

# **COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLANE**

---

**(AVEC EXTENSION SUR LA COMMUNE DE  
FRIBOURG)**

**PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL  
PAD 34/35 (ROUTE DE LA GLANE  
SUPERIEURE -  
ROUTE DE CORMANON)**

**EXTENSION PAD (PARCELLE NO 10250 SUR LA  
COMMUNE  
DE FRIBOURG)**

Approuvé le 21 novembre 2001

---

**Règlement**

**adapté et révisé le 30 septembre 2013**

## **CHAPITRE 1 DISPOSITION GENERALES** **(pad 34/35 + extension sur Fribourg)**

---

### **Article 1.1 Objet - Champ d'application**

1. Le présent règlement ainsi que les plans légalisés au sens de l'Art.1.6, définissent les règles applicables au PAD 34 et 35 et à l'extension de son périmètre sur la Commune de Fribourg.
2. Il a valeur de plan d'aménagement de détail et fixe les prescriptions que devront impérativement respecter les constructions érigées dans le périmètre concerné.
3. Tous les articles concernant l'extension sur la commune de Fribourg sont regroupés dans le chapitre 1.5 et 7. Il s'agit des Art. 1.1 à 1.6, 5.1 à 5.11 et 7.3 à 7.9.

### **Article 1.2 Bases légales**

Le plan d'aménagement local de Villars-sur-Glâne et le plan d'aménagement de Fribourg demeurent applicables pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement.

### **Article 1.3 Objectifs d'aménagement**

Le présent règlement a pour objet de régler les aménagements du PAD conformément aux objectifs mentionnés dans le rapport descriptif annexé.

#### **Article 1.4 Périmètre**

1. Le périmètre du PAD 34/35 est indiqué sur le Plan d'implantation.
2. L'extension sur Fribourg comprend uniquement la parcelle no 10250  
(voir plan de la situation originale).
3. Le périmètre général du plan de quartier est subdivisé en trois secteurs :  
(voir plan d'implantation).
  - secteur I : portion du territoire située au sud-ouest donnant sur la route de la Glâne et la route de Cormanon,
  - secteur II : portion du territoire située au nord en relation avec l'aménagement de Cormanon EST et le secteur I,
  - secteur III : portion du territoire située à l'EST côté commune de Fribourg, entre la route de la Glâne et Cormanon Est.

#### **Article 1.5 Fonctions**

1. Le secteur I comprend principalement des fonctions publiques et de services telles que commerce, artisanat, bureau, administration, lieu de culte, etc. Toute affectation incompatible avec le caractère de centre de quartier convivial, provoquant des nuisances ou une circulation automobile excessive est interdite. Alors que les niveaux en relation avec les espaces publics le long de la route de la Glâne ou de Cormanon sont obligatoirement affectés aux fonctions citées ci-dessus, les niveaux supérieurs des immeubles peuvent accueillir de l'habitation, pour autant que l'OPB le permette.

2. Le secteur II est principalement réservé à la fonction d'habitation. Des fonctions complémentaires telles que artisanat, petits commerces, loisirs, etc., peuvent être admises, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives (selon art. 154 LArTeC) et qu'elles ne portent pas préjudice au caractère et aux qualités résidentielles du secteur.
3. Le secteur III correspond au secteur IIL Les fonctions complémentaires seront regroupées le long de la route de la Glâne, et un soin particulier sera accordé à la résolution du problème du bruit engendré par la route cantonale.

## **Article 1.6 Documents légalisés**

1. Ils comprennent le présent règlement ainsi que les plans suivants :  
(documents impératifs)
  - plan d'implantation - 1/500
  - plan de situation originale - 1/500
  - coupes (implantation et gabarits des constructions) - 1/500
2. Un dossier illustratif présente les objectifs à atteindre dans la planification et l'aménagement des espaces extérieurs et des interfaces entre les bâtiments projetés et les espaces publics :
  - route de Cormanon
  - rue du Marteray
  - jardins du secteur Est

3. Les fiches suivantes, accompagnant le présent règlement, servent à illustrer l'énoncé des différents articles (sans contrainte juridique)
- fiche 1 : modification routière - 1/1700
  - fiche 2 : parage voitures niv. inférieur - 1/1700
  - fiche 3 : parage voitures niv. supérieur - 1/1700
  - fiche 4 : parcours (piétons - voitures) - 1/1700
  - fiche 5 : plan d'illustration / étape intermédiaire - 1/1700
  - fiche 6 : plan d'illustration - 1/1700
  - fiche 7 : inventaire des arbres dignes d'intérêt
4. Sont également joints au présent règlement : (sans contrainte juridique)
- rapport descriptif
  - plan des infrastructures
  - concept d'aménagement du réseau routier
  - plan et coupe route Nord (route Sud du PAD Cormanon Est)
  - tableau SBP / indice / places de parc
  - tableau de répartition des SBP par parcelles (périmètres A, B, C)
  - tableau surfaces / indices
  - étude acoustique

**Article 2.1****Objectifs d'aménagement**

L'aménagement de ce secteur doit répondre aux objectifs mentionnés dans le rapport descriptif annexé.

