

COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLANE

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL NO 12

LIEU-DIT

SECTEUR "LA PEPINIERE"

ZONE B

PROJET DE

RAPPORT DESCRIPTIF

ET

- REGLEMENT -

ETABLI PAR :

Atelier d'architecture
HAYOZ & BERTOLI SA
Arch. dipl.EPFZ/SIA
Route-Neuve 9
1700 FRIBOURG

Bureau d'architecture
HUGO WIDER SA
Birkenweg 5
3186 DUEDINGEN

Fribourg, le 17 septembre 1993

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

RAPPORT DESCRIPTIF

1. OBJET - TERRAIN D'ETUDE

Le terrain étudié se situe topographiquement au Nord-Est du centre du village de Villars-sur-Glâne, à l'Ouest de Fribourg.

Le plan d'aménagement de détail "la Pépinière" et son règlement s'appliquent aux terrains situés à l'intérieur du périmètre défini par le plan d'implantation 9121/02 du 17 septembre 1993.

Ce plan d'aménagement est rendu obligatoire pour les articles 1071, 185, 1609, d'une surface totale de 12'764 m².

2. CARACTERISTIQUES DU SITE

a) Situation

- Commune : Villars-sur-Glâne
- Articles considérés : 1071, 185, 1609
- Plans folio : 13 et 16
- Coordonnées cartographiques : axe N-S 575.800
axe E-O 182.900

b) Abords immédiats

- Sud : bois de Belle-Croix (art. 437)
- Est : bois de Belle-Croix (art. 437)
- Nord : immeubles locatifs (art. 1102)
- Ouest :
 - lotissement de maisons familiales (art. 942, 1025)
 - le chemin de la Pépinière (art. 709)
 - terrain (art. 1104)

c) Orientation

Sud et Ouest

d) Pente

Légère pente montante, du Nord-Ouest au Sud-Est, d'environ 8 %.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

**3. CARACTERISTIQUES DES PLANS D'IMPLANTATION ET DES AMENAGEMENTS
EXTERIEURS NO 9121/02 ET 9121/03**

3.1 IMPLANTATION

L'implantation projetée est la résultante des critères spécifiques suivants :

- Les grandes surfaces inconstructibles en bordure de forêt
- L'obligation d'accès de véhicules, par des entrées et des sorties existantes, et par une entrée et une sortie souterraines projetées (route Jumbo)
- Le maintien des bâtiments existants sur l'article 185 (ferme + dépôts annexes)
- La possibilité de conserver une activité artisanale-commerciale à nuisances limitées existantes.
- Le maintien des chemins piétonniers
- Le respect du site existant (abord de forêt)

3.2 PERIMETRES

Le plan d'aménagement de détail définit des périmètres de constructions, à savoir :

- périmètres "A", "B" sur l'article 185
- périmètres "C", "D", "E" sur l'article 1609

3.3 ACCES - ROUTES - PIETONS

a) Les accès routiers sont définis comme suit :

- au Nord : - accès existant pour le périmètre "A" (art. 185)
- à l'Est : - Accès existant pour le périmètre "B" (art. 185) utilisé essentiellement par les véhicules de l'entreprise
 - Accès souterrain relié à la route commerciale (Jumbo) pour les périmètres "C, D, et E"

b) Les chemins piétonniers sont définis comme suit :

- au Nord : chemin existant en bordure des articles 1071, 185 et 1609
- à l'Est et au Sud : chemin existant en bordure de la forêt et des articles 185 et 1609
- à l'Ouest : chemin qui relie le chemin de forêt Sud au chemin de la Pépinière

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

3.4 PROGRAMME

Le programme d'intention prévoit la possibilité de construire :

- Périmètre A : transformation de la ferme avec agrandissement possible de celle-ci, représentant 3 logements et des surfaces à fonctions complémentaires
- Périmètre B : construction possible de 6 habitations individuelles groupées ou surfaces à fonctions complémentaires
- Pour les périmètres A et B, l'activité de l'entreprise existante peut être maintenue et même développée d'une façon modérée
- Périmètres (C, D, E) : au total construction possible de 20 à 30 habitations individuelles groupées avec possibilités de fonctions complémentaires

Le nombre d'habitants pourrait représenter un total d'environ 130 à 150 habitants et le nombre de postes de travail pourrait être estimé entre 20 et 30 postes.

Les places de parc sont estimées à environ 80 unités dont la majorité sont souterraines.

