir:

- implantation des constructions
- volumétries
- distances
- aspect architectural
- hauteurs
- répartition des SBP du périmètre par bâtiment
- espaces extérieurs et espaces verts selon art. 8.4
- organisation des parkings souterrains et de surface

Pour chaque permis d'implantation il sera présenté au minimum une demande définitive au plus tard dans les 12 mois suivant son octroi. Le permis d'implantation devra être réactualisé lors de mises à l'enquête successives dans un même périmètre d'implantation.

Les implantations et les règles de construction du secteur Sud sont gérées selon le plan n° 10.1 et la directive 7.

## Aménagements

### extérieurs

Le projet des aménagements extérieurs fera partie du dossier de la mise à l'enquête des constructions selon les objectifs du plan d'appui n° 04.4 et des directives annexées.

## **Art. 10 Règles générales des constructions**

### **10.1 Périmètre d'implantation**

Les périmètres maximum d'implantation des constructions sont fixés par le plan n° 02.4. Toute construction devra s'y inscrire obligatoirement à l'exception des parkings.

### **10.2 Niveaux d'implantation**

Les niveaux de référence pour l'implantation des constructions sont impératifs. Ils sont définis par le plan n° 02.4. Chaque niveau pourra varier de +/- 80 cm dans le cadre des études de détail.

### **10.3 Hauteur des constructions**

L'altitude maximale des constructions est déterminée par le plan n° 02.4. Elles sont fixées par le niveau de la dernière dalle. Une tolérance de 80 cm est admise.

#### **10.4 Alignements**

Les alignements sont déterminés par le plan n° 02.4 par périmètre d'implantation, dans les secteurs C1 et C2, J3 et P1 les alignements sont obligatoires. Pour les autres secteurs, les règles d'implantation sont respectées dans la mesure où une façade au moins se trouve sur le périmètre d'implantation. Un retrait maximal de la façade d'environ 3,00 m au maximum est admissible et, dans cette hypothèse elle est complétée par des balcons, loggias, vérandas ou coursives.

#### **10.5 Saillies et prolongements extérieurs**

Les balcons, loggias, vérandas et marquises sont autorisés hors gabarit sur une profondeur maximale de 2.50 m. Dans l'esprit de l'art. 29, alinéa 2 du RCU, un prolongement du logis à l'extérieur est à disposer au niveau du terrain aménagé, ceci dans le but d'augmenter la qualité résidentielle des appartements du rez-de-chaussée.

#### **10.6 Sous-sols**

Sous le niveau de référence, qui est le niveau du rez-de-chaussée, les constructions peuvent s'étendre en sous-sol jusqu'à la limite de propriété.

Dans le cas où la topographie permet l'utilisation des sous-sols, ceux-ci pourront être aménagés, à condition qu'ils respectent l'affectation de la zone et le quota de SBP défini par secteur.

Les parkings, caves, buanderies, locaux communs, salles de jeux et locaux de bricolage ainsi que les entrées des immeubles en sous-sol, ne sont pas pris en compte pour le calcul des SBP.

Pour le secteur centre, sous le niveau de l'espace de référence, des activités sont tolérées jusqu'à 1'500 m<sup>2</sup> SBP afin qu'elles contribuent à l'animation de l'espace inférieur, et qu'elles permettent de résoudre les transitions verticales entre les espaces publics.

14  
12  
OFFICE DES CONSTRUCTIONS ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
1700 FRIBOURG

#### **10.7 Distances**

##### **Secteurs J / P / E**

Une distance minimale de 5,00 m (mesurée à angle droit) entre immeubles situés sur un même fond peut être pratiquée en cas d'implantation décalée ou perpendiculaire (voir plans illustratifs 8a) à d), en respect du règlement Cantonal sur la police du feu.

##### **Secteur Sud**

Les distances minimales autorisées entre immeubles figurent sur le plan 10.1.

Les articles 62 et 63 RELATeC ne sont pas applicables, en vertu de l'art. 164 al. 3 LATeC.