L'harmonisation des façades avec le secteur bâti existant doit faire l'objet d'une attention particulière.

**TYPE DE CONSTRUCTION****Article 2.2****Bâtiments existants**

1. A l'exception du bâtiment no 124 sis sur la parcelle 3286 les bâtiments existants du secteur I sont destinés à être démolis.
2. Le redimensionnement du carrefour entre la route de la Glâne et la route de Cormanon implique la suppression des bâtiments no 2, 4 et 126, sis sur les parcelles 3284, 3283 et 3285.
3. Les bâtiments dont la disparition est envisagée ne peuvent faire l'objet que de travaux - de maintien de leur valeur (entretien, réparations, isolation thermique, etc.),
  - de restructuration dans le volume existant en vue de l'utilisation optimale,
  - d'extensions limitées (cage d'escaliers, installations sanitaires ou techniques, jardin d'hiver, etc.),
  - en cas d'incendie, les bâtiments peuvent être reconstruits à l'identique.

## **Article 2.3**

### **Périmètres A <sup>(1,2,3)</sup> et B**

1. Les périmètres A, en relation avec la route cantonale, sont de dimensions égales. Seuls les étages supérieurs peuvent être affectés à de l'habitat.
2. Les périmètres B, en retrait des périmètres A, expriment un front arrière, un socle d'appui pour la partie supérieure (secteur II). Seuls les étages supérieurs peuvent être affectés à de l'habitat.
3. Tant que les bâtiments 116 sur la parcelle 3287 et 118 sur la parcelle 3288 du RF de Villars-sur-Glâne subsistent, une distance de 7.90 m. entre le bâtiment B et la limite ouest de ces articles est applicable (voir plan de situation originale).

## **Article 2.4**

### **Périmètres C et D**

1. Le périmètre C permet le maintien du bâtiment existant, tout en laissant une possibilité d'extension à une cote d'altitude de 672.00, un élargissement de 5 m vers le nord et un agrandissement dans le gabarit du périmètre C' qui sont autorisés.
2. Le périmètre D ferme le secteur côté route de Cormanon. Les cotes d'altitudes maximales sont fixées dans le plan PAD modifié, à savoir : 676.00 pour le secteur sud et 673.00 pour le secteur nord.

## **Article 2.5**

### **Garage souterrain**

1. Le plan d'implantation délimite le périmètre à l'intérieur duquel les garages souterrains doivent être réalisés.
2. Un accès supplémentaire peut être envisagé au nord du secteur dans le périmètre D, sur la nouvelle route et à proximité du giratoire (voir fiche 3)

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - HAUTEURS - TOITURES - SUPERSTRUCTURES**

## **Article 2.6**

### **Fronts obligatoires**

1. Les constructions sont impérativement positionnées sur les limites mentionnées sur le plan comme fronts obligatoires. Une tolérance maximale de 2 m, en retrait de celle-ci peut être acceptée.
2. Dans tous les cas, les trois bâtiments A seront implantés sur un même alignement. Les trois bâtiments B suivent également cette règle.
3. Les bâtiments A, B, C et D sont impérativement liés de façon à former un front bâti homogène, constituant un socle pour les jardins supérieurs.

## **Article 2.7**

### **Périmètres d'implantation**

1. Les constructions ne peuvent dépasser les limites des périmètres d'implantation figurés sur le plan.
2. A l'intérieur du secteur I, les distances aux limites des fonds (art. 83b ReLATeC) et les distances entre bâtiments d'habitation ne sont pas applicables.



3. La distance augmentée (art. 164 ch.2 LATeC) n'est applicable ni à l'intérieur du secteur I ni en limite de celui-ci avec le secteur II du PAD.
4. Les façades des bâtiments sont parallèles aux périmètres d'implantation correspondants. La forme des bâtiments nouveaux, figurant sur le plan d'illustration (fiche 6), doit en suivre l'esprit

## **Article 2.8**

### **Surface constructible**

Les surfaces brutes de plancher (SBP) utiles sont fixées par le plan d'implantation.