4. CALCULS DE SURFACE

4.1 SURFACE NETTE A BATIR (SNB)

Articles	185	4'586 m2
	1071	125 m2
	1609	8'053 m2
Total (SNB)		12'764 m2

4.2 INDICE D'UTILISATION ET TAUX D'OCCUPATION

- Indice d'utilisation maximal : U = 0.40
- Taux d'occupation :
 - habitations individuelles T.O. = 25 %
 - habitations individuelles groupées T.O. = 35 %

4.3 SURFACE BRUTE DES PLANCHERS (SBP)

Total (SBP) maximale : $12'764 \text{ m}^2 \times 0.4 = 5'105.60 \text{ m}^2$

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

4.4 SURFACE CONSTRuite AU SOL (SCS)

Total (SCS) maximale (2 possibilités)

- habitations individuelles $12'764 \text{ m}^2 \times 0.25 = \underline{3'191.00 \text{ m}^2}$
- habitations indiv. groupées $12'764 \text{ m}^2 \times 0.35 = \underline{4'467.40 \text{ m}^2}$

5. STRUCTURES EXISTANTES DANS LA COMMUNE AU SERVICE DU QUARTIER

- 5.1 Transports publics : - autobus (GFM), à proximité
- transports (TF), à proximité
- 5.2 Axes routiers : - route cantonale, Fribourg/
Avry-s/Matran
- autoroute Berne/Lausanne, à 3 minutes
- 5.3 Commerces : - Jumbo, à 100 m
- Migros sur axe routier pour Avry,
à 6 km
- 5.4 Ecoles : - école des Daillettes, à 1 km
- école les Rochettes, à 1 km
- 5.5 Culte : Eglise du village
- 5.6 P.T.T. : Bureau de poste Villars-s/Glâne, à 1 km
- 5.7 Zone limitrophe : Habitations / commerces
- 5.8 Réalisation : Les réalisations projetées seront
construites en différentes étapes

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1. CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions du présent règlement s'appliquent aux travaux de construction, reconstruction, transformation, agrandissement ou réfection des immeubles situés dans le périmètre du plan d'aménagement de détail du secteur "la Pépinière" figurant sur le plan d'implantation 9121/02 du 17 septembre 1993.

Le périmètre est composé des articles No 185, 1071 et 1609 de la commune de Villars-sur-Glâne, et représente une superficie de 12'764 m2.

ARTICLE 1.2. BASES LEGALES

Le plan d'aménagement de détail et son règlement se basent sur les dispositions de la législation cantonale en la matière, ainsi que celles prévues dans le plan d'aménagement local et son règlement de la commune de Villars-sur-Glâne, en voie d'approbation.

ARTICLE 1.3. CARACTERE IMPERATIF DES DOCUMENTS

Les dispositions du présent règlement et les plans Nos 9121/02 et 9121/03 du 17 septembre 1993 sont impératifs et applicables dès l'approbation du plan d'aménagement de détail par le Conseil d'Etat.

Les autres plans et documents ont une valeur indicative, et servent de base de référence pour l'appréciation des projets de construction.

Le présent règlement devra faire partie intégrante du contrat de vente de chaque immeuble (ou partie d'immeuble) situé à l'intérieur du périmètre du PAD.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

CHAPITRE 2 - AFFECTATIONS GENERALES

ARTICLE 2.1 CARACTERE

Les terrains situés à l'intérieur du périmètre sont destinés aux habitations individuelles, aux habitations individuelles groupées, aux habitations collectives (ferme existante = caractère existant)

Des fonctions complémentaires, telles qu'artisanat, petit commerce, loisirs, etc..., peuvent être admises, à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances excessives (selon article 154 LATeC) et qu'elles ne portent pas préjudice au caractère de la zone.

Le plan d'implantation No 9121/02 définit les périmètres de construction caractérisés comme suit :

- Périmètre "A" : habitations individuelles ou habitations individuelles groupées ou habitations collectives, et fonctions complémentaires (selon art. 154 LATeC)
- Périmètre "B" : habitations individuelles ou habitations individuelles groupées, et activités artisanales et commerciales (selon art. 154 LATeC)
- Périmètre "C" : habitations individuelles ou habitations individuelles groupées, et fonctions complémentaires (selon art. 154 LATeC)
- Périmètre "D" : idem périmètre "C"
- Périmètre "E" : idem périmètre "C"

Les fonctions liées au type d'activités de l'entreprise existante peuvent subsister, et un développement limité de ces activités est admis. Le développement d'un autre type d'activité n'est pas admis.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

CHAPITRE 3 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3.1 INDICE D'UTILISATION

L'indice maximal d'utilisation du sol de la zone à bâtir est de $U = 0.4$

ARTICLE 3.2 TAUX D'OCCUPATION

Le taux maximal de l'occupation du sol de la zone à bâtir est de :

- habitations individuelles : T.O. = 25 %
- habitations individuelles groupées : T.O. = 35 %

ARTICLE 3.3 ORDRE DES CONSTRUCTIONS

Le PAD est défini par un ordre des constructions non contigu.

