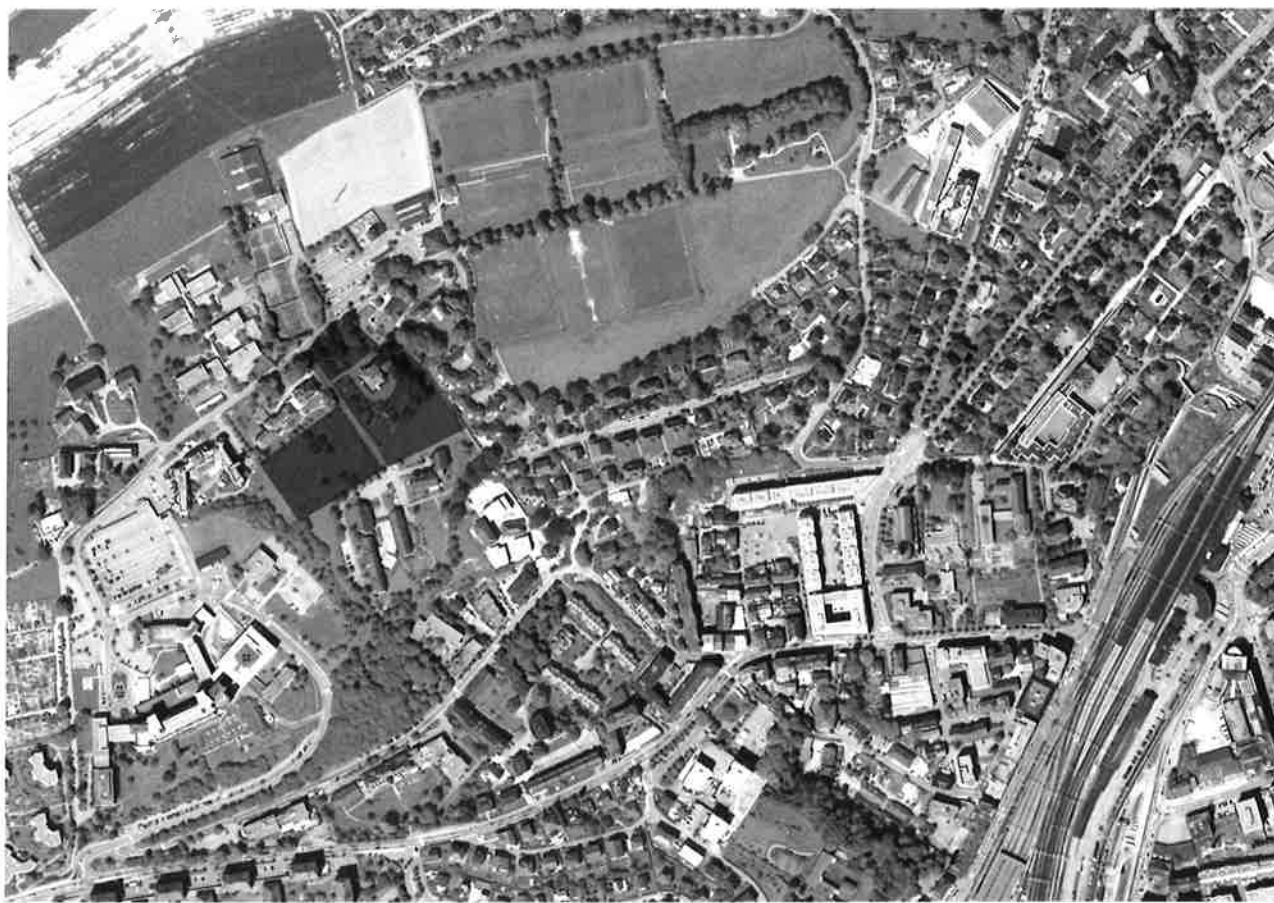


**CANTON DE FRIBOURG  
COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLANE**

**ŒUVRE DES MISSIONAIRES LAIQUES  
PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL. PAD FACULTATIF « VILLA BEATA »**

**REGLEMENT DU PAD**



**Version 20.01.2009**

# ŒUVRE DES MISSIONAIRES LAIQUES PLAN DE QUARTIER « VILLA BEATA »

## TABLE DES MATIERES

<b>1. Première partie : Dispositions générales</b>	<b>page 3</b>
1.1 Généralités	
1.2 Affectations	
1.3 Indice d'utilisation et surfaces brutes de plancher SBP	<b>4</b>
1.4 Taux d'occupation	
1.5 Protection contre le bruit	
<b>2. Deuxième partie : Prescriptions générales liées au PAD</b>	<b>5</b>
2.1 Périmètres de construction	
2.2 Hauteurs maximales	
2.3 Distances entre les bâtiments	
2.4 Volumes des constructions	
2.5 Toits	<b>6</b>
<b>3 Troisième partie : Autres dispositions</b>	
3.1 Circulation	
3.2 Places de stationnement	
3.3 Parkings	<b>7</b>
3.4 Aménagements extérieurs	
3.5 Dépôt containers à ordures	
3.6 Protection civile	<b>8</b>
3.7 Energie	
3.8 Rétention d'eau	
3.9 Accès handicapés	
3.10 Enquête construction	
<b>Entrée en vigueur et approbation</b>	<b>page 9</b>

