

**espaces et environnement**

Jean-Luc Rime - Architecte ETS  
Coll. Emmanuel Däyer - Architecte ETS  
Passage du Cardinal 2D  
CH - 1700 FRIBOURG

TEL 026 / 424 76 65 FAX 026 / 424 71 96

**CANTON DE FRIBOURG  
COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE**

**PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL NO 44  
«VILLAGE - ROUTE DE L'EGLISE INFÉRIEURE»**

**REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER**

*Dossier de légalisation - 8 novembre 1996*

# **TABLE DES MATIERES**

---

## **PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS GENERALES**

- 1.0 INTRODUCTION**
- 1.1 GENERALITES**
- 1.2 ELEMENTS DU PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL**
- 1.3 SECTEURS**
- 1.4 DEMANDES PREALABLES**

## **DEUXIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

- 2.0 AFFECTATIONS**
- 2.1 INDICE D'UTILISATION - SURFACES BRUTES DE PLANCHER**
- 2.2 ORDRE DES CONSTRUCTIONS**
- 2.3 PERIMETRES D'IMPLANTATION - DISTANCES AUX LIMITES**
- 2.4 HAUTEURS - NIVEAUX - ALTITUDES**
- 2.5 ASPECTS ARCHITECTURAUX**
- 2.6 ESPACES EXTERIEURS PUBLICS ET PRIVES**
- 2.7 CIRCULATIONS - PIETONS**
- 2.8 PLACES DE PARC (AUTOS ET DEUX-ROUES)**
- 2.9 ENVIRONNEMENT (EAU - ENERGIE - BRUIT)**
- 2.10 EQUIPEMENTS GENERAUX**

## **TROISIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES**

- 3.0 ENTREE EN VIGUEUR**

## **ANNEXES**

- PLANS**
- RAPPORT EXPLICATIF**
- DIRECTIVES CFF**
- CONVENTIONS**

# **PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **1.0. INTRODUCTION**

Ce plan d'aménagement de détail a pour buts principaux:

- de permettre le développement du centre du village par la construction de nouveaux bâtiments à une échelle appropriée,
- de permettre l'agrandissement ou le remplacement de bâtiments existants,
- d'améliorer la qualité paysagère du site en supprimant certains bâtiments inadaptés et en structurant mieux les espaces extérieurs,
- d'améliorer les cheminements piétonniers et de renforcer l'attractivité des espaces publics et de la gare.

## **1.1. GENERALITES**

Le présent règlement complète les prescriptions contenues dans:

- le plan d'aménagement local (PAL 93) approuvé par le Conseil d'Etat le 13 juillet 1993,
- la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton de Fribourg (LATeC), ainsi que son règlement d'exécution du 18 décembre 1984 (RELATeC),
- la législation et les ordonnances fédérales.

Tous les aspects qui ne sont pas traités expressément dans ce plan d'aménagement de détail restent soumis aux réglementations communale et cantonale.

Les prescriptions du présent règlement sont valables pour le périmètre du plan de quartier qui englobe, le 11.11.94, les articles suivants: 1, 246, 254, 248, 1486 et 1234. Le secteur de la route communale «rte de l'Eglise» et le secteur CFF (art. 1236 et 390) qui longent le périmètre du PAD 44 sont intégrés dans le PAD.

Le périmètre traité fait partie de la zone de centre village ZCV. Voir art. 11 du règlement communal d'urbanisme (RCU).

Le PAD 44 est en partie inclus dans le périmètre de protection des sites bâties ou aménagés no I: Centre village (annexe II du RCU). Voir art. 25 RCU.

Les vues protégées no 1 (rte de Matran - vue vers l'église) et 14 (vue depuis le portique de l'église) doivent être respectées (art. 25 al. 7 RCU et annexe VII RCU).

L'ancienne école du village (parcelle 248) figure dans la liste des bâtiments protégés (art. 25 al. 5 et annexe V RCU).