ARTICLE 3.4 ALIGNEMENTS ROUTIERS

Le plan d'implantation No 9121/02 du 17 septembre 1993, définit les distances entre l'axe de la route (chemin de la Pépinière) et la limite des constructions de minimales importances (5.00 m de l'axe de la route).

ARTICLE 3.5 ALIGNEMENTS FORESTIERS

Le plan d'implantation No 9121/02 du 17 septembre 1993 définit les distances entre la forêt et les alignements de construction.

- à l'Est : a) la distance est existante pour les bâtiments existants
b) la distance est d'environ 25.00 m pour les bâtiments projetés dans le prolongement des bâtiments existants.
- au Sud : la distance est fixée à 30.00 m

Les constructions de minimales importances, peuvent être construites en dérogation aux distances susmentionnées, dans les périmètres prévus à cet effet, jusqu'à une distance à la forêt fixée à 20.00 m.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

ARTICLE 3.6 LIMITES DE PARCELLES

Le plan d'implantation No 9121/02 du 17 septembre 1993, fixe les limites de construction comme suit :

- Distance de base (DL) en limite de parcelles voisines : minimale 5.00 m
- Distance à l'intérieur du PAD : distances (DL) peuvent être réduites, sous réserve des prescriptions de droit civil et de celles de la police du feu.

ARTICLE 3.7 DISTANCES AUGMENTEES

Les distances augmentées (DL') sont appliquées comme suit :

- en limites de parcelles : dès 15.00 m de longueur de bâtiment pour des constructions de plus de 5.00 m de hauteur totale
- à l'intérieur du PAD : les distances (DL') ne sont pas applicables

ARTICLE 3.8. DISTANCE ENTRE BATIMENTS

Les distances entre bâtiments principaux, existants ou projetés, peuvent être réduites, sous réserve des prescriptions de droit civil et de celles de la police du feu, mais pas en dessous des distances minimales indiquées sur le plan n° 9121/02.

ARTICLE 3.9. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES

La hauteur (H) maximale, du terrain naturel au faîte du toit, ne dépassera pas les valeurs suivantes :

- pour les constructions à toiture plate : H.T. maximum 6 m
- pour les constructions à toiture en pente : H.T. maximum 8 m
- dans le périmètre "A" (ferme existante) : la hauteur totale maximale de toute construction, en annexe à la ferme existante, ne dépassera pas l'altitude de 720.40 m (hauteur du faîte existant).

ARTICLE 3.10 NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux est libre, pour autant que ce nombre s'inscrive dans le gabarit H.T. autorisé sous l'article 3.9.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

ARTICLE 3.11 TOITURES ET SUPERSTRUCTURES

- a) Par leurs formes, matériaux et teintes, les toitures doivent valoriser l'aspect des bâtiments.
- b) Les ouvertures pratiquées dans le toit à des fins d'éclairage et d'aération naturels sont admises, pour autant qu'elles s'harmonisent avec l'architecture de la toiture.

ARTICLE 3.12 FAÇADES

L'expression architecturale sera simple et claire.

Les matériaux préférentiels sont la maçonnerie, le bois, les bardages fibro-ciment, ou les matériaux naturels.

Les capteurs solaires et autres verrières sont autorisés.

ARTICLE 3.13 CONSTRUCTIONS DE MINIMES IMPORTANCES

- Les constructions de minimales importances, à l'usage de l'habitation ou de l'entreprise, sont autorisées (hors des périmètres de construction "A", "B", "C", "D", "E") dans les périmètres réservés à cet effet sur le plan d'implantation 9121/02.
- Les distances des constructions de minimales importances, aux limites des fonds voisins du périmètre du PAD, se mesurent conformément aux prescriptions de l'article 64 RELATeC.
- En ce qui concerne les dépôts et les couverts, un soin particulier sera apporté au traitement des façades et au choix des matériaux, afin d'assurer une qualité architecturale adaptée au contexte environnant.

ARTICLE 3.14 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS DES HABITATIONS

- Un soin tout particulier sera apporter à la structuration des espaces extérieurs et au prolongement des logis (espace privé extérieur, fiches techniques n° 23 et 28 du PAL 1989).