## **Article 2.9**

### **Hauteurs**

La hauteur imposée des constructions est déterminée par la cote d'altitude indiquée sur le plan. Une tolérance de plus ou moins 1 m peut être admise.

## **Article 2.10**

### **Toitures**

Les toitures des périmètres A, B, C et D sont libres. Les toits plats sont en principe accessibles ou végétalisés.

#### **Article 2.11**

#### **Superstructures**

1. Les cheminées, superstructures techniques, panneaux solaires et cages d'ascenseurs sont les seuls éléments qui peuvent dépasser le gabarit vertical maximal.
2. Ces éléments seront groupés ou répartis d'une manière ordonnée et traités de façon analogue sur l'ensemble du secteur.

#### **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

#### **Article 2.12**

#### **Jardin**

1. La surface entre les périmètres E et A/B est définie comme un jardin en rapport avec différentes fonctions périphériques (habitation, artisanat, etc.)
2. Ce jardin doit être planifié de manière unitaire (dessin, végétation, matériaux) et constitue en quelque sorte, le prolongement de l'espace vert du secteur III.
3. A l'exception du secteur B1, il est exclusivement réservé aux piétons. Aucun véhicule motorisé ne peut y accéder.
4. Il est aménagé à partir de la cote d'altitude mentionnée sur le plan avec la tolérance de plus ou moins 1 m.
5. Le choix des plantations, uniquement indigènes, et leur aménagement doivent tenir compte des conditions difficiles du sol (toiture du garage souterrain).

## Article 2.13

### **Cheminement piétons, parcours voitures et espaces publics**

1. Les liaisons piétonnes publiques ainsi que les accès voitures, mentionnés sur les plans, sont obligatoires dans leur principe d'implantation (voir plan d'implantation + fiche 4).
2. Les espaces au sud des périmètres A et B doivent être aménagés en espaces conviviaux en relation avec les différentes fonctions des rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont aménagés et arborisés selon un concept d'ensemble cohérent sur toute la longueur de la route de la Glâne et réalisés en même temps que les bâtiments implantés dans les périmètres A et B.  
Le stationnement de courte durée de véhicules lié à l'exploitation des commerces est autorisé. L'emprise des voitures (stationnements visiteurs, expositions, entrée et sortie du parking) est limitée aux surfaces désignées sur la fiche 3. Les accès projetés à la route cantonale seront dimensionnés (visibilité et géométrie) selon la norme VSS SN 640 281 de 2006.
3. Pour autant que la fonction du bâtiment C demeure (garage), le stationnement de véhicules, lié à l'exploitation du commerce est autorisé sur la place et l'implantation B<sup>1</sup>. L'aménagement de cette place doit cependant s'harmoniser avec le concept d'ensemble (revêtement de sol, éclairage, arborisation).
4. La surface définie entre les périmètres C, D et le rond point, est exclusivement piétonne. Sa position dominante par rapport au carrefour est à respecter de même que la cote d'altitude mentionnée sur le plan d'implantation.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

**- 3 SEP. 2015**

## **Article 2.14**

### **Stationnement des cycles**

Von décision d'appro-  
bation de la DAEC du

- 3 SFP 2015

Dans le secteur I, des places de stationnement couvertes et sécurisées seront réalisées pour les cycles. Le nombre de places sera déterminé au moment des demandes de permis de construire des bâtiments, en fonction de l'affectation des locaux et sur la base de la norme VSS applicable.

**Article 3.1****Objectifs d'aménagement**

L'aménagement de ce secteur doit répondre aux objectifs mentionnés dans le rapport descriptif annexé.

**TYPE DE CONSTRUCTION****Article 3.2****Périmètre E <sup>(1,2)</sup> et E'**

1. L'ensemble des périmètres E est destiné à l'habitation individuelle groupée ou collective.
2. L'habitat E comprend:
  - un rez de chaussée d'affectation mixte (couvert à voitures côté route et partie habitable côté jardin),
  - un niveau habitable de type traversant sur rez,
  - pour les périmètres E<sup>1</sup> respectivement E<sup>2</sup>, un niveau en toiture traité comme attique est admissible.
3. Pour préserver la vue des immeubles en amont, les volumes en toiture doivent répondre aux contraintes suivantes :
  - La SBP de l'attique ne peut pas dépasser 100 et 150 m<sup>2</sup> pour les périmètres E<sup>1</sup> respectivement E<sup>2</sup>
  - un retrait de façade de 2 m par rapport à l'alignement obligatoire doit être respecté,
  - la longueur maximale d'une façade côté route est de 5 m,
  - le vide entre deux volumes est au minimum de 15m,
  - les pergolas et autres éléments fixes de plus de 120 cm, situés hors du gabarit sont interdits.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - HAUTEURS - TOITURES - SUPERSTRUCTURES**

### **Article 3.3**

#### **Fronts obligatoires**

Les bâtiments implantés dans les périmètres E sont impérativement positionnés sur la limite mentionnée sur le plan comme front obligatoire. Une tolérance maximale de 1 m, en retrait de celle-ci, peut être acceptée.

