



## MESSAGE AU CONSEIL GENERAL

### relatif à la mise en œuvre de la politique communale du logement

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Le Conseil communal a l'avantage de soumettre à votre examen et à votre approbation le message concernant la mise en œuvre de la politique communale du logement.

#### I. HISTORIQUE ET SITUATION

Depuis de nombreuses années, la Commune de Villars-sur-Glâne, consciente de l'importance pour toutes ses habitantes et habitants de pouvoir se loger à des conditions abordables, propose un programme d'aide au logement qui s'articule autour de deux piliers : l'aide directe au logement concrétisée par l'octroi de subventions directes au logement et la mise à disposition de logements à loyer modéré par le truchement de la Coopérative Visal. Que ce soit dans le cadre des modifications du Règlement communal relatif à l'aide au logement ou par le biais de différentes interventions parlementaires, le Conseil général a demandé la réévaluation de la politique et cas échéant la mise en place d'une nouvelle politique communale du logement.

#### Interventions du Conseil général :

1. Acquisition de biens immobiliers afin de financer une aide au logement communale - Proposition 001 de M. François Grangier (PLR), déposée le 11 novembre 2016 (retirée par son auteur en séance du Conseil général du 09.03.2017)
2. Rapport du 16 janvier 2020 de la Commission de Politique sociale relatif à l'aide au logement - quel avenir ?



3. Mise en œuvre des conclusions de la commission de politique sociale - [Postulat 020 de MM Pierre Portmann \(PDC\) et Vanya Karati \(PDC\)](#), demandant d'étudier la construction d'un immeuble avec des logements à loyer modéré sur un terrain communal avec les locaux nécessaires pour une crèche communale et un centre d'animation, déposé le 23.09.2020. Le Conseil communal a présenté sa [réponse en date du 14.10.2021](#).

A la suite de ces différentes interventions, le Conseil communal et la Coopérative Visal ont analysé les terrains détenus par la Commune et susceptibles d'accueillir des logements d'utilité publique. Ils ont également analysé les questions de gouvernance et de fiscalité. C'est sur la base de ces réflexions que le présent projet de refondation de la politique communale du logement a été élaboré. Il vise la construction à court terme de logements à loyer modéré à travers l'octroi d'un droit de superficie et d'un capital de départ à une nouvelle fondation communale.

## **II. PROJET**

### **Création d'une Fondation**

Rappelons en préambule que la constitution d'une entité propre ayant le statut de maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) est une condition pour l'obtention des financements fédéraux. La Commune ne peut pas bénéficier directement de ces financements. Cette entité permet également de gérer ces logements en dehors de la comptabilité de la Commune et de ne pas péjorer la capacité d'endettement de celle-ci. La question était donc de savoir s'il était opportun de construire de nouveaux logements par le biais de la Coopérative Visal, déjà existante, ou de créer une nouvelle entité.

Le Conseil communal a analysé cette problématique et est parvenu à la conclusion qu'une fondation dédiée au logement d'utilité publique était plus adéquat, pour des questions de fiscalité d'une part, et de gouvernance d'autre part. La fondation disposera d'un statut fiscal sans équivoque puisque ses buts sont d'intérêts publics. De plus, la fondation aura l'avantage d'une gouvernance claire, contrairement à la Coopérative où la commune ne possède qu'une seule voix, même si elle détient plus de 95 % des parts sociales. Dans le cadre de la construction d'un bâtiment dans le périmètre de Nuithonie, il est important que la Commune dispose d'un important pouvoir décisionnel.

En ce qui concerne la Coopérative Visal, elle conserverait ses immeubles. Elle pourrait en revanche commencer à rembourser le prêt de la commune qui se monte à CHF 692'000. Idéalement, un transfert du patrimoine de la coopérative vers la fondation devrait avoir lieu à moyen terme, pour autant que les bases légales évoluent et permettent de le faire à moindre coût. Actuellement, la coopérative et la fondation seraient astreintes au paiement de l'impôt sur les gains immobilier ainsi qu'à celui des droits de mutation.

#### **a. Gouvernance**

Il est proposé que le Conseil de fondation soit majoritairement composé de conseillers communaux en fonction et de faire coïncider la période administrative avec la durée de la législature. Le conseil de fondation comprend au moins un professionnel du domaine du

bâtiment, une personne avec une formation dans le domaine de la finance, une personne avec une formation dans le domaine juridique.

#### **b. Buts**

Les buts de la fondation doivent correspondre aux exigences minimales de l'OFL (Office fédéral du logement) afin d'obtenir le statut de MOUP (Maître d'ouvrage d'utilité publique) et de bénéficier des solutions de financement prévu par la Loi fédérale sur le logement (LOG).

Le projet de statuts prévoit comme but principal : la fondation a pour but de construire, principalement sur le territoire de la Commune de Villars-sur-Glâne et de gérer des logements : à loyer modéré ; spécialement adaptés aux personnes âgées en application des normes en la matière ; et dotés des services d'aide à la personne répondant aux besoins d'assistance des résidents dans leurs tâches quotidiennes ; garantissant la mixité sociale. Il est précisé que ces conditions sont non cumulatives.

Il est également précisé que les statuts de la fondation ont été soumis à l'OFL (art. 37, OLog, RS 842.1). Toutes les modifications de statuts doivent également être approuvées par l'OFL.

De manière complémentaire, Il est proposé de mentionner comme but de la fondation le financement de l'aide directe au logement. Cela permettrait de sortir le financement de cette aide du budget communal et de profiter des produits de la fondation pour la financer. Selon les chiffres relevés par la Commission de politique sociale dans son rapport, la moitié des bénéficiaires sont des personnes traversant une période difficile de courte durée. L'aide directe fait alors tout son sens et évite à ces personnes de devoir déménager. Pour l'autre moitié des bénéficiaires, de longue date, l'aide indirecte permettra de leur fournir un logement à loyer modéré à travers les logements détenus par la fondation.

La Commission de politique sociale estimait que l'aide directe devait être abrogée, estimant qu'elle produit un "effet arrosoir", favorisant des loyers trop élevés et qu'elle servirait avant tout d'argument de vente pour les régies. Cependant, après analyse, il semble évident que les montants de cette aide (123 000 francs en 2022), qui représente le 0,2 % d'un marché locatif annuel estimé à près de 55 millions de francs, n'exerce aucune influence sur le prix des loyers. De plus, les critères d'octroi permettent de cibler les personnes bénéficiaires.

Le financement de l'aide directe par la fondation rejoint la proposition de M. François Grangier, déposée le 11 novembre 2016 et intitulé « Acquisition de biens immobiliers afin de financer une aide au logement communale - Proposition 001 ».

### **Moyens financiers – dotation de la fondation**

La création de la fondation implique un gel de l'extension de la Coopérative Visal et à terme le transfert de ses biens à la fondation. La coopérative peut dès lors commencer à rembourser à la commune le prêt de CHF 692 000. Cet argent pourra être réinvesti dans la fondation.

Pour son lancement, ainsi que pour le développement d'un premier projet, il est proposé de verser à la fondation le montant nécessaire à l'organisation du concours d'architecture et lui octroyer gratuitement un droit de superficie sur les parcelles RF 3282, 5009, 5171, propriétés de la commune, intégrées au PAD 34-35 et situées le long de la route de la Glâne. Avec ces éléments, la fondation sera en mesure d'obtenir les aides fédérales prévues par la loi sur le

logement (LOG) nécessaires au financement de ce premier projet. Précisons que la parcelle RF 3312, située à l'est du théâtre de Nuithonie, fera l'objet un second projet.