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

CHAPITRE 4 - CIRCULATION - STATIONNEMENT - ARBORISATIONS

ARTICLE 4.1 VOIES D'ACCES

Les accès routiers (entrée et sortie) sont situés comme suit :

- Au Nord : accès existant pour le périmètre "A" (art. 185 et 1071)
- A l'Est : accès existant pour le périmètre "B" (art. 185), utilisable par les véhicules de l'entreprise existante, et les véhicules des services publics.
- A l'Est : accès souterrain, relié à la route commerciale, pour les périmètres "C, D, E" (art. 1609)
- A l'Ouest : accès par le chemin de la Pépinière aux périmètres "C, D, E" (art. 1609) seulement pour les véhicules de services publics.

Les accès piétonniers sont maintenus.

ARTICLE 4.2 CIRCULATION DES VEHICULES

A l'intérieur du PAD, la circulation des véhicules s'effectue séparément, pour les articles (185 et 1701) et l'article (1609), comme suit :

- pour les articles 185 et 1071 : une circulation en surface de véhicules (bordiers, visiteurs, de l'entreprise, des services publics) peut s'effectuer à deux sens et desservir les aires de stationnement.
- pour l'article 1609 : une circulation souterraine, des véhicules bordiers, visiteurs et certains services doit s'effectuer à deux sens, à l'entrée et sur les zones d'attente du passage souterrain, ainsi que dans le parking projeté; néanmoins, entre l'entrée du passage souterrain et le parking, une circulation à un sens est autorisée.

ARTICLE 4.3 STATIONNEMENT

Il est prévu d'aménager des places de stationnement de la manière suivante :

- articles 1071 et 185 : pour entreprise : places en surface non couvertes admises
pour habitat : places conformes aux art. 31, 32 du règlement communal d'urbanisme
- article 1609 : places exclusivement souterraines.

Les besoins et l'aménagement des places de stationnement respecteront les articles 31 et 32 du règlement communal d'urbanisme.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

ARTICLE 4.4 CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les chemins piétonniers existants doivent être maintenus.

Le chemin forestier longeant les articles 185 et 1609, sera un chemin réservé exclusivement aux piétons, à partir de l'accès véhicules situé à l'Est du périmètre B, jusqu'à son raccordement à la route des Dailles.

A l'intérieur du PAD, l'aménagement des espaces extérieurs et des chemins piétonniers sera réalisé au plus tard une année après l'octroi du permis d'occuper.

ARTICLE 4.5 ARBORISATION

Le plan des aménagements extérieurs 9121/03 du 17 septembre 1993, montre les emplacements et les essences de l'arborisation existante, ainsi que les aménagements extérieurs projetés.

A l'intérieur du PAD, les plantations existantes seront conservées, pour autant qu'elles ne soient pas malades, n'entraînent pas des problèmes de sécurité, ou ne gênent pas les futures constructions.

Afin de protéger la lisière de la forêt, et dans le cas du maintien de l'activité de l'entreprise, un écran de verdure (haie vive : largeur 3,00 m) est à créer. Cet écran de verdure commence depuis l'accès des véhicules de travail (pour l'article 185 à l'Est du PAD), se prolonge en bordure de l'article 185 et de l'article 1609 (sur une longueur totale d'environ 100 m), puis se retourne perpendiculairement au chemin piétonnier à l'intérieur du PAD, et rejoint la haie d'arbres existante.

Dès le moment où l'activité de l'entreprise disparaîtrait, l'écran de verdure (haie vive) pourrait être supprimé.

Les essences d'arbre utilisées pour cette haie vives sont :

1. Carpinus "Charmille"
2. Euonymus "Fusain"
3. Ligustrum "Troène"
4. Lonicera "Chèvre-Feuille"
5. Ribes Alpinum "Résinets"
6. Pinus Mugo "Pin"
7. Acer campestre "Erable Champêtre"
8. Carnus divers "Cornouiller"
9. Prunus "Prunier"
10. Corylus "Noisetier"
11. Sorbus "Sorbier"

L'aire de travail de l'entreprise existante sur la partie Sud de l'article 185, définie sur et autour du périmètre "B", composée d'un entreposage de végétaux, d'une place de travail avec possibilité d'entreposage de matériaux de construction, et de places de stationnement de véhicules de travail, est maintenue et autorisée.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

CHAPITRE 5 - EQUIPEMENTS TECHNIQUES PLAN NO 9121/04

ARTICLE 5.1 EGOUTS ET EAUX PLUVIALES

Les canalisations principales seront exécutées jusqu'aux raccordements, avec les collecteurs existants sur la route commerciale (Jumbo), en systèmes séparatifs, conformément aux prescriptions en vigueur de la commune. La commune garantit les raccordements à la canalisation communale.