## **1.2 ELEMENTS DU PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL**

Ce plan d'aménagement de détail se compose des éléments suivants:

- le règlement
- le plan no 0, éch. 1:500 plan cadastral
- le plan no 1, éch. 1:500 périmètre du PAD et secteurs
- le plan no 2, éch. 1:500 périmètres d'implantation
- le plan no 3, éch. 1:500 profils et altitudes
- le plan no 4, éch. 1:500 espaces extérieurs
- le rapport explicatif (valeur indicative)

## **1.3 SECTEURS**

Le PAD est composé de trois secteurs:

Secteur A: ancienne école du village: art. 248

Secteur B: route de l'Eglise: art. 246, 254 et 1486

Secteur C: gare CFF: art. 1, 1234, 1236 (partiel), 390 (partiel)

## **1.4 DEMANDES PREALABLES**

Avant toute demande de permis de démolition et de construction, un avant-projet avec rapport explicatif portant sur l'aspect urbanistique, architectural et paysager, doit être soumis en demande préalable auprès de la commune. La commune peut exiger différentes informations et documents supplémentaires utiles pour l'appréciation de l'avant-projet.

Pour des interventions de minime importance, la commune peut ne pas exiger un examen préalable auprès de l'OCAT, au sens de l'art. 11 al. 6 RCU.

Le Conseil communal doit s'adjointre l'auteur du PAD comme expert pour l'examen de tout avant-projet.

La consultation de la commission d'aménagement est obligatoire.

## ***DEUXIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES***

---

### **2.0 AFFECTATIONS**

#### **Secteur A: ancienne école du village**

L'ancienne école du village est réservée prioritairement à des fonctions publiques à caractère culturel ou social (bibliothèque, conservatoire, salles de réunions-cours-formation). Un logement de fonction peut y trouver place.

Une construction annexe, reliée au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée au bâtiment existant est possible. Elle ne peut recevoir que des activités complémentaires à celles du bâtiment existant.

Le terrain au sud de la parcelle est réservé aux jardins familiaux.

#### **Secteur B: route de l'église**

Immeubles destinés à l'habitation dans les étages et principalement à des activités de services ou commerciales au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol. Des fonctions complémentaires à l'habitation et compatibles avec le caractère de la zone peuvent trouver place dans les étages.

#### **Secteur C: gare CFF**

Immeubles destinés à l'habitation dans les étages et principalement à des activités de services ou commerciales au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol. Des fonctions complémentaires à l'habitation et compatibles avec le caractère de la zone peuvent trouver place dans les étages.

Les équipements de services liés à la gare CFF trouvent place dans ce secteur.

### **2.1 INDICE D'UTILISATION - SURFACES BRUTES DE PLANCHER (SBP)**

Aucun indice d'utilisation n'est applicable à cette zone. Des gabarits maximum et des surfaces brutes de planchers sont définis pour chaque immeuble (cf. plans nos 2 et 3).

SBP maximales par immeuble:

#### **Secteur A**

Ancienne école du village (art. 248) .....	1000 m <sup>2</sup>
Annexe de l'ancienne école du village (art. 248).....	500 m <sup>2</sup>

#### **Secteur B**

Immeuble situé sur l'article 246 (rte de l'église no 5) .....	1100 m <sup>2</sup>
Immeuble situé sur l'article 254 (rte de l'église no 3) .....	920 m <sup>2</sup>
Immeuble situé sur l'article 1486 (rte de l'église no 1b) .....	920 m <sup>2</sup>

#### **Secteur C**

Immeuble situé sur l'article 1 (café du chamois) .....	720 m <sup>2</sup>
Immeuble situé sur l'article 1 (nouvel immeuble) .....	720 m <sup>2</sup>
Gare CFF	Hors indice

## **2.2 ORDRE DES CONSTRUCTIONS**

Les règles de l'ordre non contigu sont applicables.

## **2.3 PERIMETRES D'IMPLANTATION - DISTANCES AUX LIMITES**

Toute nouvelle construction ou agrandissement doit respecter les périmètres d'implantation et les gabarits (longueur, profondeur, hauteur) qui sont fixés dans les plans nos 2 et 3.

Des constructions de minime importance telles que pergolas, couverts, réduits de jardin, jardins d'hiver etc. (mais à l'exception de garages) sont autorisées à l'extérieur des périmètres.

Les distances minimales aux limites, aux voies publiques et entre bâtiments sont fixées dans le plan no 2. Les prescriptions cantonales concernant les distances aux limites (art. 62 RELATeC), les distances aux limites augmentées (art. 63 RELATeC) ne sont pas applicables à l'intérieur du PAD et vers le domaine public.

Vers l'extérieur du PAD, les droits prépondérants des tiers doivent être respectés.

Les parkings sous-terre peuvent être construits jusqu'en limite de propriété et de routes communales.