### **Article 3.4**

#### **Périmètres d'implantation**

1. Les constructions ne peuvent dépasser les limites des périmètres d'implantation indiqués sur le plan.
2. A l'intérieur du secteur 11, les distances aux limites des fonds (art. 164 ch.1 LATeC) et les distances entre bâtiments d'habitation (art. 164 ch.5 LATeC) ne sont pas applicables.
3. La distance augmentée (art. 164 ch.2 LATeC) n'est applicable ni à l'intérieur du secteur 11 ni en limite de celui-ci avec le secteur I du PAD.
4. Les façades des bâtiments sont parallèles aux périmètres d'implantation correspondants.
5. La forme des bâtiments nouveaux est donnée à titre indicatif (voir fiche 6).

**Article 3.5****Surfaces constructibles**

Les surfaces brutes de plancher (SBP) utiles sont fixées par le plan d'implantation.

**Article 3.6****Hauteurs**

La hauteur maximale des constructions est déterminée par la cote d'altitude indiquée sur le plan d'implantation.

**Article 3.7****Toitures**

Les toitures des bâtiments situés dans les périmètres E sont plates, elles sont accessibles ou doivent être végétalisées.

**Article 3.8****Superstructures**

1. Les cheminées, superstructures techniques, panneaux solaires et cages d'ascenseurs sont les seuls éléments qui peuvent dépasser le gabarit vertical maximal.
2. Ces éléments seront groupés ou répartis d'une manière ordonnée et traités de façon analogue sur l'ensemble du secteur.

### **Article 3.9**

### **Aménagements extérieurs**

1. Au sud des périmètres E, des jardins privés peuvent être aménagés.
2. Au nord des bâtiments, l'espace entre le rez et la chaussée doit permettre l'accès aux habitations tant pour les piétons que pour les véhicules privés. Cet espace sera aménagé d'une rangée d'arbres et d'un cheminement piéton attractif tout au long de la chaussée. Le même aménagement sera réalisé sur toute la longueur de la rue du Marteray.
3. Les cheminements publics pour piétons sont à aménager aux endroits désignés sur les plans (voir plan d'implantation + fiche 4).
4. La coordination des aménagements de part et d'autre de la route est impérative, afin de garantir la cohérence de l'espace rue (voir plan et coupe route Nord- route Sud du PAD Cormanon Est).



## **CHAPITRE 4**

### **PRESCRIPTIONS RELATIVES AU SECTEUR III** (sur la commune de Villars-sur-Glâne)

---

#### **Article 4.1**

#### **Objectif d'aménagement**

L'aménagement de ce secteur doit répondre aux objectifs mentionnés dans le rapport descriptif annexé.

#### **TYPE DE CONSTRUCTION**

#### **Article 4.2**

#### **Servitudes de passage**

1. L'accès aux périmètres F, G et H doit se faire depuis la rue du Marteray. Dès sa réalisation, les accès depuis la route de la Glane seront partiellement supprimés. Afin de permettre un regroupement maximal des sorties vers l'arrière, un cheminement intérieur reliera les différentes parcelles (voir fiche 6).
2. Un accès unique depuis la route cantonale pour les bâtiments HH et JI est admis conformément aux art. 5.3.1 et 5.10.2 du présent règlement.
3. Les accès seront inscrits officiellement au registre foncier comme droit et servitude.

#### **Article 4.3**

#### **Périmètres F' <sup>(1,2)</sup> et G, G'**

1. Les périmètres F<sup>1</sup> et F<sup>2</sup>, composés chacun de deux unités d'habitation symétriques, doivent impérativement être conservés.
2. Le bâtiment G doit être conservé au titre de bien culturel immeuble.
3. Des agrandissements sont possibles dans les périmètres F' et G'. Ils doivent être considérés, tant par leur volumétrie que par leur traitement, comme annexes au bâtiment principal. Ils seront de type pavillonnaire et leur hauteur sera inférieure à la base du toit existant, les distances réglementaires aux limites seront respectées.
4. Pour les périmètres F, d'autres modifications peuvent être admises, pour autant qu'elles se fassent conjointement et de façon cohérente par les deux propriétaires. Ces modifications doivent tenir compte d'une coordination de matériau, couleur et texture avec les deux parties du bâtiment, tout en respectant la substance historique existante.
5. Les surfaces brutes de plancher (SBP) indiquées sur le plan d'implantation sous F' et G' sont en supplément de la surface actuelle.