ARTICLE 5.2 EAU POTABLE - DEFENSE INCENDIE

La réalisation du réseau d'eau potable, la lutte contre l'incendie des bâtiments et les hydrantes projetées seront raccordées sur le réseau d'eau existant (F o 125 mm), selon les normes du service des eaux de la commune. La commune garantit les raccordements au réseau d'eau potable de la commune.

ARTICLE 5.3 ECLAIRAGE PUBLIC

Un éclairage suffisant sera exécuté après que soit établi un projet par une maison spécialisée et que celui-ci soit approuvé par les organismes compétents.

ARTICLE 5.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les canalisations principales pour l'électricité et le téléphone, ainsi que leurs raccordements aux immeubles, seront prévus conformément aux directives et conditions financières des organismes compétents.

ARTICLE 5.5 RESEAU DE TELEVISION

Les antennes de télévision privées sont interdites. Les raccordements par câble au télé réseau sont obligatoires, pour autant que le télé réseau le permette.

ARTICLE 5.6 RESEAU DE GAZ

Les raccordements au réseau du gaz sont possibles, après qu'une étude et un projet soient établis selon les observations des prescriptions et règlement de la société distributrice.

ARTICLE 5.7 ENTRETIENS

Le ramassage des ordures ménagères est garanti par la commune. Les emplacements des containers sont définis sur le plan des aménagements extérieurs 9121/03 du 17 septembre 1993.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

CHAPITRE 6 - PROTECTION CIVILE

En vertu de l'article 20 de la LCPCI du 6 novembre 1981, les abris de protection civile seront réunis en abris communs. Leurs emplacements restent à définir.

La construction de l'abri commun, d'une capacité minimale de 16 places, interviendra en même temps que la construction de tout nouveau bâtiment prévu sur la parcelle concernée.

Les immeubles dans lesquels se trouvent les abris seront grevés d'une servitude foncière en faveur des articles concernés.

Les abris seront complètement équipés dès leur mise en service, conformément aux prescriptions en vigueur.

CHAPITRE 7 - PROTECTION DU BRUIT

Le secteur est affecté à un degré de sensibilité II, selon les normes de O.P.B., article 43.

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLES 8.1 TAXES

Les taxes de raccordement aux équipements techniques seront fixées, conformément aux règlements communaux, respectivement aux prescriptions des services concernés, ceci au moment de la délivrance des permis de construire, et dues par les propriétaires actuels ou futurs.

ARTICLE 8.2 TRAVAUX

Les travaux d'infrastructure principale doivent être entièrement terminés dès que la première construction est habitable.

Les aménagements extérieurs doivent être terminés dans un délai de 12 mois après que la construction soit habitée.

ARTICLE 8.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les propriétaires de toutes les parcelles ont l'obligation de mettre à disposition le terrain nécessaire au passage des conduites (canalisations, eau, électricité, téléphone, T.V., gaz) et l'aménagement d'installations d'usage commun.

Les servitudes relatives à cette utilisation pourront être inscrites au Registre Foncier.

Le plan d'aménagement de détail, ainsi que le présent règlement feront partie intégrante de tout acte de transfert de propriété.

ARTICLE 8.4 COMPETENCES

Pour tous les éléments non prévus dans le présent règlement, le Conseil communal est compétent.

Lorsque les circonstances le justifient, et dans la mesure où ce n'est pas contraire à la conception générale du plan d'aménagement de détail, le Conseil communal peut, sur demande motivée, accorder des dérogations au présent règlement après s'en être référé à l'office cantonal de l'aménagement du territoire.

Le secteur est affecté à un degré de sensibilité II (selon l'article 43 des Normes O.P.B.)

Plan de quartier, secteur "la Pépinière", Villars-sur-Glâne

ARTICLE 8.5 MISE EN VIGUEUR

Le plan d'aménagement de détail et le présent règlement établis à Fribourg, le 17 septembre 1993.

mis à l'enquête publique :

du 1. OCT. 1993 au 2 NOV. 1993

approuvés par le Conseil Communal :

le 8 NOV. 1993

entrent en vigueur dès approbation par le Conseil d'Etat :

le 1-7 FEV. 1994

L'AUTORITE COMMUNALE :

CONSEIL COMMUNAL
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
La secrétaire communale
M. Stritt-Dubéy sur G. Bouverat

..... N. Jähle

LE CONSEIL D'ETAT :

Le Chancelier

.....

Le Président

..... J. Lüscher