## **2.4 HAUTEURS - NIVEAUX - ALTITUDES**

Les hauteurs, niveaux et altitudes des bâtiments sont fixés dans le plan no 3. Il en est de même pour les niveaux des aménagements extérieurs (places, terrasses, etc.) Cf. plans no 2 et no 3. Les niveaux prescrits doivent être respectés avec une tolérance de 50 cm. Les niveaux intitulés « max » ne peuvent pas être dépassés. Les constructions en demi-niveaux sont autorisées.

## **2.5 ASPECTS ARCHITECTURAUX**

### **Généralités**

Les volumes des bâtiments doivent être clairs et simples.

L'orientation principale des toitures et des volumes des bâtiments doit être Est-Ouest.

Les accès aux immeubles doivent être situés du côté de la rue.

Les toitures en pente sont obligatoires, sauf pour l'annexe de l'ancienne école du village.

### **Secteur A: ancienne école du village**

**L'ancienne école du village**, construite en 1900 dans le style art nouveau est un immeuble protégé. Sa place dans le site, sa volumétrie, le traitement de ses façades et de la cage d'escalier sont dignes d'intérêt. Des transformations intérieures sont possibles.

L'architecture de l'**annexe** est entièrement libre. La liaison entre les deux bâtiments doit être traitée avec le plus grand soin.

Avant toute intervention dans le secteur A, un concours d'architecture ou une commande d'avant-projet à plusieurs architectes est obligatoire.

### **Secteur B: route de l'église**

**Immeuble situé sur l'article 246** (route de l'église no 5). Intervention libre dans le volume existant. Une extension au Sud est autorisée. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont possibles.

**Immeuble situé sur l'article 254** (route de l'église no 3), construit en 1902 et agrandi en 1911. Intervention libre dans le volume existant. Une extension en façade Sud est autorisée. Les éléments structurant les façades (encadrements, corniches, chaînes d'angles) doivent être maintenus. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont interdites.

**Parking** situé en limite EST de la parcelle 254. Le Conseil communal peut exiger que des mesures soient prises pour atténuer l'impact de cette construction dans le site. Il peut également exiger la suppression de cette construction.

**Immeuble situé sur l'article 1486** (route de l'église no 1b). Intervention libre dans le volume existant. Une extension au Sud est possible. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont possibles. Le garage collectif nécessaire au secteur B doit trouver place sous ce nouvel immeuble.

### **Secteur C: gare CFF (art. 1, 1234, 1236, 390)**

**Immeuble existant situé sur l'art. 1** (café du Chamois). Intervention libre dans le volume existant. La toiture peut être surélevée afin de permettre une meilleure utilisation des combles, ceci dans le cadre du gabarit prescrit dans les plans nos 2 et 3. Au rez-de-chaussée, une extension est possible jusqu'à la limite nord. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont possibles.

**Un nouvel immeuble situé sur l'art. 1.** peut être construit. Le garage collectif nécessaire au secteur C doit trouver place sous cet immeuble. Une extension jusqu'à la limite Nord est possible au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol. Au niveau du rez-de-chaussée, une liaison avec le bâtiment voisin (café du Chamois) est possible.

Un couvert à voiture végétalisé d'expression légère doit prendre place devant cet immeuble.

**Gare CFF.** Un couvert continu élégant doit abriter les activités de la gare et couvrir la rampe existante. Les quais doivent être surélevés. Tout projet touchant au domaine des CFF doit être soumis à l'approbation du chef de la Région des travaux 4, Division principale des travaux 1, à Berne.

## **2.6 ESPACES EXTERIEURS PUBLICS ET PRIVES**

L'église et l'ancienne école doivent rester les éléments dominants du site.

A l'intérieur du site, les espaces publics (place de l'église - place de l'ancienne école - place du château - place de la gare) qui le constituent doivent être mis en valeur et reliés entre eux. Un mobilier urbain adéquat doit être installé.

A long terme et en fonction des opportunités, le cheminement piétonnier principal (route de l'Eglise - gare - parc du Plat) doit être accompagné par une allée d'arbres et/ou une haie vive. Les arbres plantés le long de la ligne CFF doivent respecter les prescriptions des CFF en la matière (voir annexes). Le projet devra être soumis pour approbation au service «environnement» de la Division des travaux à Lausanne.