La Coopérative Visal a élaboré un avant-projet sur les parcelles RF 3282, 5009, 5171, qui met en évidence des droits à bâtir pour 3500 m<sup>2</sup> SBP (surface brut de plancher). Cet avant-projet figure en annexe.

Sur la base de l'avant-projet, le coût du bâtiment pour les CFC 2 à 4 (2 = construction du bâtiment/ 3= équipement / 4 = aménagements extérieurs) est estimé à CHF 15 millions hors taxe, ce qui représente un coût de CHF 4 285.-/m<sup>2</sup> SBP HT. Le CFC 5 qui concerne les frais et taxes peut être estimé à 1% du coût pour le CFC 2 à 4.

La fondation sera soumise aux marchés publics, puisque la commune y exerce un pouvoir décisionnel prépondérant, ce qui rend nécessaire l'organisation d'un concours d'architecture.

#### **a. Octroi d'un droit de superficie sur les parcelles RF 3282, 5009, 5171**

Pour permettre la réalisation du projet, la Commune octroie un droit de superficie à la fondation. Il est proposé d'octroyer ce droit à titre gratuit, pour une durée de 75 ans, avec option pour une prolongation de 20 ans, en suivant les recommandations de l'OFL. La gratuité du droit de superficie améliore la capacité financière de la fondation.

#### **b. Financement du concours d'architecture**

Il convient de donner à la fondation les moyens financiers nécessaires à l'élaboration d'un projet concret, qui lui permettra par la suite d'obtenir les financements fédéraux. Comme évoqué ci-dessus, il convient notamment de réaliser un concours d'architecture.

Le budget nécessaire à l'organisation d'un tel concours est le suivant :

|  |                |
|--|----------------|
| 1. Honoraires membres du jury                                  | 25 000         |
| 2. Honoraires BAMO pour organisation du concours               | 63 000         |
| 3. Honoraires géomètre   | 3 000          |
| 4. Prix pour les participants                                  | 175 000        |
| 5. Frais de reproduction (rapports du jury, etc.)              | 5 000          |
| 6. Réalisation de 40 maquettes (Fr. 400.-/pce)                 | 16 000         |
| 7. Frais exposition (panneaux d'affichage, surveillance, etc.) | 5 000          |
| 8. Apéro vernissage exposition                                 | 3 000          |
| 9. Divers et imprévus  | 5 000          |
| <b>TOTAL TTC</b>   | <b>300 000</b> |

### **III. INVESTISSEMENT**

#### **Détail des coûts**

|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| Dotation de la fondation                          | CHF        | 300'000.00        |
| Frais de constitution (fondation, DDP, émolument) | CHF        | <u>15'000.00</u>  |
| <b>Total investissement</b>                       | <b>CHF</b> | <b>315'000.00</b> |
|   |            | =====             |

#### IV. CHARGES FINANCIÈRES

|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| <b>Demande de crédit</b>                      | <b>CHF</b> | <b>315'000.00</b> |
| Amortissement en une fois l'année du paiement | CHF        | 315'000.00        |
| <b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>          |            |                   |
| <b>1<sup>re</sup> année</b>                   | <b>CHF</b> | <b>315'000.00</b> |
|   | =====      |                   |

#### V. PROPOSITION

Le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter la dotation destinée à la nouvelle fondation et de l'autoriser à financer cette dépense avec les liquidités disponibles. La dotation se décompose comme suit :


1. un montant de **CHF 315'000.00** pour la constitution de la fondation et l'organisation du concours d'architecture ;
2. l'**octroi d'un droit de superficie sur les parcelles RF 3282, 5009, 5171**, propriété de la Commune de Villars-sur-Glâne, aux conditions figurant dans le projet d'acte annexé.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, à l'assurance de notre parfaite considération.

Approuvé par le Conseil communal  
dans sa séance du 8 mai 2023

**AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL**

**Le Secrétaire**

  
Emmanuel Roulin



**Le Syndic**

  
Bruno Marmier

Annexes :

- Projet de statuts de la fondation
- Projet de constitution d'un droit de superficie
- Avant-projet de construction sur les parcelles RF 3282, 5009, 5171 de Villars-sur-Glâne

**STATUTS DE LA**  
**« Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne**  
**pour le logement »**

**I. Dispositions générales**

**Art. 1 Nom, siège, durée**

1. Sous la dénomination « Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement » est constituée une fondation au sens des articles 80 ss du code civil suisse (CC).
2. Le siège de la fondation est à Villars-sur-Glâne. Tout transfert du siège en un autre lieu de Suisse requiert l'approbation préalable de l'autorité de surveillance.
3. La durée de la fondation est indéterminée.

**Art. 2 But**

1. La fondation a pour but de construire, principalement sur le territoire de la Commune de Villars-sur-Glâne, et de gérer des logements :
  - à loyer modéré ;
  - spécialement adaptés aux personnes âgées en application des normes en la matière ; et
  - dotés des services d'aide à la personne répondant aux besoins d'assistance des résidents dans leurs tâches quotidiennes ;
  - garantissant la mixité sociale.

Il est précisé que ces conditions sont non cumulatives.

2. Les fondateurs se réservent expressément la possibilité de requérir la modification du but de la fondation conformément à l'article 86a CC.
3. La fondation est d'utilité publique, ne poursuit pas de but lucratif ou commercial et ne vise pas de bénéfices.
4. Si une corporation de droit public est légalement tenue de fournir des prestations analogues à celles de la fondation, celle-ci n'intervient qu'à titre subsidiaire.

5. La fondation a également pour but de financer une aide directe au logement en faveur des habitants de la Commune de Villars-sur-Glâne.

### **Art. 3 Capital initial, ressources**

1. Les fondateurs attribuent à la fondation un capital initial de CHF 300'000.- (trois cent mille francs) en espèces, et un droit de superficie portant sur les articles 3282, 5009 et 5171 de Villars-sur-Glâne.
2. Le capital peut être augmenté en tout temps par d'autres attributions des fondateurs ou de tiers. Le conseil de fondation s'emploie à augmenter ou maintenir le patrimoine de la fondation grâce à des attributions privées ou publiques.
3. La fondation ne peut accepter de libéralités que si celles-ci ne sont pas grevées de charges ou de conditions incompatibles avec son but.
4. Le capital de la fondation peut être utilisé pour réaliser le but décrit à l'article 2.
5. Le patrimoine de la fondation doit être administré en vertu des principes de liquidité, de sécurité, de rendement et de répartition appropriée des risques.

### **Art. 4 Principes applicables à la location**

1. La location est la tâche du Conseil de fondation qui édicte à ce sujet un règlement de location. Le Conseil de fondation veille à ce que les locataires soient informés à propos d'éventuelles conditions découlant d'une aide au logement conforme aux dispositions d'utilité publique.
2. Les règles de location et de sous-location ainsi que les loyers de logements subventionnés se fondent sur les prescriptions y afférentes.

### **Art. 5 Inaliénabilité des terrains, immeubles et logements**

1. Les terrains, immeubles et logements de la fondation sont en principe inaliénables.
2. Pour des raisons majeures, le Conseil de fondation décide à la majorité des deux tiers au sujet d'une vente et de ses modalités, ainsi que sur l'octroi de droits de superficie distincts et permanents.
3. S'agissant de logements bénéficiant d'aides d'utilité publique, le Conseil de fondation veille à ce que les acquéreurs soient informés d'éventuelles contraintes liées à la promotion du logement et à ce qu'ils s'engagent à les respecter.

