



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Rapport explicatif et de conformité 47 OAT

**Dossier d'adaptations aux conditions d'approbation de la DIME
du 19 octobre 2022**

octobre 2024

SOMMAIRE

1	<u>PRÉAMBULE</u>	5
1.1	HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE	5
1.2	DOSSIER D'ADAPTATION AUX CONDITIONS D'APPROBATION.....	5
2	<u>DOSSIER D'AFFECTATION</u>	6
2.1	MODIFICATION DU PLAN D'AFFECTATION DES ZONES	6
2.2	MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME.....	34
3	<u>DOSSIER DIRECTEUR</u>	47
3.1	MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL (PDCOM)	47
3.2	PLAN COMMUNAL DES ÉNERGIES	55
3.3	ADAPTATION DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT.....	55
4	<u>DOCUMENTS JUSTIFICATIFS ET INDICATIFS</u>	59
4.1	COMPLÉMENTS AU RAPPORT EXPLICATIF 47 OAT	59
4.2	ANNEXES DU RAPPORT EXPLICATIF	66
4.3	APERÇU DE L'ÉTAT DE L'ÉQUIPEMENT	67
5	<u>PLAN D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL</u>	68
6	<u>PROCÉDURE</u>	71
6.1	INFORMATION	71
6.2	ENQUÊTE PUBLIQUE	71
6.3	DOCUMENTS	71

ABREVIATION*Inventaires*

ISOS	Inventaire des sites construits à protéger
IVS	Voies de communication historique de la Suisse

Lois

LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATeC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LMob	Loi sur la mobilité
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OPAM	Ordonnance sur les accidents majeurs
OEaux	Ordonnance sur la protection des eaux
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
ReLATEC	Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
RMob	Règlement sur la mobilité

Organismes

Agglo	Agglomération de Fribourg
ARE	Office fédéral du développement territorial
CDN	Commission des dangers naturels
DIME (anciennement DAEC)	Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DSJS	Direction de la sécurité, de la justice et du sport
OFEV	Office fédéral de l'environnement
SAgri	Service de l'agriculture
SBC	Service des biens culturels
SeCA	Service des constructions et de l'aménagement
SEn	Service de l'environnement
SFN	Service des forêts et de la nature
SMo	Service de la mobilité
SPC	Service des ponts et chaussées
TC	Tribunal cantonal

Plans

PAD	Plan d'aménagement de détail
PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PA4	Plan d'agglomération 4 ^{ème} génération
PDCant	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PDR	Plan directeur régional
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PIEP	Plan des infrastructures en eau potable

PP / PPS Prescriptions particulières / Prescriptions particulières sectorielles

RCU Règlement communal d'urbanisme

Termes techniques

DS	Degré de sensibilité au bruit
ERE	Espace réservé aux eaux
FO	Feuille officielle
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
IM	Indice de masse
IOS	Indice d'occupation du sol
Iver	Indice de surface verte
RF	Registre foncier
RIE	Rapport d'impact sur l'environnement
SDA	Surface d'assolement
STEP	Station d'épuration

1 Préambule

1.1 Historique de la procédure

La révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de Villars-sur-Glâne a fait l'objet d'une procédure d'approbation qui a suivi les étapes suivantes :

- Mise à l'enquête publique par publication dans la FO n°21 du 23 mai 2014 ;
- Mise à l'enquête publique complémentaire par publication dans la FO n°11 du 18 mars 2016 ;
- Mise à l'enquête publique complémentaire par publication dans la FO n°18 du 6 mai 2016 ;
- Mise à l'enquête publique complémentaire par publication dans la FO n°25 du 23 juin 2017 ;
- Mise à l'enquête publique complémentaire par publication dans la FO n°20 du 18 mai 2018 ;
- Mise à l'enquête publique complémentaire par publication dans la FO n°38 du 21 septembre 2018 ;
- Mise à l'enquête publique complémentaire par publication dans la FO n°33 du 14 août 2020 ;
- Mise à l'enquête publique complémentaire par publication dans la FO n°10 du 12 mars 2021 ;

Les différentes mises à l'enquête ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. Le Conseil communal a adopté la révision générale du PAL le 14 juin 2021.

Onze recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la DAEC (désormais DIME).