## **PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES**

### **1.1 Généralités**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
30 MAI 2011

Le présent règlement fixe les prescriptions ci-après, en complément de celles contenues dans :

- le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme de la commune de Villars-sur-Glâne
- la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton de Fribourg (LATeC) ainsi que de son règlement d'exécution du 18 décembre 1984 (RELATeC)

Les prescriptions de ce règlement sont valables pour le périmètre du plan d'aménagement de détail « VILLA BEATA » indiqué sur le plan n° 1.

**A. Documents légalisés :** Plan n° 1.0 Situation – Topographie – Périmètre  
(Opposable aux tiers) Plan n° 2.0 Plan  
Le présent règlement du PAD

**B. Documents d'appuis :** Rapport 47 OAT  
Plan n° 2.1 Projet d'intention  
Plan n° 3.0 Coupes de principes  
Plan n° 4.0 Installations techniques - Canalisations  
Doc n° 5 Inventaire des arbres  
Doc n° 6 Etude de circulation et bruit routier  
Doc n° 7 Canalisations, Rapport technique et calculs

### **1.2. Affectations**

Les terrains compris dans le périmètre du PAD sont en *Zone d'intérêt général II (ZIGII B) secteurs B*. Selon l'Art. 16 RCU, cette zone est destinée :

- aux bâtiments et équipements d'institutions particulières, privées ou publiques

L'affectation actuelle à l'Oeuvre des missionnaires laïques sur l'ensemble du périmètre est maintenue.

Les besoins actuels et le développement de la communauté sont à préserver, soit :

- le logement, l'hébergement, les espaces de rencontre, la formation, les séminaires

Le périmètre du PAD permet le développement d'habitations collectives suivant :

- appartements ou résidences destinés aux seniors
- appartements pour étudiants ou étudiants en formation post-grade
- accessoirement, la réalisation d'un cabinet médical, d'un centre de soins à domicile, instituts ou de toutes activités améliorant les conditions de vie des seniors est admissible.

Garanties des affectations :

La commune de Villars-sur-Glâne exige l'inscription d'une mention au Registre foncier avant la délivrance des permis de construire ainsi que la signature d'une convention entre l'autorité et les investisseurs, afin de garantir les affectations prévues décrites plus haut.

Un organe de contrôle tel que Pro Senectute veillera à l'affectation des buts visés par le PAD, il en référera à la commune de Villars-sur-Glâne.

**SECTEUR VILLA BEATA**

- PAVILLON : Seule une affectation liée à la destination de détente et de loisirs du parc est admissible

### 1.3. Indice d'utilisation et surfaces brutes de plancher SBP

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
30 MAI 2011

L'indice d'utilisation est de : 0.50 sur l'ensemble du périmètre selon le plan no 1.

Total des surfaces art.3192 :	m2 19'149
./. Surface Chemin du Cardinal Journet	m2 724
<b>Total surface pour le calcul de l'indice</b>	<b>m2 18'425</b>

**Calcul des surfaces brutes de plancher SBP = m2 18'425 \* 0.5 = 9212 m2 total**

La VILLA BEATA existante se compose de :

au rez-de-chaussée	: 340 m2 SBP
1 <sup>er</sup>	: 315
combles	: 315
<b>total</b>	<b>: 970 m2 SBP</b>

**Calcul des surfaces brutes de plancher SBP disponibles = 9212 m2 - 970m2 = 8242 m2 SBP**

Au cas où des surfaces existantes dans la VILLA BEATA seraient rendues habitables, il y aurait lieu d'en tenir compte dans le calcul des surfaces de plancher habitable.

Un décompte du calcul de la surface brute de plancher (SBP) sera joint aux demandes de permis de construire.

### 1.4 Taux d'occupation

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
30 MAI 2011

Le taux d'occupation est de : 25% sur l'ensemble du périmètre selon le plan no 1.

Total des surfaces art.3192 :	m2 19'149
./. Surface Chemin du Cardinal Journet	m2 724
<b>Total surface pour le calcul du taux</b>	<b>m2 18'425</b>

**Calcul du taux d'occupation = m2 18'425 \* 25% = 4606 m2 total**

**Calcul taux d'occupation disponibles = 4606 m2 - 340m2(VILLA BEATA) = 4266 m2**

Un décompte du calcul du taux d'occupation sera joint aux demandes de permis de construire.