## **II. Organisation et fonctionnement**

### **Art. 6 Organes de la fondation**

Les organes de la fondation sont :

- a) le conseil de fondation,
- b) l'organe de révision, à moins que l'autorité de surveillance ne dispense la fondation de l'obligation de le désigner.

### **Art. 7 Responsabilité**

1. Les personnes chargées de l'administration, de la gestion ou de la révision des comptes de la fondation répondent du dommage qu'elles lui causent intentionnellement ou par négligence.
2. Si plusieurs personnes ont l'obligation de réparer un dommage, chacune n'est responsable solidairement avec les autres que dans la mesure où ce dommage peut lui être imputé personnellement en raison de sa propre faute ou des circonstances.

### **A. Le conseil de fondation**

#### **Art. 8 Composition et durée du mandat**

1. L'administration de la fondation incombe à un conseil de fondation composé d'au moins 5 membres, dont la majorité sont membres du Conseil communal.
2. Le conseil de fondation comprend au moins :
  - un professionnel du domaine du bâtiment,
  - une personne avec une formation dans le domaine de la finance,
  - une personne avec une formation dans le domaine juridique.

Les fonctions précitées peuvent être cumulées.

3. Les membres du conseil de fondation sont élus pour 5 ans. Ils sont rééligibles.  
La période administrative de 5 ans débute dans les trois mois suivant le début de la période législative communale.

#### **Art. 9 Constitution et renouvellement**

1. Le conseil de fondation se constitue lui-même en nommant un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Le secrétaire et le trésorier ne doivent pas



nécessairement être membres du conseil de fondation. De plus, leurs fonctions respectives peuvent être exercées par une seule et même personne.

2. La composition du premier conseil de fondation est déterminée par les fondateurs. Par la suite, pour chaque période administrative, le conseil de fondation se complète et se renouvelle par désignation du Conseil communal. Si, en cours de période administrative, le conseil de fondation était, par suite de démission ou pour toute autre cause, composé de moins de 5 membres, il devrait immédiatement se compléter en conséquence.
3. Un membre du conseil de fondation peut être révoqué en tout temps pour de justes motifs, notamment lorsqu'il a violé les obligations qui lui incombent à l'égard de la fondation ou qu'il n'est plus en mesure d'exercer correctement ses fonctions. La révocation d'un membre est décidée par le conseil de fondation à la majorité des deux tiers des membres présents.

#### **Art. 10 Attributions**

1. Le conseil de fondation exerce la direction suprême de la fondation. Il a toutes les compétences qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe par l'acte de fondation, les statuts ou les règlements de la fondation.
2. Il a notamment les tâches suivantes :
  - a) représenter la fondation à l'égard des tiers, désigner les personnes ayant le droit de signer et décider du mode de signature ;
  - b) élire ses membres et désigner l'organe de révision ;
  - c) arrêter le budget et approuver les comptes annuels ;
  - d) établir le rapport annuel de gestion ;
  - e) fixer les principes régissant ses activités dans un ou plusieurs règlements qui, tout comme d'éventuelles modifications ultérieures, doivent être soumis pour approbation à l'autorité de surveillance.
3. Le conseil de fondation peut déléguer certaines de ses compétences à un ou plusieurs de ses membres, à des commissions qu'il aura constituées ou à des tiers. Les modalités de la délégation seront fixées dans un règlement.
4. L'activité des membres du conseil de fondation est rétribuée de manière analogue à la rétribution des Conseillers communaux de Villars-sur-Glâne. Les frais effectifs sont

remboursés. Une indemnisation peut être versée dans les tâches entraînant un travail supplémentaire considérable.

#### **Art. 11 Séances, convocation**

1. Le conseil de fondation se réunit chaque fois que les affaires l'exigent, mais au moins une fois par an, sur convocation du président ou, à défaut, de son suppléant. La convocation, contenant l'ordre du jour, doit être envoyée au moins 20 jours à l'avance ; ce délai peut être raccourci avec l'accord unanime de tous les membres du conseil de fondation.
2. Chaque membre du conseil de fondation peut, par écrit et en motivant sa requête, requérir du président ou, à défaut, de son suppléant la convocation d'une séance dans un délai d'un mois.

#### **Art. 12 Délibérations et décisions**

1. Le conseil de fondation peut délibérer et décider valablement lorsque la majorité de ses membres est présente. Sauf disposition contraire, les décisions sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité de voix, c'est le président ou, à défaut, son suppléant qui tranche. Les délibérations et décisions sont consignées dans un procès-verbal signé par le président ou, à défaut, son suppléant et l'auteur du procès-verbal.
2. Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui n'est pas dûment porté à l'ordre du jour, à moins que tous les membres du conseil de fondation soient présents et acceptent de délibérer.
3. Le vote par procuration n'est pas autorisé.
4. Les décisions peuvent aussi être prises par correspondance pour autant qu'aucun membre ne demande des délibérations orales. Les décisions ainsi prises requièrent une majorité des 2/3 des membres et sont consignées au procès-verbal de la séance suivante.
5. En cas de conflit d'intérêts, le membre concerné est tenu de se récuser. Il doit quitter la séance pour la durée des délibérations et du vote sur l'objet en question.

### **Art. 13 Comptes annuels**

Les comptes annuels sont arrêtés au 30 juin de chaque année, la première fois au 30 juin 2024. Ils comprennent le bilan, le compte de résultats et l'annexe, conformément aux articles 959 ss du code des obligations. Ces documents accompagnés du rapport de gestion et du rapport de l'organe de révision doivent être transmis à l'autorité de surveillance dans les 6 mois suivant la clôture des comptes annuels.

### **B. L'organe de révision**

#### **Art. 14 Election et attributions**

1. Le conseil de fondation nomme un organe de révision externe et indépendant chargé de vérifier chaque année les comptes de la fondation et de lui soumettre un rapport détaillé. Celui-ci exerce ses attributions conformément aux dispositions légales applicables.
2. L'organe de révision doit communiquer au conseil de fondation les lacunes constatées lors de l'accomplissement de son mandat. Si ces lacunes ne sont pas comblées dans un délai raisonnable, il en informe l'autorité de surveillance.
3. L'organe de révision transmet à l'autorité de surveillance une copie du rapport de révision, ainsi que de l'ensemble des communications importantes adressées à la fondation (art. 83c CC).
4. L'organe de révision est désigné pour 3 ans; son mandat peut être reconduit.
5. Cette disposition ne s'applique pas si l'autorité de surveillance dispense la fondation de l'obligation de désigner un organe de révision (art. 83b al. 2 CC).

### **III. Modification et dissolution de la fondation**

#### **Art. 15 Modification des statuts**

1. Les modifications de l'organisation et du but de la fondation, ainsi que d'autres modifications accessoires des statuts, sont possibles aux conditions fixées aux articles 85, 86 et 86b CC. Avant d'être adoptés par le Conseil de fondation, ces statuts et leurs modifications doivent être approuvés par l'OFL, pour autant que la Fondation bénéficie de subventions fédérales ou qu'une demande de certification au titre d'utilité publique selon la Loi sur le logement (LOG) a été requise auprès de l'OFL.

2. La décision du conseil de fondation proposant la modification des statuts à l'autorité de surveillance requiert une majorité des 2/3 des voix des membres présents.