11  
12  
OFFICE DES CONSTRUCTIONS ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
1700 FRIBOURG

#### **10.8 Toitures**

La forme des toitures est libre. Les toitures en pente sont autorisées. Celles-ci peuvent dépasser le gabarit prescrit 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.

#### **10.9 Superstructures**

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.

#### **10.10 Mesures de protection contre le bruit**

Pour les périmètres d'implantation mentionnés de manière particulière dans le rapport d'impact, des mesures de protection contre le bruit (digues antibruit, loggias fermées, murs pleins, contrecœurs, dispositifs en terrasses, etc...) seront prises afin de respecter les prescriptions légales applicables en la matière.

#### **10.11 Orientation**

Des dérogations à l'art. 45 al. 2 Relatec peuvent être accordés conformément à l'art. 150 Latec

### **Art. 11**

#### **Espaces verts, places publiques, places de jeux, arborisation**

Les espaces verts et l'arborisation à l'intérieur de la zone à bâti sont définis par les plans n<sup>o</sup>s 01.4. Pour l'aménagement de ces espaces inconstructibles ainsi que pour l'arborisation par étapes, se référer aux directives n<sup>o</sup>s 3 b), 4 a), 4 b), 4 c), 4 d), 4 e) annexées ainsi qu'au plan d'appui n<sup>o</sup> 04.4. Ces aménagements apparaîtront sur chaque demande de permis des infrastructures.

Les places publiques seront traitées selon la directive n° 5 annexée. Elles seront aménagées aux endroits définis par le plan n° 02.4.

Les places de jeux seront définies dans le cadre des projets.

La construction de parkings n'est pas tolérée dans ces espaces.

- Art. 12 Circulation, parage des véhicules et cheminements piétons**
- Le plan n° 05.4 définit les accès de transports publics et individuels, les zones de parage et les cheminements piétonniers.
- Des zones de raccordement pour les parkings et les emplacements des parcages extérieurs et couverts sont donnés à titre indicatif. L'emplacement définitif sera confirmé lors des mises à l'enquête.
- Le dimensionnement des parkings est établi selon la définition du rapport d'impact. Leur aménagement respectera l'art. 32 du RCU. Des synergies seront recherchées pour l'utilisation optimale des parkings.
- Les cheminements piétonniers principaux sont définis par le plan n° 05.4. Ces parcours assurent la liaison du centre aux places publiques du quartier et au jardin public. Le réseau de parcours piétonniers secondaires doit assurer la liaison des espaces verts avec le jardin. Les chemins d'accès aux immeubles pourront s'y raccorder.
- Art. 13 Priorités de réalisation**
- Elles sont mentionnées sur le plan n° 06.4.
- Le passage d'une priorité à l'autre interviendra au moment où celle qui est en cours aura atteint un degré de réalisation des infrastructures de l'ordre de 75 %.
- Pour un développement harmonieux du quartier, on se référera aux modes de croissance figurés dans les directives n°s 2 a) et 2 b) annexées.
- Les espaces verts et l'arborisation seront réalisés conformément aux directives annexes et au plus tard lors de la réalisation du dernier bâtiment d'un périmètre d'implantation.
- Art. 14 Transports publics**
- La situation des transports publics et des arrêts à l'intérieur du quartier est déterminée par le plan n° 05.4.
- Le concept communal de Dort-Verte est intégré au réseau de transports publics de manière complémentaire. Une réserve de terrain en bordure du parc urbain reliant Beaumont au centre du quartier est effectuée. Elle permettra, dans le futur, l'installation d'un transport public performant en coordination avec les objectifs de la CUTAF.
- Art. 15 Degrés de sensibilité**
- Ils sont fixés sur le plan n° 09.3.