#### **Article 4.4**

#### **Bâtiment H, H'**

1. Le bâtiment H ne peut faire l'objet que de travaux
  - de maintien de sa valeur (entretien, réparation, isolation thermique, etc),
  - de restructuration dans le volume existant en vue de son utilisation optimale,
  - d'extensions limitées (cage d'escaliers, installations sanitaires ou techniques, jardin d'hiver, etc.),
  - ou être remplacé par un nouveau bâtiment, implanté dans le périmètre HI défini par le plan de situation modifié.
  - L'aménagement d'une place de parc limitée à deux voitures est à prévoir au nord du bâtiment. Elle peut être couverte.
2. Dans le périmètre HI et HH, les nouvelles constructions peuvent regrouper de l'habitation individuelle groupée ou collective de même que des activités telles que bureaux ou ateliers sans nuisance particulière pour l'habitation.
3. Les constructions dévolues aux activités seront disposées du côté de la route de la Glâne afin de répondre au mieux aux exigences phoniques inhérentes au lieu (voir étude acoustique)
4. Les nouvelles constructions seront composées de volumes distincts. Des liaisons fonctionnelles peuvent néanmoins exister.  
Côté route de la Glâne, le bâtiment sera traité avec le bâtiment J, de façon à présenter une façade homogène. Il comprendra quatre niveaux sur rez. Le rez pourra être traité comme socle et comprendra les garages.

5. Des parkings souterrains sont possibles sous les périmètres HI et H11. Ils peuvent être étendus jusqu'en limite du parcellaire et reliés entre eux.

#### **Article 4.5**

##### **Périmètres I**

1. Le périmètre I est destiné à l'habitation individuelle groupée ou collective, conçus de façon à ménager les accès nécessaires aux périmètres F, G, H existants.
2. Le bâtiment à construire comprend un rez de chaussée d'affectation mixte (couvert à voitures côté route et partie habitable côté jardin), un niveau habitable de type traversant sur rez et éventuellement un niveau en toiture traité comme attique. Son socle peut également comprendre des parties habitables.
3. Le bâtiment 11 suivra les mêmes contraintes en toiture que le bâtiment E<sup>1</sup> du secteur II (art. 3.2 al. 4). Sa SNP en attique ne dépassera pas 100 m<sub>2</sub>.

#### **Article 4.6**

##### **Stationnement des véhicules .**

1. Le parcage des véhicules pour les habitations F, G et H peut être regroupé le long de la rue du Marteray, sous forme d'un couvert à voiture (voir fiche 5).
2. L'utilisation de ce fonds par les propriétaires F, G et H doit être réglée d'entente avec le propriétaire de l'art. 3281.
3. Des droits de passages routiers ou piétonniers doivent également être conclus entre propriétaires, afin de permettre l'accès à toutes les habitations F, G et H.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - HAUTEURS - TOITURES - SUPERSTRUCTURES**

### **Article 4.7**

#### **Fronts obligatoires**

Le bâtiment implanté dans le périmètre I est positionné sur la limite mentionnée sur le plan comme front obligatoire. Une tolérance maximale de 1 m, en retrait de celle-ci peut-être acceptée. Dans tous les cas, elle sera conforme à l'alignement des bâtiments implantés dans les périmètres E du secteur IL

### **Article 4.8**

#### **Périmètres d'implantation**

1. Les constructions ne peuvent dépasser les limites des périmètres d'implantation indiqués sur le plan.
2. Entre les périmètres HH et J définis sur le plan d'implantation modifié, les distances entre bâtiments d'habitation (art. 164 ch.5 LATeC) demeurent applicables.
3. La forme des bâtiments nouveaux est donnée à titre indicatif. Cependant, l'implantation de bâtiments dans le périmètre constructible se fera dans l'esprit du plan d'illustration (voir fiche 6) tout en respectant la distance réglementaire à la route et aux limites de propriétés voisines. L'architecture des nouveaux bâtiments doit être contemporaine (voir dossier illustratif / secteur jardin est)

**Article 4.9****Surfaces constructibles**

Les surfaces brutes de plancher SBP) utiles sont fixées par le plan d'implantation.