#### **Art. 16 Dissolution**

1. Il ne peut être procédé à la dissolution de la fondation que pour les raisons prévues par la loi (art. 88 et 89 CC). Si la requête de dissolution émane du conseil de fondation, la décision y relative requiert une majorité des 2/3 des voix des membres présents. La dissolution est prononcée par l'autorité de surveillance.
2. En cas de dissolution, le conseil de fondation affecte la fortune disponible à des organisations ou institutions poursuivant des buts analogues d'utilité publique (MOUP) visant à couvrir les besoins en logements à des conditions financières supportables et bénéficiant de l'exonération fiscale. Dans le cas où la fondation n'obtiendrait aucune subvention liée au logement ou si le but d'utilité publique au sens de la LOG (RS 842) ne lui était pas reconnu, les fondateurs souhaitent que l'avoir restant soit attribué, pour autant que possible, à la Commune de Villars-sur-Glâne.

### **IV. Dispositions finales**

#### **Art. 17 Autorité de surveillance**

La fondation est placée sous la surveillance de l'autorité compétente selon l'art. 84 al. 1 CC.

#### **Art. 18 Inscription au registre du commerce**

La fondation est inscrite au registre du commerce.

#### **Art. 19 Entrée en vigueur**

1. Les présents statuts entrent en vigueur dès leur approbation par l'autorité de surveillance.

---

*Statuts adoptés par l'assemblée générale constitutive tenue à Villars-sur-Glâne, le ..... 2023.*

Min.

Rép.

## **CONSTITUTION DE DROIT DE SUPERFICIE**

**du ... .. 2023**

Par-devant Maître Geneviève Chapuis Emery, notaire à Villars-sur-Glâne et Estavayer-le-Lac,

c o m p a r a i s s e n t

D'une part, en qualité de propriétaire :

La **Commune de Villars-sur-Glâne**, adresse postale : Route du Petit-Moncor 1b, Case postale 176, 1752 Villars-sur-Glâne, ici représentée par Monsieur Bruno Marmier, originaire de Sévaz (FR), domicilié à Villars-sur-Glâne, syndic, et par Monsieur Emmanuel Roulin, originaire d'Estavayer (FR), domicilié à Villars-sur-Glâne, secrétaire communal, agissant en vertu d'une autorisation du Conseil général, en fait foi un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil général du ..... , signé : ..... et ..... , pièce qui demeurera annexée au présent acte.

D'autre part, en qualité de superficiaire :

La **Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement**, dont le siège est à Villars-sur-Glâne, fondée par la Commune de Villars-sur-Glâne, ici représentée par ..... , domicilié(e) à ..... , et par ..... , domicilié(e) à ..... .

Les représentants des comparantes tous personnellement connus du notaire, certifiant être habiles à contracter, lesquelles, manifestant réciproquement et d'une manière concordante leur volonté, exposent préalablement ce qui suit :

- a) La Commune de Villars-sur-Glâne est propriétaire des parcelles 3282, 5009 et 5171 désignées comme suit au Registre foncier :

District de la Sarine

Commune de Villars-sur-Glâne

Chapitre :

**Commune de Villars-sur-Glâne**

**Etat descriptif de l'immeuble**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Commune politique                    | 2228.FR222811 Villars-sur-Glâne           |
| Tenue du registre foncier            | fédérale                                  |
| Numéro d'immeuble                    | 3282                                      |
| Forme de registre foncier            | fédérale                                  |
| E-GRID                               | CH 88031 09499 80                         |
| Surface                              | 397 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale |
| Mutation                             |   |
| Numéro(s) plan(s):                   | 19  |
| Part de surface grevée               |   |
| Désignation de la situation          | Route de Cormanon                         |
| Couverture du sol                    | Pré, 0 m <sup>2</sup>                     |
| Bâtiments/Constructions              | Aucun(e)                                  |
| Mention de la mensuration officielle |   |
| Observation                          |   |
| Immeubles dépendants                 | Aucun(e)                                  |

**Mentions**

Aucun(e)

**Servitudes**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 26.09.1994 010-222032      | (C) Câbles électriques selon plan spécial ID.010-2002/002835<br>en faveur de Groupe E SA, Granges-Paccot (IDE: 08.03.2006 010-2006/1278/0 CHE-108.954.582)   |
| 28.12.2015 010-2015/7660/0 | (D) Passage pour tout véhicule de moins de 2.20m de hauteur selon plan spécial ID.010-2016/000297<br>à charge de B-F Villars-sur-Glâne/3286<br>à charge de B-F Villars-sur-Glâne/4032                |
| 22.07.2019 010-2019/4455/0 | (C) Conduite cessible de chauffage à distance et installations accessoires, selon plan spécial et convention ID.010-2019/002686<br>en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497) |

**Charges foncières**

Aucun(e)

**Annotations**

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Aucun(e)

**Droits de gage immobilier**

Aucun(e)

\*\*\*

District de la Sarine

Commune de Villars-sur-Glâne

Chapitre :

**Commune de Villars-sur-Glâne**

**Etat descriptif de l'immeuble**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Commune politique                    | 2228.FR222811 Villars-sur-Glâne             |
| Tenue du registre foncier            | fédérale                                    |
| Numéro d'immeuble                    | 5009  |
| Forme de registre foncier            | fédérale                                    |
| E-GRID                               | CH 52907 61094 19                           |
| Surface                              | 1'325 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale |
| Mutation                             | 26.06.2002 010-2002/3074/0                  |
| Numéro(s) plan(s):                   | 19  |
| Part de surface grevée               |   |
| Désignation de la situation          | Les Daillettes                              |
| Couverture du sol                    | Champ, 0 m <sup>2</sup>                     |
| Bâtiments/Constructions              | Aucun(e)                                    |
| Mention de la mensuration officielle |   |
| Observation                          |   |
| Immeubles dépendants                 | Aucun(e)                                    |

**Mentions**

07.04.2021 010-2021/1980/0 Mutation de projet ID.010-2021/001353

**Servitudes**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| 09.08.1979 010-125740      | (C) Câble(s) et amplificateur(s) ID.010-2002/001927 en faveur de UPC Schweiz GmbH, Wallisellen (IDE: CHE-106.848.147)   |
| 26.09.1994 010-222032A     | (C) Câbles électriques selon plan spécial ID.010-2002/001929 en faveur de Groupe E SA, Granges-Paccot (IDE: CHE-108.954.582) 08.03.2006 010-2006/1278/0   |
| 26.06.2002 010-2002/3074/0 | (D) Passage à pied et pour tout véhicule ID.010-2002/001957 à charge de B-F Villars-sur-Glâne/4031 à charge de B-F Villars-sur-Glâne/5008 à charge de B-F Villars-sur-Glâne/5087  |
| 26.06.2002 010-2002/3074/0 | (C) Passage de collecteur(s) et conduite(s) de distribution d'eau ID.010-2002/001958 en faveur de Commune de Villars-sur-Glâne, Villars-sur-Glâne   |
| 26.06.2002 010-2002/3074/0 | (C) Droit d'utiliser l'accotement sur une largeur de 75 cm, selon plan spécial, pour la pose et l'entretien de candélabres et d'hydrantes ID.010-2002/001959 en faveur de Commune de Villars-sur-Glâne, Villars-sur-Glâne |
| 26.06.2002 010-2002/3074/0 | (D) Passage à pied et pour tout véhicule ID.010-2002/001961 à charge de B-F Villars-sur-Glâne/5054  |
| 26.06.2002 010-2002/3074/0 | (D) Passage à pied et pour tout véhicule ID.010-2002/001963 à charge de B-F Villars-sur-Glâne/4032  |
| 04.05.2015 010-2015/2512/0 | (C) Conduite de gaz selon plan spécial, jusqu'au 18.06.2064 ID.010-2015/000829 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497) 09.12.2015 010-2015/7110/0   |
| 28.12.2015 010-2015/7660/0 | (D) Passage pour tout véhicule de moins de 2.20m de hauteur selon plan spécial ID.010-2016/000297 à charge de B-F Villars-sur-Glâne/3286 à charge de B-F Villars-sur-Glâne/4032   |
| 22.07.2019 010-2019/4463/0 | (C) Conduite cessible de chauffage à distance et installations accessoires, selon plan spécial et convention ID.010-2019/002694 en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497)                         |