- Art. 16      Equipements techniques de base**  
Le principe des équipements techniques (distribution d'eau, canalisations E.P. et E.U., gaz, électricité, téléphone, télé réseau, etc...) est déterminé par le plan n° 07.3A. Leur position peut être modifiée en fonction des impératifs techniques  
La gestion des déchets se fera en conformité au concept intégré au rapport d'impact.  
La gestion des eaux de surfaces se fera en conformité à la directive n° 4 f) et au PGE.
- Art. 17      Protection civile**  
Le type d'abri, leur nombre ainsi que leurs emplacements seront définis en accord avec l'Office cantonal de la protection civile dans le cadre de l'élaboration des projets de construction.
- Art. 18      Sites archéologiques**  
Le plan n° 01.4 situe les sites archéologiques protégés au sens du RCU, art. 25 al. 4 et du plan de protection des zones C. Le Service archéologique cantonal sera consulté avant le dépôt de toute demande de permis de construire pour les périmètres contigus aux sites protégés.
- Art. 19      Conventions**  
Les propriétaires des terrains règlent par voie de conventions les questions de remaniement parcellaire et de l'aménagement du jardin public et des espaces verts.  
Ces documents entrent en force au moment de l'approbation du plan d'affectation partiel et plan d'aménagement de détail.
- Art. 20      Procédure**  
Pour toute demande de permis de construire, une demande préalable au niveau communal est obligatoire.  
L'auteur du plan de quartier et des aménagements extérieurs, ainsi que l'urbaniste de la commune peuvent être consultés.

### **3. DISPOSITIONS FINALES**

---

**Art. 21**

#### **Entrée en vigueur des modifications et abrogation**

Le présent plan d'affectation partiel et plan d'aménagement de détail de Cormanon-Est entre en vigueur dès l'approbation par la Direction des travaux publics. Leur entrée en force abroge le PAP/PAD approuvé par le Conseil d'Etat le 11 mai 1999.

Canton de Fribourg  
Commune de Villars-sur-Glâne  
Cormanon-Est

**Plan d'Affectation Partiel**

**Plan d'Aménagement de Détail**

Septembre 2000

## Mise à l'enquête publique

du 29 SEP. 2000

au ...3...9...061...2000.....

Adoption par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne

Villars-sur-Glâne,  
le ...0.6... NOV... 2000.....

Le syndic :

10

secrétaire

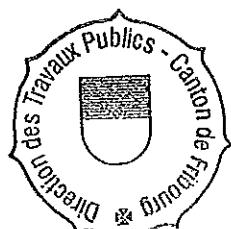
A circular stamp with the words "VILLARS-SUR-GLANE" written around the outer edge. On the left side, the word "secrétaire" is printed above the stamp. On the right side, the word "communal" is printed below the stamp.

#### **Approbation par la Direction des travaux publics**

06 MARS 2001

Fribourg, le .....

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



Seules les modifications du PAP / PAD par rapport au dossier légalisé le 24.05.94 par le Conseil d'Etat peuvent faire l'objet d'une opposition.

**ATELIER D'ARCHITECTES SERGE CHARRIERE SA**      **FRIBOURG**  
Rue de Morat 8                  Tél. 026 / 347.43.43          Fax 026 / 347.43.49

Canton de Fribourg  
Commune de Villars-sur-Glâne  
Cormanon-Est

**Plan d'Affectation Partiel  
Plan d'Aménagement de Détail**

---

**CHAPITRE 3 DIRECTIVES**

Septembre 2000

---

1. Périmètres d'évolution
- 2 a) et b) Modes de croissance
- 3 a) Plans de secteur  
b) Secteur centre  
c) Phasage centre
- 4 a) Espaces verts  
b) Préverdissement  
c) Jardin public  
d) Doré-Verte  
d) ZIG Parc Urbain  
e) Récupération des eaux de toiture
5. Places publiques
6. a) Routes  
b) Cheminements piétons
7. Secteur Sud
8. Règles d'implantation fiches a) - d)

---

ATELIER D'ARCHITECTES SERGE CHARRIERE SA  
Rue de Morat 8

Tél. 026 / 347.43.43

FRIBOURG

Fax 026 / 347.43.49

---