**Article 4.10****Hauteurs**

La hauteur maximale des constructions est déterminée par la cote d'altitude indiquée sur le plan.

**Article 4.11****Toitures**

Les toitures des périmètres HI et HH sont plates, elles sont accessibles ou doivent être végétalisées. La toiture du bâtiment situé dans le périmètre I doit être traitée de façon similaire à celle du bâtiment E du secteur IL

**Article 4.12****Superstructures**

1. Les cheminées, superstructures techniques, panneaux solaires et cages d'ascenseurs sont les seuls éléments qui peuvent dépasser le gabarit vertical maximal.
2. Ces éléments seront groupés ou répartis d'une manière ordonnée et traités de façon analogue sur l'ensemble du secteur.

## **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

### **Article 4.13**

#### **Cheminement piétons, parcours voitures**

1. Un cheminement public pour piétons est à aménager au travers du secteur III (voir fiche 4). Mentionné sur les parcelles 5129 et 3295, il est obligatoire dans son principe d'implantation (liaison vers la commune de Fribourg). Ce cheminement est lié aux étapes de réalisations.
2. Les accès voitures, mentionnées sur le plan, sont obligatoires dans leur principe d'implantation (voir fiche 4).
3. Au nord du périmètre I, l'espace entre le rez et la chaussée doit permettre l'accès aux habitations tant pour les piétons que pour les véhicules privés. Cet espace sera aménagé d'une rangée d'arbres et d'un cheminement piéton attractif tout au long de la chaussée. Le même aménagement sera réalisé sur toute la longueur de la nouvelle route (secteur II et III) (voir plan d'implantation + fiche 4).
4. La coordination des aménagements de part et d'autre de la route est impérative afin de garantir la cohérence de l'espace rue (voir plan et coupe route Nord - route Sud du PAD Cormanon Est).

#### **Article 4.14**

#### **Jardins**

1. L'espace défini entre les périmètres F, G, H et I sera aménagé dans le même esprit et dans la continuité du jardin du secteur I et des jardins privatifs du secteur 11.
2. Toute la zone devant les habitations F, G et H est réservée à l'aménagement de jardins privés.
3. Les arbres existants doivent être conservés (voir fiche 7). Toutefois, pour des impératifs liés au développement du secteur, l'abattage peut être admis moyennant l'accord du Conseil communal qui prend des dispositions pour leurs remplacements.



**Article 5.1****Généralités**

1. Le présent chapitre définit les règles applicables à l'extension du PAD 34-35 sur la commune de Fribourg, en vue d'une meilleure transition urbanistique de part et d'autre de la limite communale.  
(La zone de Ville IV sur la commune de Fribourg jouxte des habitations faisant partie d'un périmètre de protection sur la commune de Villars-sur-Glâne).
2. Pour répondre au caractère du secteur III au sens de l'Art. 1.5 et conformément à l'Art. 126 al. 4 du Règlement communal d'Urbanisme de Fribourg (RCU 1991), cette zone doit impérativement suivre la procédure du PAS.
3. L'extension du PAD sur Fribourg englobe la parcelle no 10250. (voir plan de situation original).

**Article 5.2****Objectifs d'aménagement**

L'aménagement de ce secteur doit répondre aux objectifs mentionnés dans le rapport descriptif annexé.

## TYPE DE CONSTRUCTION

### Article 5.3

#### Remaniement des parcelles

1. Un accès véhicule côté route de la Glâne sera aménagé afin de pouvoir entrer et sortir aisément pour les bâtiments HII et JI. Il sera réalisé conformément aux dispositions de la norme VSS SN 640 281 de 2006.
- u 3 2015

Voir decision d'appro-  
bation de la DAEC du

2. Les accès seront inscrits officiellement au registre foncier comme droit et servitude.

### Article 5.4

#### Périmètre J

1. Le périmètre J peut regrouper des habitations individuelles groupées ou collectives de même que des activités telles que bureaux ou ateliers sans nuisance particulière pour l'habitation.
2. Ces constructions seront principalement orientées au nord-ouest. Elles privilégieront une zone d'activité au niveau inférieur, afin de répondre au mieux aux exigences phoniques inhérentes au lieu (voir étude acoustique).
3. Ces nouvelles constructions comprendront au plus quatre niveaux sur rez.
4. La surface constructible est libre pour autant que la distance réglementaire à la route et aux limites de propriétés voisines soit respectée.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - HAUTEURS- TOITURES - SUPERSTRUCTURES**

### **Article 5.5**

#### **Périmètres d'implantation**

1. Les constructions ne peuvent dépasser les limites des périmètres d'implantation indiqués sur le plan.
2. La forme des bâtiments nouveaux est donnée à titre indicatif (voir fiche 6).