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Aucun(e)

## Droits de gage immobilier

Aucun(e)

\*\*\*

## District de la Sarine

## Commune de Villars-sur-Glâne

Chapitre :

## Commune de Villars-sur-Glâne

### Etat descriptif de l'immeuble

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Commune politique                    | 2228.FR222811 Villars-sur-Glâne           |
| Tenue du registre foncier            | fédérale                                  |
| Numéro d'immeuble                    | 5171                                      |
| Forme de registre foncier            | fédérale                                  |
| E-GRID                               | CH 43857 00115 73                         |
| Surface                              | 999 m <sup>2</sup> , Mensuration fédérale |
| Mutation                             |   |
| Numéro(s) plan(s):                   | 19  |
| Part de surface grevée               |   |
| Désignation de la situation          | Route de Cormanon<br>Route de la Glâne    |
| Couverture du sol                    | Place (gravelée), 0 m <sup>2</sup>        |
| Bâtiments/Constructions              | Aucun(e)                                  |
| Mention de la mensuration officielle |   |
| Observation                          |   |
| Immeubles dépendants                 | Aucun(e)                                  |

### Mentions

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 30.06.1989 010-NM          | Point(s) fixe(s) de mensuration ID.010-2002/002797 |
| 28.12.2015 010-2015/7662/0 | Sentier public ID.010-2016/000305                  |
| 07.04.2021 010-2021/1980/0 | Mutation de projet ID.010-2021/001361              |

### Servitudes

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 28.12.2015 010-2015/7660/0 | (D) Passage pour tout véhicule de moins de 2.20m de hauteur selon plan spécial ID.010-2016/000297<br>à charge de B-F Villars-sur-Glâne/3286<br>à charge de B-F Villars-sur-Glâne/4032                |
| 22.07.2019 010-2019/4466/0 | (C) Conduite cessible de chauffage à distance et installations accessoires, selon plan spécial et convention ID.010-2019/002697<br>en faveur de Groupe E Celsius SA, Fribourg (IDE: CHE-103.961.497) |

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Aucun(e)

## Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Cet immeuble est à ce jour franc et libre de tout droit de gage immobilier.



Les désignations ci-dessus sont conformes aux extraits tirés ce jour sur le site internet intercapri du Registre foncier et annexés à la minute.

- b) Ces parcelles sont situées en zone de centre urbain (ZV) et dans le périmètre d'implantation D du secteur 1 de PAD. Ce secteur comprend des fonctions publiques et des services tels que commerces, artisanat, bureau, administration, lieu de culte etc. Les niveaux qui ne sont pas en relation avec les espaces publics le long des routes de la Glâne, ou de Cormanon, peuvent accueillir de l'habitation, pour autant que l'OPB soit respecté.
- c) La superficiaire s'engage à ériger sur les parcelles faisant l'objet du présent acte des logements à loyer modéré, des espaces administratifs et commerciaux, un abri de protection civile, un espace extérieur commun pour les habitants sous forme de cour ou de toiture aménagée, des places de stationnement extérieur couvertes, des places de stationnement intérieur ainsi que l'aménagement d'un parking souterrain dans le prolongement du parking existant.

Cela exposé, les comparantes concluent le contrat suivant de superficie :

### **I. Constitution d'une servitude de droit de superficie**

La Commune de Villars-sur-Glâne constitue en faveur de la Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement qui accepte, une servitude personnelle de droit de superficie (art. 675 et 779 CCS) ; cette servitude grèvera les articles 3282, 5009 et 5171 précités de Villars-sur-Glâne.

La Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement pourra en tout temps et sans indemnité quelconque installer toutes canalisations sur les parcelles grevées, pour autant que ces dernières n'aient aucune incidence sur l'exploitation normale des constructions qui seront édifiées par la superficiaire.

### **II. Immatriculation au Registre foncier**

Les parties requièrent du Registre foncier de Fribourg l'immatriculation de la servitude précitée à titre de droit distinct et permanent de superficie dont la description sera la suivante (art. 779 al. 3 et 943 CCS) :

District de la Sarine

Commune de Villars-sur-Glâne

Chapitre :

**Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement**

**Etat descriptif de l'immeuble**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Commune politique                    | 2228.FR222811 Villars-sur-Glâne   |
| Tenue du registre foncier            | fédérale  |
| Numéro d'immeuble                    | 5246  |
| Forme de registre foncier            | fédérale  |
| E-GRID                               |   |
| DDP                                  | (D) DDP droit de superficie distinct et permanent sur une surface de 397 m2, jusqu'au ... .., à charge de Villars-sur-Glâne/3282  |
| DDP                                  | (D) DDP droit de superficie distinct et permanent sur une surface de 1326 m2, jusqu'au ... .., à charge de Villars-sur-Glâne/5009 |
| DDP                                  | (D) DDP droit de superficie distinct et permanent sur une surface de 999 m2, jusqu'au ... .., à charge de Villars-sur-Glâne/5171  |
| Surface                              | 2722 m2   |
| Mutation                             |   |
| Numéro(s) plan(s):                   | 19  |
| Part de surface grevée               |   |
| Désignation de la situation          | Route de Cormanon<br>Route de la Glâne<br>Rue du Marteray   |
| Couverture du sol                    |   |
| Bâtiments/Constructions              | Aucun(e)  |
| Mention de la mensuration officielle |   |
| Observation                          |   |
| Immeubles dépendants                 | Aucun(e)  |

**Mentions**

Aucun(e)

**Servitudes**

Aucun(e)

**Charges foncières**

Aucun(e)

**Annotations**

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Aucun(e)

**Droits de gage immobilier**

Aucun(e)

La description de ce droit distinct et permanent de superficie est conforme au verbal de Geosud SA du ... .. 2023, annexé à la minute des présentes.

### **III. Durée**

Ce droit de superficie est accordé pour une durée de 75 ans dès la date de l'inscription du présent acte au Registre Foncier.

Il sera prolongé de vingt ans sur simple requête de la superficiariaire ou de ses ayants droit, adressée sous pli recommandé notifié à la Commune de Villars-sur-Glâne cinq ans avant l'échéance, sous réserve du réexamen du montant de la redevance définie à l'article 8 du présent contrat et sous réserve d'entente entre les parties.

Toute demande de prolongation supplémentaire éventuelle au-delà de la durée de nonante-cinq ans devra être formulée par la superficiariaire ou ses ayants droit sous pli recommandé notifié à la Commune de Villars-sur-Glâne également cinq ans avant l'échéance ; la Commune de Villars-sur-Glâne devra alors se prononcer dans les dix-huit mois suivant la réception de la demande.