Un préavis de synthèse a été établi par le SeCA le 23 novembre 2021, suivi d'un préavis complémentaire le 7 juin 2022. Sur cette base, la DAEC a fait publier dans les FO n°48 du 3 décembre 2021 et n°24 du 17 juin 2022 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation. Par lettre du 17 janvier 2022 et 13 juillet 2022, la Commune de Villars-sur-Glâne s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC.

Dans le cadre de sa décision d'approbation du 19 octobre 2022, la DIME a approuvé partiellement le dossier de révision du PAL et a fixé des conditions d'approbation. Par décision séparée, la Direction a statué sur les recours précités.

La Commune de Villars-sur-Glâne a fait recours contre la décision de la DIME, concernant certains éléments non approuvés et certaines exigences. En date du 10 octobre 2023, le tribunal Cantonal (TC) a rendu sa décision concernant le recours de la Commune.

1.2 Dossier d'adaptation aux conditions d'approbation

Le présent dossier fait suite à la décision de la DIME, ainsi qu'à l'arrêt du TC. Il intègre les modifications nécessaires afin de répondre aux conditions fixées par la DIME dans sa décision du 19 octobre 2022.

Le rapport est structuré de la façon suivante :

- Chapitre 2 : Explication des modifications survenues dans le dossier d'affectation, soit les Plans d'affectation des zones et le Règlement communal d'urbanisme. Seules ces modifications peuvent faire l'objet d'opposition.
- Chapitre 3 : Explication des modifications survenues dans le dossier directeur, soit les Plans directeurs communaux et le Programme d'équipement. Ces modifications peuvent faire l'objet de remarques.
- Chapitre 4 : Compléments et explications des documents explicatifs et justificatifs.
- Chapitre 5 : Tableau de synthèse du devenir des planifications de détail (PAD).
- Chapitre 6 : Procédure.

2 Dossier d'affectation

2.1 Modification du plan d'affectation des zones

Les modifications apportées aux plans d'affectation des zones sont classées en 4 catégories :

1. Les modifications répondant aux conditions d'approbation de la DIME (chapitre 2.1.1, modifications 101 à 117 sur le plan des éléments modifiés) ;
2. Les modifications faisant suite aux analyses complémentaires demandées par la DIME pour la planification de certains secteurs (chapitre 2.1.2, modifications 201 à 204 sur le plan des éléments modifiés) ;
3. Les modifications faisant suite au maintien ou à l'abrogation des PAD en vigueur (chapitre 2.1.3, modifications 305 à 358 sur le plan des éléments modifiés) ;
4. Les autres modifications, mineures et formelles, ou en lien avec de nouveaux projets, ainsi que la mise à jour des données cantonales (chapitre 2.1.4, modifications 401 à 415 sur le plan des éléments modifiés).

Le plan des éléments modifiés se trouve dans la section 7 du dossier. Les différentes modifications des éléments surfaciques sont représentées comme suit :

- Les éléments nouveaux sont en **vert**
- Les éléments modifiés ou adaptés sont en **bleu**
- Les éléments supprimés ou sortis de zone sont en **rouge**
- Les autres types de modifications sont en **violet**
- Les modifications relatives aux affectations sont indiquées avec un périmètre continu 
- Les modifications relatives aux périmètres sont indiquées avec un périmètre en tireté 
- Les modifications relatives aux prescriptions particulières sont hachurées 

La justification de chaque modification est apportée dans les chapitres suivants. Lorsque cela est pertinent, des extraits du plan des éléments modifiés et du nouveau plan d'affectation illustrent la modification.

2.1.1 Modifications répondant aux conditions d'approbation de la DIME

Modification n° 101

DE ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE II EN ZONE AGRICOLE : 2'917 m²

Dans le cadre de l'enquête publique de 2016, la Commune proposait la mise en zone de deux bâtiments, situés au sud de la route de Matran (parcelles 4274 et 4327 (partielle) RF). Ceci devait permettre la transformation d'une ancienne ferme et de restructurer deux habitations individuelles.

La modification proposée ne se situe pas dans le territoire d'urbanisation de la commune de Villars-sur-Glâne. De plus, en raison de surfaces résidentielles non construites trop élevées, et donc surdimensionnées, la Commune ne peut procéder à aucune mise en zone. Plusieurs Services, ainsi que l'ARE, se sont opposés à cette modification. Partant, la DIME n'admet pas la mise en zone de ces deux bâtiments.