Les espaces extérieurs privés doivent être clairement définis, au moyen de murs (cf. plan no 4: espaces extérieurs) et de plantations, ou par une différenciation de niveaux et de matériaux. Le Conseil communal peut exiger l'assainissement des espaces extérieurs existants.

Les trois platanes qui se trouvent devant le café du Chamois (art. 1) doivent être conservés. La terrasse du café du Chamois (art.1) doit être clairement définie et séparée du cheminement piétonnier (cf. plan no 4: espaces extérieurs).

Une place de jeu, commune au quartier, trouvera place au Sud de l'art.1486, après la construction d'un nouveau bâtiment sur cette parcelle.

## **2.7 CIRCULATIONS - PIETONS**

Le trafic automobile doit être modéré sur la route des Préalpes, la route de l'Eglise et la route du Soleil.

Une nouvelle liaison piétonne entre la gare CFF et le Platly (futur parking communal), le long de la voie ferrée est à aménager.

Un nouvel escalier doit permettre une meilleure relation entre la route du Soleil et la place de l'ancienne école du village (cf. plan no 4: espaces extérieurs).

Un véritable espace public avec modérations du trafic automobile et priorité aux piétons doit relier l'église à l'ancienne école du village.

## **2.8 PLACES DE PARC (AUTOS ET DEUX-ROUES)**

Le nombre de places de parc maximal se calcule selon l'art. 31 RCU.

Une pondération pouvant aller jusqu'à 50% peut être appliquée.

L'aménagement des places de parc doit être réalisé conformément à l'art. 32 RCU. Le Conseil communal peut exiger l'assainissement des places de parc existantes.

Les trois immeubles du secteur B «route de l'église» (art. 246, art. 254, art. 1486) ont l'obligation de trouver une solution commune pour la création des places de parc nécessaires.

Les deux immeubles du secteur C «gare» (art.1) ont l'obligation de trouver une solution commune pour la création des places de parc nécessaires.

Des parcs à deux-roues couverts doivent être aménagés à l'ancienne école du village et sous le couvert de la gare CFF.

## **2.9 ENVIRONNEMENT (EAU - ENERGIE - BRUIT)**

### **Eau**

Le quartier doit être assaini selon le système séparatif.

Pour les nouvelles constructions ou à l'occasion de transformations, les eaux claires de surface doivent être infiltrées directement dans le sol, pour autant que les conditions géologiques le permettent.

Le revêtement du sol des espaces publics (ancienne école et place de la gare) et des cheminements piétonniers doit être perméable à l'eau (gravier ou pavés).

### **Energie**

Pour les nouvelles constructions ou à l'occasion de transformations, le raccordement au réseau de gaz est recommandé. L'opportunité d'un chauffage à distance pour l'ensemble du quartier doit être étudiée.

Les économies d'énergie sont encouragées. La pose de capteurs solaires est possible pour autant que ceux-ci soient correctement intégrés.

### **Bruit.**

L'ensemble du périmètre du PAD 44 est soumis aux valeurs limites définies par le degré de sensibilité III. Les valeurs limites d'immissions en bordure de la voie ferrée sont dépassées de 1 dB. Des nouvelles constructions ou modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit ou par la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit (OPB art. 31).

Dans le cadre des travaux de réaménagement de la gare, une face latérale du couvert doit être vitrée afin de faire écran contre le bruit.

## **2.10 EQUIPEMENTS GENERAUX**

### **Protection civile**

Les nouvelles constructions sont soumises à l'obligation de construire un abri de protection civile. Un abri collectif doit être construit dans le parking du nouvel immeuble (art.1) du secteur C ou dans le nouvel immeuble (art. 1486) du secteur B. Les directives communale et cantonale en la matière sont applicables.

### **Droits de passages**

Les propriétaires concernés autorisent le passage des tuyaux et câbles nécessaires ainsi que l'implantation d'installations de distributions.

## **TROISIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES**

### **3.0 ENTREE EN VIGUEUR**

Le plan d'aménagement de détail no 44 et le présent règlement du plan de quartier entrent en vigueur après leur approbation par l'autorité compétente.

Ils ont été mis à l'enquête publique du 15 novembre 1996 au 14 décembre 1996

Ils ont été adoptés par le Conseil communal le ..... **- 7 JUIL. 1997**

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire

Le Syndic

G.Zapf

Ph. Uldry



Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 18 OCT. 1997



Le Conseiller d'Etat, Directeur