### **IV. Constructions autorisées**

La superficiariaire s'engage à édifier sur les parcelles grevées une construction conforme au plan d'affectation des zones en vigueur et au règlement communal d'urbanisme, en particulier des logements à loyer modéré, des espaces administratifs et commerciaux.

### **V. Choix des maîtres d'état**

Sous réserve de la loi sur les marchés publics, la superficiariaire s'engage à recourir à des critères de proximité dans les choix des maîtres d'état, de même qu'à des critères environnementaux dans l'élaboration des cahiers des charges.

### **VI. Obligations de la superficiariaire**

Pendant toute la durée du droit de superficie, la superficiariaire s'engage à :

- a) maintenir l'affectation des constructions objets du droit de superficie ;
- b) entretenir convenablement les constructions précitées et les parties non bâties du terrain, y compris les voies d'accès ;
- c) maintenir le caractère artisanal et/ou industriel des constructions ;
- d) faire respecter l'ordre dans les constructions objets du présent droit de superficie.

## **VII. Effets à l'extinction du droit de superficie**

Le retour des constructions et autres aménagements à la Commune de Villars-sur-Glâne, propriétaire du fonds, à l'extinction du droit de superficie sera régi par les dispositions suivantes :

- a) Si la propriétaire renonce à prolonger le droit de superficie au-delà des 75 ans (selon art. 3 ci-devant) alors que la superficiaire avait envisagé sérieusement cette prolongation pour une nouvelle période de 20 ans et l'avait requise expressément au moins cinq ans avant l'expiration du droit et par lettre recommandée, la Commune de Villars-sur-Glâne aura l'obligation de verser à la superficiaire une indemnité correspondant à 90% (nonante pour cent) de la valeur vénale des constructions et aménagements existants lors du retour. A défaut d'entente entre superficiaire et propriétaire du fonds, cette indemnité sera fixée, sans recours ni appel, par le tribunal arbitral mentionné sous chiffre 13 ci-dessous ;
- b) Dans tous les autres cas, la propriétaire pourra soit exiger la démolition des constructions et autres aménagements ainsi que le rétablissement de l'état antérieur du fonds aux frais de la seule superficiaire, soit opter pour la reprise des constructions et autres aménagements contre versement d'une indemnité correspondant à 90% (nonante pour cent) de leur valeur vénale lors de leur reprise ;
- c) Les dispositions du présent article seront annotées au Registre Foncier.

Les conditions et l'exercice du droit de retour anticipé sont réglés par les art. 779 f à h CCS.

## **VIII. Redevance**

Il n'est dû aucune redevance. Cette servitude est une dotation faite par la Commune de Villars-sur-Glâne à la Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement.

## **IX. Entrée en jouissance**

L'inscription du présent droit de superficie au Registre Foncier, l'entrée en jouissance par la superficiariaire et le transfert des profits et des risques interviendront dès l'obtention du permis de construire.

Les terrains grevés seront mis à disposition de la superficiariaire dans son état dès l'inscription du présent droit de superficie au Registre Foncier, favorisé ou grevé des servitudes actives ou passives inscrites dans le verbal géométrique ici annexé ; la Commune de Villars-sur-Glâne n'assume aucune garantie quant à la nature du sol, sauf en cas de dissimulation frauduleuse par l'un de ses organes ou employés.

Le permis de construire doit être obtenu au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2027, sauf cas de force majeure. Le bâtiment devra être entièrement terminé et prêt à être occupé au 1<sup>er</sup> janvier 2030.

## **X. Responsabilité de la superficiariaire**

La superficiariaire assume seule toutes les obligations ou responsabilités de droit privé découlant pour elle des constructions objets du présent droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

A l'égard des tiers, elle répond de tout excès en matière de droit de voisinage (art. 684 CCS).

## **XI. Droits de contrôle et de préemption**

La Commune de Villars-sur-Glâne se réserve le droit de faire inspecter les lieux en tout temps.

Elle avertira la superficiariaire par écrit au moins quinze jours à l'avance, l'inspection ayant lieu pendant les heures normales de travail.

Toute cession doit se faire au bénéfice d'une entité répondant aux critères de Maître d'ouvrage d'utilité publique et est subordonnée à l'accord préalable écrit de la Commune de Villars-sur-Glâne

En cas de vente forcée du présent droit de superficie, toutes les conditions du présent acte seront reprises dans celles d'enchères, sauf disposition légale impérative contraire.

La propriétaire du fonds et la superficiariaire auront respectivement un droit légal de préemption contre tout acquéreur du droit de superficie et de ce fonds (art. 682 al. 2 CCS).

## **XII. Contributions diverses**

Tous impôts, contributions de droit public et taxes périodiques dus en raison de droits réels sur les constructions seront à la charge du superficiariaire.

## **XIII. Clause d'arbitrage**

Afin de déterminer cas échéant la valeur prévue sous chiffre 7 ci-dessus et de régler les conflits ou désaccords dans l'exercice du présent droit de superficie, les parties constitueront à la requête de la partie la plus diligente un tribunal arbitral formé de trois membres.

Chaque partie nommera un membre ; les deux membres ainsi nommés désigneront le troisième qui fonctionnera comme président ; à défaut d'entente entre les deux membres désignés, le Président de la Cour civile du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg désignera le président.

Au surplus, les dispositions du concordat suisse sur l'arbitrage sont applicables.

## **XIV. LFAIE**

Une attestation relative à la LFAIE sera déposée au Registre Foncier en même temps que le présent acte. Les représentants de la fondation superficière s'engagent, le cas échéant, à fournir au notaire soussigné, dans les meilleurs délais, tous documents nécessaires en vue de l'établissement de dite attestation.

### **XV. Frais**

Les frais du présent acte, les émoluments de Registre Foncier, tous frais relatifs à la constitution, au renouvellement ou à la radiation du droit de superficie et les droits de mutation seront à la charge de la superficière.

### **XVI. Expéditions**

Il sera délivré trois expéditions du présent acte, soit une pour le Registre foncier, une pour le propriétaire et une pour la superficière.

## **CLOTURE**

Le présent acte a été fait et passé en mon Etude, à Villars-sur-Glâne, Rue du Centre 8, où l'instrumentation s'est déroulée sans interruption et en présence de toutes les personnes y participant. L'acte a été lu en entier par moi, aux comparantes, qui, immédiatement après avoir approuvé le texte comme étant l'expression exacte et complète de leur volonté, le signe à la minute avec moi notaire, l'an deux mille vingt-trois, le

Commune de Villars-sur-Glâne

.....

Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement

.....

Geneviève Chapuis Emery, not.

.....