### 1.5 Protection contre le bruit

Le périmètre du PAD se situe dans la zone de degré de sensibilité II (DSII) selon le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit. Doc n° 6 Etude de circulation et bruit routier.

## **DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS GENERALES LIEES AU PAD**

### **2.1 Périmètres de construction**

L'implantation des constructions se situera à l'intérieur des périmètres d'implantation selon le plan n° 2.

Les constructions souterraines peuvent se réaliser jusqu'en limite de propriété.

Les constructions de peu d'importances, telles que des couverts à voitures, abris à vélos, couverts de jardin, pergola, etc. sont admissibles dans la ZONE CENTRALE et les Aires d'accès + Parcage selon plan n° 2. La hauteur ne dépasse pas 3,50 m y compris pour les toitures plates et sans limitation de dimensions en plan.

### **2.2 Hauteurs maximales**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
**30 MAI 2011**

#### **SECTEUR VILLA BEATA**

- la VILLA BEATA existante maintient son altitude du faite de 706.90 m
- le PAVILLON est limité à une altitude maximale de 692.50 m

#### **SECTEUR EST**

- hauteur totale des bâtiments = max.10 m

#### **SECTEUR OUEST**

- hauteur totale des bâtiments = max.10 m

L'Art. 68 al. B RELATeC *Terrain en pente* Fig. 20 + 22 n'est pas applicable pour les SECTEURS EST et OUEST.

Les installations techniques en toiture peuvent dépasser le gabarit maximum pour l'ensemble du périmètre. Leurs dimensions ne devront pas excéder celles qui sont nécessaires pour leur permettre de remplir leur fonction.

### **2.3 Distances**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
**30 MAI 2011**

Les distances entre les périmètres de constructions et les limites des parcelles voisines du PAD sont indiquées selon le plan n° 2.

L'augmentation de la distance selon l'Art. 63 RELATeC ne s'applique pas entre les bâtiments situés à l'intérieur du PAD.

### **2.4 Volumes des constructions**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
**30 MAI 2011**

Les volumes des constructions des SECTEURS EST et OUEST sont limités selon la surface brute de plancher maximale attribuée par immeuble, à compter à partir du rez-de-chaussée.

#### **SECTEUR EST**

- surface brute de plancher maximale par immeuble = max.1100 m2 SBP

#### **SECTEUR OUEST**

- surface brute de plancher maximale par immeuble = max.1375 m2 SBP

## **2.5 Toits**

La forme des toitures principales est définie comme suit :

### **SECTEUR VILLA BEATA**

- VILLA BEATA : forme existante
- PAVILLON : toiture plate végétalisée

### **SECTEUR EST**

- toiture plate végétalisée
- les panneaux solaires en toiture sont admissibles

### **SECTEUR OUEST**

- toiture plate végétalisée ou aménagée (terrasse)
- toiture avec pente et revêtement en cuivre ou zinc-titane
- les panneaux solaires en toiture sont admissibles

## **TROISIEME PARTIE : AUTRES DISPOSITIONS**

### **3.1 Circulation**

Le quartier sera desservi par les accès et cheminements pour piétons selon le plan n° 2.

#### **ZONE CENTRALE**

- la distance entre les bâtiments situés au nord et au sud du SECTEUR OUEST sera de minimum 15 mètres
- l'emplacement de la zone centrale peut varier en fonction des projets de constructions, il ne suit pas forcément un alignement avec le SECTEUR EST, mais permettra au moins une liaison piétonne de 1,5 mètre de large avec ce dernier

### **3.2 Places de stationnement**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
30 MAI 2011

Le nombre des places de parc se détermine sur la base de la norme VSS 640.281. En application de la norme et en tenant compte d'une réduction du besoin à 80% (limite supérieure), le nombre de places du PAD correspond à :

**Logements** : 8970m<sup>2</sup> SBP : Habitants 1 case pour 100 m<sup>2</sup> SBP = 90 cases  
Visiteurs max.  $9 * 0.8$  = 8 cases

**Entreprises de services**: 242 m<sup>2</sup> SBP : max.  $2.42 * 2 * 0.8$  = 4 cases personnel  
max.  $2.42 * 0.8$  = 2 cases visiteurs

**Total nombre de cases de stationnement maximum :** = **104 places de parc**

Le calcul du nombre de places de parc définitif et les justificatifs y relatifs seront à fournir lors de la mise à l'enquête des bâtiments et des aménagements.

Les places de parc réservées aux habitants ne pourront être attribuées à des tiers hors du PAD.

Des places de parc pour handicapés et pour les deux roues seront réalisées. Leur nombre se basera sur les normes VSS.