### **Article 5.6**

#### **Surface constructible**

La surface brute de plancher (SBP) utile est fixée par le plan d'implantation.

### **Article 5.7**

#### **Hauteurs**

La hauteur maximale des constructions est déterminée par la cote d'altitude indiquée sur plan.

### **Article 5.8**

#### **Toitures**

La toiture du bâtiment J est libre mais doit être traitée de façon semblable à celle des bâtiments situés dans le périmètre HI et HH.

### **Article 5.9**

#### **Superstructures**

1. Les cheminées, superstructures techniques, panneaux solaires et cages d'ascenseurs sont les seuls éléments qui peuvent dépasser le gabarit vertical maximal.

2. Ces éléments seront groupés ou répartis d'une manière ordonnée et traités de façon analogue pour les périmètres HI, HH et I.

## **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

### **Article 5.10**

#### **Cheminement piétons, parcours voitures**

1. Un cheminement public pour piétons est à aménager au travers du secteur III (voir fiche 4). Mentionné le long de la limite communale, il est obligatoire dans son principe d'implantation (liaison vers la commune de Villars-sur-Glâne).

2. L'accès des véhicules est possible par la route de la Glâne (voir fiche 4). Les accès projetés à la route cantonale seront dimensionnés (visibilité et géométrie) selon les directives de la norme VSS SN

Voir décision d'appro-  
bation e a -

— \* 3 fJE? MS -640 281 de 2006.

### **Article 5.11**

#### **Surfaces**

1. L'espace défini à l'arrière du bâtiment J est aménagé en jardin (surface verte, arborisation, place de jeux, etc.).

**Article 6.1****Besoins en places de stationnement**

1. Le nombre de place de stationnement, en tenant compte des places extérieures, sera conforme à la norme VSS SN 640 281 de 2006.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAECdu

- 3 SEP- 2015

2. Les besoins en place de stationnement seront évalués sur la base de la norme VSS SN 640 281 de 2006. Seules les places pour véhicules immatriculés seront prises en compte. Les places liées à du stockage ou à de l'exposition sont considérées comme des surfaces de vente.

Voir décision d'appro-  
bation de la DAECdu

- 3 SEP, 2015

**Article 6.2****Stationnement extérieur**

1. Le stationnement de surface est limité au minimum. Il ne peut se situer que le long de la route de la Glâne, devant les périmètres A et B (voir fiche 2), sur l'implantation du périmètre B1 et le long de la rue du Marteray au nord des secteurs II et III (voir fiche 3).
2. Quelques places visiteurs dans les secteurs II et III sont envisageables.
3. Toutes les places de parc extérieures sont implantées en dehors de la chaussée.
4. Le secteur I pourra être utilisée pour le stockage ou l'exposition de voitures lié à l'exploitation du garage actuel jusqu'à la construction des bâtiments dans les périmètres A et B.

### **Article 6.3**

#### **Garage souterrain**

1. Le stationnement extérieur n'étant pas suffisant, le solde des places nécessaires doit se situer en sous-sol.
2. Ce stationnement est organisé par un/des parking/s souterrain/s pouvant s'étendre sur plusieurs niveaux {voir fiches 2 et 3}. Il sera dimensionné selon les besoins fixés à l'article 6.1.
3. Un plan prévoyant les étapes de la réalisation du/des parking/s souterrain/s sera établi et joint à la requête du permis de construire du premier bâtiment dont les usagers utiliseront le/les parking/s. La première étape comprendra notamment l'infrastructure de base du parking.
4. Les possibilités d'accès pour les véhicules sont situées sur les fiches 2 et 3.
5. Les accès piétons seront suffisants afin de desservir de façon directe les différents bâtiments.

**ETAPES DE CONSTRUCTION****Article 7.1****Secteur II**

Les bâtiments situés dans les périmètres E peuvent se réaliser par étapes, mais d'un seul tenant

Les cheminements piétons publics seront réalisés conjointement aux différentes étapes de construction des bâtiments.

**Article 7.2****Secteur III**

1. Le bâtiment situé dans le périmètre h peut être réalisé d'un seul tenant et de façon indépendante du reste du secteur.
2. La place de jeu située en partie nord du secteur III sera réalisée en même temps que le bâtiment dans le secteur h.
3. Les bâtiments F, F' et G, G' peuvent être modifiés ou agrandis de façon indépendante en respectant toutefois l'Art. 4.3 al. 3 et 4.
4. Les bâtiments HI, HII et J peuvent se réaliser de façon indépendante du reste du secteur. Ils peuvent être réalisés par étape mais doivent être planifiés entre eux de façon conjointe.