PROJET



Commune de Villars-sur Glâne



## Projets de logements à loyer modéré

### Étude de faisabilité des parcelles :

Secteur PAD 34/35 art. 3282, 5009 et 5171

*état provisoire au 21.10.2022*

## 1. Parcelles RF 3282 (397 m<sup>2</sup>), RF 5009 (1'325 m<sup>2</sup>) et RF 5171 (999 m<sup>2</sup>)



Vue aérienne



Extrait du plan de situation avec courbes de niveaux



Vue de la partie Sud du site (RF 5171)

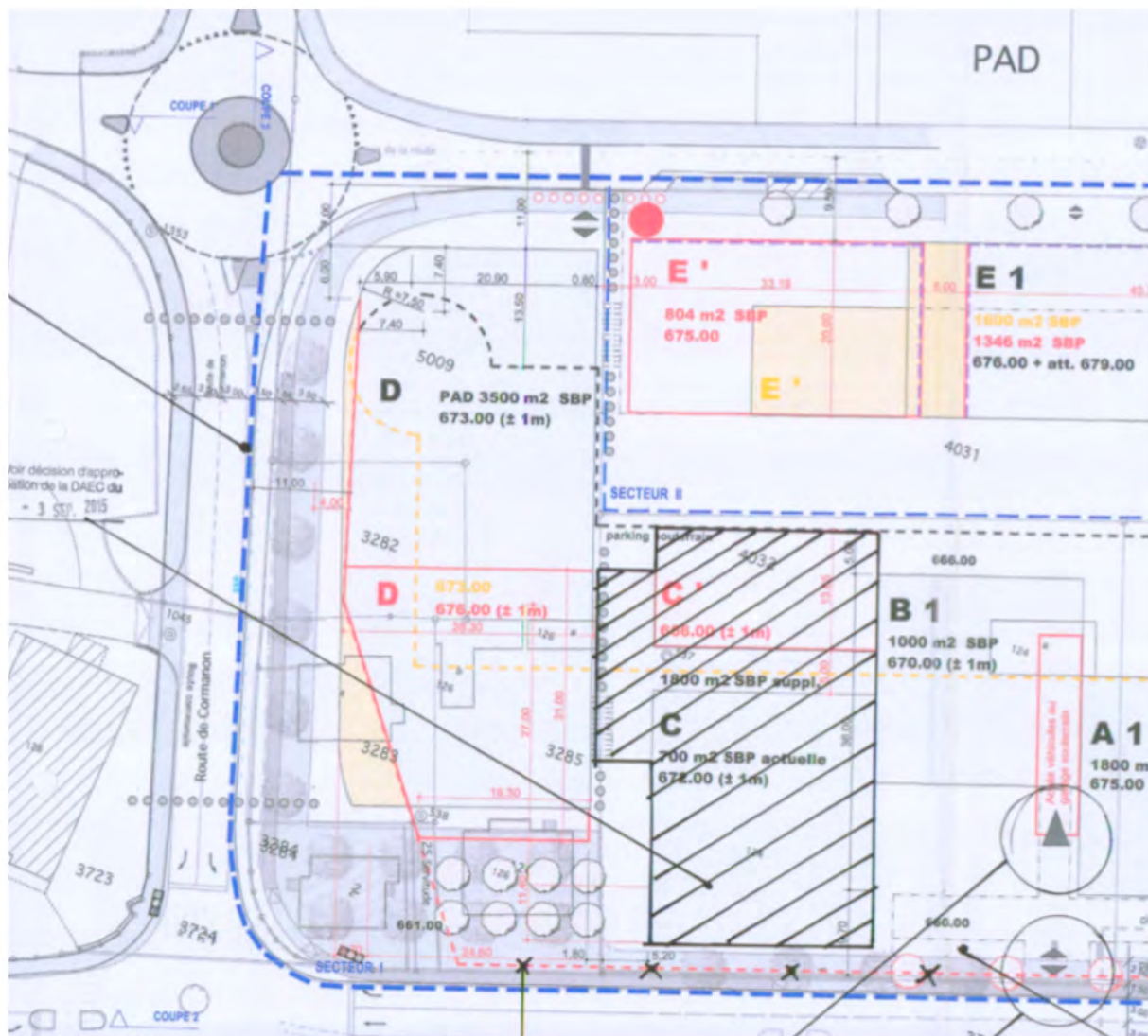


Vue de la limite entre les parcelles RF 5171 (partie inférieure, au Sud) et RF 3282 / RF 5009 (partie supérieure, au Nord)



Vue de la partie supérieure du site, au Nord (RF 5009)

Données réglementaires :  
 Zone : (ZCM) Centre mixte  
 PAD « 34/35 »



Extrait plan PAD

| REPARTITION DE LA SURFACE BRUTE DE PLANCHER |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>PAD existant</b>                         | <b>PAD modifié</b>                    |
| A 1: 1900 m² SBP                            | A 1: 1900 m² SBP                      |
| A 2: 1900 m² SBP                            | A 2: 1900 m² SBP                      |
| A 3: 1900 m² SBP                            | A 3: 1900 m² SBP                      |
| B 1: 1000 m² SBP                            | B 1: 1000 m² SBP                      |
| B 2: 1000 m² SBP                            | B 2: 1000 m² SBP                      |
| B 3: 1000 m² SBP                            | B 3: 1000 m² SBP                      |
| C: 2900 m² SBP                              | C + C': 2900 m² SBP                   |
| D: 3500 m² SBP                              | D: 3500 m² SBP                        |
| <b>total secteur I: 14400 m² SBP</b>        | <b>total secteur I: 14400 m² SBP</b>  |
| E 1: 1900 m² SBP                            | E 1: 804 m² SBP                       |
| E 2: 2300 m² SBP                            | E 1: 1346 m² SBP                      |
| <b>total secteur II: 3900 m² SBP</b>        | <b>total secteur II: 4400 m² SBP</b>  |
| F 1: 760 m² SBP                             | F 1: 760 m² SBP                       |
| F 2: 760 m² SBP                             | F 2: 1135 m² SBP                      |
| G: 280 m² SBP                               | G: 495 m² SBP                         |
| H: 200 m² SBP                               | H: 200 m² SBP                         |
| H': 1590 m² SBP                             | H I: 550 m² SBP                       |
| I 1: 900 m² SBP                             | H H: 750 m² SBP                       |
| I 2: 1300 m² SBP                            | I 1: 1350 m² SBP                      |
| J: 900 m² SBP                               | I 2: 0 m² SBP                         |
| <b>total secteur III: 6850 m² SBP</b>       | <b>total secteur III: 6100 m² SBP</b> |
| <b>TOTAL: 24990 m² SBP</b>                  | <b>TOTAL: 24990 m² SBP</b>            |



Légende extrait plan PAD

Les parcelles concernées par l'étude sont situées dans le périmètre d'implantation D du secteur 1 du PAD. Ce secteur comprend des fonctions publiques et des services tels que commerces, artisanat, bureau, administration, lieu de culte etc. Les niveaux qui ne sont pas en relation avec les espaces publics le long des routes de la Glâne, ou de Cormanon, peuvent accueillir de l'habitation, pour autant que l'OPB soit respecté.

Le périmètre d'implantation D permet le développement d'une surface brute de plancher (SBP) de 3'500 m<sup>2</sup>. A ce jour, aucune surface n'est construite.

L'article 2.6 du Règlement précise que les constructions seront impérativement positionnées sur les limites mentionnées sur le plan comme fronts obligatoires. Une tolérance maximale de 2 mètres, en retrait de celle-ci peut être acceptée. De plus, les bâtiments A, B, C et D seront impérativement liés afin de former un front bâti homogène, constituant un socle pour les jardins supérieurs.

La fiche explicative ci-dessous explique le principe de développement de ce périmètre, soit l'affirmation de son caractère urbain aux intersections des routes, et la perception de l'espace de jardin situé entre les immeubles de la route de la Glâne, et ceux de la route des Marteray, depuis l'espace public de la route de Cormanon.