### **3.3 Parkings**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
30 MAI 2011

La réalisation des parkings souterrains doit s'intégrer au mieux à la topographie et éviter l'expression de socles en façades. Au cas où une partie de la construction est visible, elle sera complétée par un aménagement devant celle-ci (pergola, couvert extérieur, arborisation, etc.).

Les places de parcs en surface seront couvertes au minimum à 80 %, par des couverts, pergolas etc.

Les parkings peuvent s'implanter :

#### **SECTEUR VILLA BEATA**

- en surface selon plan n° 2

#### **SECTEUR EST et OUEST**

- en souterrain sur tout le périmètre des secteurs jusqu'en limite de propriété
- la ZONE CENTRALE est si possible à éviter afin d'assurer la plantation d'arbres
- en surface dans les zones constructibles, la ZONE CENTRALE et les Aires d'accès + Parcage

#### **Chemin du Cardinal Journet**

- en surface

### **3.4 Aménagements extérieurs**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du  
30 MAI 2011

Les principes des aménagements extérieurs sont définis sur le plan n° 2.

Un inventaire des arbres à conserver est joint au PAD (annexe n° 5). Il définit les arbres existants à protéger et à remplacer en cas de disparition.

Toutes les précautions devront être prises pendant les travaux afin de limiter l'atteinte aux éléments paysagers à préserver. Aucun dépôt de matériaux ne devra être fait à proximité immédiate des arbres.

Les demandes de permis de construire devront comprendre un plan des aménagements extérieurs sur lequel figureront les arbres à maintenir, à abattre et les nouvelles plantations. Celles-ci devront se composer uniquement d'essences indigènes adaptées à la station. Les arbres fruitiers touchés par l'implantation des nouvelles constructions seront remplacés.

Les nouvelles plantations seront proposées en fonction des projets de construction et tiendront compte de la volonté du PAD de renforcer la liaison du cordon boisé à l'ouest du périmètre avec le parc de la VILLA BEATA et de souligner le caractère arborisé de la ZONE CENTRALE de desserte.

Les clôtures sont proscrites.

La limitation de la modification du terrain naturel selon l'Art. 22 RELATeC est portée à 2.5 m.

La configuration (profil en long) du sentier public existant dans le SECTEUR EST est maintenue dans la forme actuelle.

L'accès au bâtiment par les sapeurs-pompiers devra être planifié lors des demandes de permis de construire. Le réseau d'hydrantes sera complété selon les directives de l'inspection cantonale du feu.

### **3.5 Dépôt containers à ordures**

Un dépôt de containers à ordures sera aménagé selon l'emplacement prévu sur le plan n° 2 pour l'ensemble des bâtiments du PAD.

Les modalités d'aménagement seront déterminées avec la commune lors de la première mise à l'enquête.

### **3.6 Protection civile**

Le type d'abris, leur nature ainsi que leurs emplacements seront déterminés en accord avec le secteur Protection civile du Service des affaires militaires et de la protection de la population dans le cadre de l'élaboration du projet de construction. Les dossiers des abris doivent impérativement être déposés en même temps que les demandes de permis de construire.

### **3.7 Energie**

Afin de contribuer à préserver la qualité de l'air, les nouvelles constructions favoriseront l'utilisation des énergies renouvelables.

### **3.8 Rétention d'eau**

Voir Doc n° 7 Canalisations, Rapport technique et calculs

### **3.9 Accès handicapés**

Voir décision d'appro-  
bation de la DAEC du

30 MAI 2011

Les accès et nouvelles constructions ~~devront assurer~~ l'usage aux personnes handicapées (Art. 156 LATeC et recommandations SN 521.500)

### **3.10 Demandes préalables et mise à l'enquête des constructions**

#### **SECTEUR VILLA BEATA**

- pour toute demande de permis de construire, une demande préalable sera effectuée au niveau communal et au SeCA.

#### **SECTEURS EST et OUEST**

- pour toute demande de permis de construire, une demande préalable sera effectuée au niveau communal.

Chaque construction peut être mise à l'enquête séparément en tenant compte de l'ensemble à bâtir.




## ENTREE EN VIGUEUR ET APPROBATION

Le PAD « VILLA BEATA » entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.


Architecte : Jean-Jacques Muller : ..... 

Villars-sur-Glâne le ..03.09.2009.....

Propriétaire : ŒUVRE DES MISSIONNAIRES LAIQUES : ..... 

Villars-sur-Glâne le ..03.09.2009..... 

Mis à l'enquête publique par parution dans la FO du canton de Fribourg no <sup>3</sup><sub>13</sub> du 18.01.08  
27.03.09

Adopté par le Conseil Communal de Villars-sur-Glâne le ..09.09..... 

Le Secrétaire : ..... 

La Syndique ..... 



Approuvé par la Direction de l'aménagement, l'environnement et des constructions  
Fribourg le ..30 MAI 2011.....

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