## **PROCEDURE**

### **Article 7.3**

#### **Niveaux**

Les niveaux de raccords de voirie seront fixés d'entente avec le Conseil communal.

Les niveaux du terrain naturel seront à relever lors des demandes de permis de construire des différents bâtiments.

### **Article 7.4**

#### **Protection civile**

Les abris seront définis en accord avec le Service des affaires militaires et de la protection de la population (SAMPP) dans le cadre de l'élaboration des projets de construction, à savoir :

- la construction d'un ou de plusieurs abris privés (communs),  
éventuellement abri parking,
- les emplacements des abris
- les modalités de financement et d'entretien
- les conditions d'utilisation inscrites au Registre foncier.



## **Article 7.5**

### **Protection des eaux**

1. La réalisation des infrastructures devra satisfaire aux exigences de la recommandation des normes en vigueur.
2. La conception et l'exécution des canalisations de raccordement au réseau d'égouts s'exécuteront selon la norme en vigueur.
3. Dans les espaces extérieurs, la perméabilité des sols sera assurée (l'utilisation de pavés gazon ou de revêtement poreux est recommandée).
4. Un système de rétention et d'infiltration des eaux pluviales doit être aménagé dans l'ensemble des secteurs afin de limiter les débits de pointe rejetés à la canalisation des eaux claires, conformément aux coefficients de ruissellement établis par la commune.

## **Article 7.6**

### **Protection contre le bruit**

1. L'Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) est applicable.
2. Bien que le terrain soit équipé, différentes mesures doivent être respectées afin de garantir la conformité du PAD avec l'OPB (voir acoustique).  
La réalisation des bâtiments soumis au bruit répondant au standard d'isolation Minergie avec ventilation contrôlée est une des mesures fixées pouvant garantir la conformité du projet à l'OPB.
3. Les mesures de protection décrites dans l'étude acoustique (annexe I-2) sont des propositions. Toutes autres mesures, équivalentes ou meilleures sont également envisageables.

## **Article 7.7**

### **Equipements techniques**

1. Les propriétaires fonciers accorderont aux fournisseurs et opérateurs:
  - les droits de passage pour les lignes en câble à haute et basse tension,
  - les droits d'implantation des installations de distribution (cabines transformatrices, armoires de sectionnement et bornes de distribution).
  - à l'intérieur de chaque secteur, toute demande de permis de construire conséquente sera accompagnée d'une demande d'un permis d'équipement pour le secteur concerné.
2. Les propriétaires fonciers accorderont aux fournisseurs et opérateurs :
  - les droits de passage pour canalisations et câbles souterrains,
  - les droits d'implantation pour armoires et colonnes de distribution et pour chambres d'épissures souterraines.
3. Toutes les infrastructures visibles seront en principe intégrées aux bâtiments.

## **Article 7.8**

### **Demande préalable**

1. Toute nouvelle construction, transformation ou démolition doit faire l'objet d'une demande préalable.
2. Pour toute intervention dans les secteurs HII et J, les deux communes concernées (Fribourg et Villars-sur-Glâne) seront consultées.

## **Article 7.9**

### **Convention entre propriétaires**

1. Une convention entre les propriétaires des parcelles 5009, 3282, 3283, 3284 et 3285 définira la proportion de SBP correspondant à chaque parcelle. Cette proportion sera calculée au prorata des surfaces concernées, par rapport à la SBP totale du bâtiment D (voir tableau de répartition des SBP, périmètre A).
2. Dans l'hypothèse de la réalisation d'un nouveau bâtiment, une même convention sera établie entre les propriétaires des parcelles 3287, 3288 et 3289. La proportion sera calculée par rapport à la SBP totale du bâtiment A<sup>3</sup> (voir tableau de répartition des SBP, périmètre B).

La modification du PAD 34-35 (règlement et plans) entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La présente adaptation du règlement du PAD 34/35 a été mise à l'enquête publique par parution dans la Feuille Officielle du Canton de Fribourg No ..... du .....

Adopté par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne le 24.10.13

La Syndique  Le secrétaire

Adopté par le Conseil communal de Fribourg le 26.11.13

Le Syndic  Le secrétaire

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le - 9.5 ..2015



Le Conseiller d'Etat Directeur