PAD 34/35

Secteur route de Cormanon  
Fiche explicative ( cf PAD règlement Art. 1.6.2 )

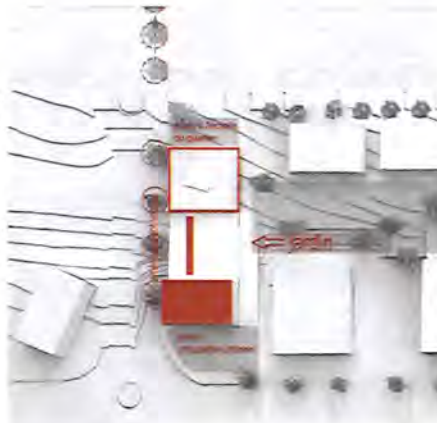
L'espace défini entre les bâtiments à construire dans le périmètre du PAD 34/35 et la route de Cormanon a pour objectif d'accrocher le quartier à réaliser à cette infrastructure routière. Il doit, d'une part, proposer un aménagement marquant l'extrémité de cet axe important, qui relie Belle-Croix à la route de la Glâne, et, d'autre part, définir un principe d'aménagement de cet espace public, qui puisse être prolongé le long de la route de Cormanon, de manière à donner à cette route, un caractère urbain de qualité en rapport avec son importance.

#### Principes

- marquer l'articulation entre les caractères urbains des routes, de la Glâne et du Marteray, et celui de la route de Cormanon, par l'implantations de bâtiments emblématiques,
- permettre la perception de l'espace de jardin compris entre les immeubles route de la Glâne et ceux route des Marteray, depuis l'espace public de la route de Cormanon,
- s'accrocher à l'aménagement de la route de Cormanon, cas échéant en définir le principe.

#### Mise en œuvre

- Implanter aux angles nord-ouest et sud-ouest du périmètre du PAD 34/35 des immeubles de caractère particulier, soit par leurs affectations, leurs volumétries, leurs espaces d'accueil extérieurs, ou encore les relations fonctionnelles qu'ils entretiennent avec l'espace public,
- traiter la façade de l'espace de jardin sur la route de Cormanon et régler l'accès au cheminement prévu à l'intérieur du quartier, parallèle aux routes de la Glâne et du Marteray,
- articuler la façade de l'espace jardin et l'aménagement paysager et urbain de la route de Cormanon.



ESPACE PUBLIC - ARTICULATION URBAINE



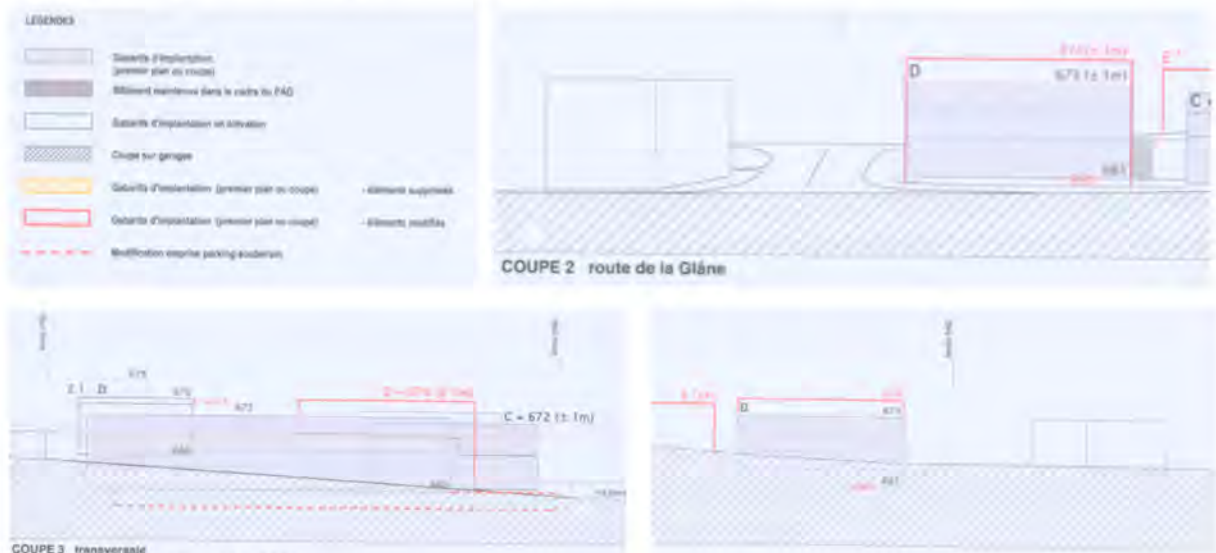
ARBORISATION



SITUATION D'ANGLE - BATIMENT ADMINISTRATIF

Une altitude maximale de construction de 676 m (+/- 1 m) est applicable pour le secteur Sud et 673 m (+/- 1 m) pour le secteur Nord, selon coupes ci-dessous. Le niveau de référence de la zone potentiellement constructible étant d'environ 660 m, une hauteur maximale de construction d'environ 16 mètres est ainsi possible.

Cela correspond par exemple à un gabarit maximal comprenant 5 niveaux (rez de 4 m + 4 étages de 3 m) pour le secteur Sud, et 3 niveaux (rez de 4 m + 2 étages de 3 m) pour le secteur Nord. Sur la base d'une petite étude, la SPB totale développable maximum de 3'500 m<sup>2</sup> de SBP, prévue sur ce périmètre, est facilement atteignable.



Extrait coupes + légende PAD

Concernant les garages souterrains, le PAD oblige leur réalisation (art. 2.5, alinéa 1). L'alinéa 2 du même article mentionne la possibilité de créer un accès supplémentaire au garage souterrain au Nord du secteur, sur la nouvelle route et à proximité du giratoire. L'aménagement de cet accès supplémentaire ne sera pas nécessaire car un accès via le parking souterrain existant a été planifié sur la base d'une convention, en prévoyant d'y développer 40 places supplémentaires.

Sur la base de l'approbation de la modification du PAD « 34/35 » du 3 septembre 2015, le calcul des besoins en places de stationnement devra se faire sur la base des normes VSS en vigueur.



Vue de la partie supérieure



Vue de la rue des Marteray



Liaison piétonne entre la zone D et les zones C/E



## 2. Programme des locaux

Le développement de logements à loyer modéré, dont la taille va du 2 ½ pièces, au 5 ½ pièces, est à prendre en compte.

Vu la proximité des routes, les niveaux inférieurs devront accueillir des locaux communs pour les habitants, et des espaces administratifs et commerciaux. Un garage souterrain est à développer dans la continuité du garage existant.

Le programme est le suivant.

### A / Logements à loyer modéré

La taille des logements suggérée varie du 2.5 pièces au 5.5 pièces. Des espaces communs sont à prévoir au rez-de-chaussée.

### B / Zones administratives et commerciales

Prévoir des zones de surfaces flexibles à usage polyvalent. La surface est indicative.

|                      |   |
|----------------------|---|
| 1'200 m <sup>2</sup> | Espaces flexibles et modulable. Accès direct et indépendant depuis l'extérieur à prévoir si possible. |
|----------------------|---|

### C / Abris de protection civile

Prévoir le développement d'un abri de protection civile (PC) de 200 places

|                    |  |
|--------------------|--|
| 220 m <sup>2</sup> | Selon normes en vigueur. Ces espaces pourront être utilisés pour y aménager des caves. |
|--------------------|--|

### D / Stationnement et aménagements extérieurs

Places et jardin extérieurs

Développer un espace extérieur commun pour les habitants, sous forme de cour ou de toiture aménagée.

Places de stationnement 2 roues

10 places

Places extérieures couvertes.

80 places

Places intérieures.

Places de parc véhicules

40 places

Aménagement d'un parking souterrain dans le prolongement du parking existant.