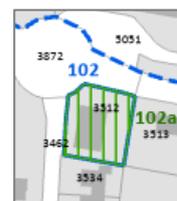
La Commune prend acte de la décision de la DIME et met à l'enquête le retour en zone agricole de ces deux secteurs (n°101).

Modifications n° 102 et 102a

DE ZONE DE CENTRE URBAIN EN ZONE RESIDENTIELLE HAUTE DENSITE DE CORMANON-EST 1330 m²

Lors de l'enquête de 2014, la Commune proposait de passer la parcelle 3512 RF de zone d'intérêt général en zone de centre urbain, l'utilisation de cette dernière n'étant plus conforme à la destination de la zone d'intérêt général. La DIME refuse la mise en zone de centre urbain, car elle estime qu'une zone de centre ne peut être créée sur une seule parcelle. Elle demande que la Commune propose une affectation qui corresponde à l'une des affectations en vigueur à proximité.

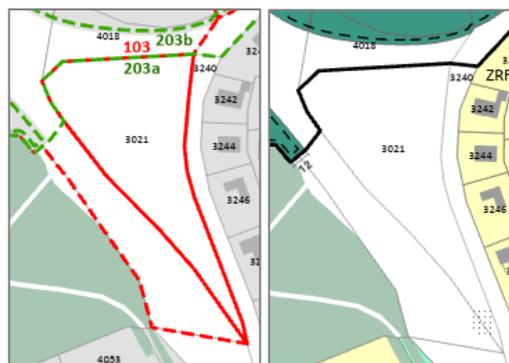
Après avoir réalisé une analyse globale, la Commune propose d'affecter la parcelle en zone résidentielle haute densité de Cormanon-Est (n°102), car le bâtiment qui y est projeté est conforme avec la destination. En effet, il est prévu que le nouveau projet de réaménagement et d'agrandissement accueille des activités et de l'habitation. Toutefois, afin que ce dernier soit dimensionné de façon à s'intégrer aux constructions environnantes (et notamment à celles situées dans les parcelles adjacentes affectées à la zone résidentielle à faible densité I, pour lesquelles une hauteur maximale de 9 mètres a été fixée), une prescription particulière (n° 102a) y est ajoutée pour limiter la hauteur à 9.50m et augmenter l'IOS à 0.45.



Modification n° 103

DE ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN EN ZONE AGRICOLE (DOMAINE PUBLIC) : 7'598 m²

La Commune souhaite créer un pôle de développement important dans le secteur de Belle-Croix. Elle proposait ainsi, lors des enquêtes publiques de 2014 et 2016, l'affectation de plusieurs parcelles en zone de développement urbain. La DIME approuve les modifications d'affectation, mais pas la nouvelle mise en zone sur la parcelle 3021 RF. En effet, la Commune, en raison de surfaces non construites trop élevées, ne peut procéder à aucune mise en zone. Toutefois, cette parcelle est identifiée dans les secteurs d'extension du territoire d'urbanisation.



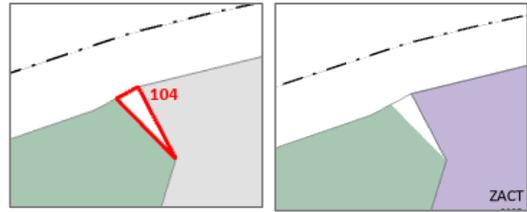
La Commune prend acte de la décision de la DIME et met à l'enquête le retour en zone agricole de la parcelle 3021 RF (n°103). Ce secteur est inscrit comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation au plan directeur communal.

Modification n° 104

DE ZONE D'ACTIVITES EN ZONE AGRICOLE : 352 m²

Dans le cadre de l'enquête publique de 2014, la Commune a procédé à deux mises en zone sur la zone d'activités de Moncor. La première est considérée comme une adaptation au parcellaire et elle a été validée par la DIME.

La seconde toutefois, se situe sur une parcelle partiellement en zone agricole (3042 RF). Etant donné que la modification proposée ne se situe pas dans le territoire d'urbanisation et que la commune de Villars-sur-Glâne compte des surfaces en zone d'activités non construites trop élevées, et donc surdimensionnées, elle ne peut procéder à cette mise en zone. Par conséquent, la DIME refuse cette modification.



La Commune prend acte de la décision de la DIME et met à l'enquête le retour en zone agricole du secteur (n°104).

Modifications n° 105 et 105a

DE ZONE D'ACTIVITES DE SECTEUR STRATEGIQUE BERTIGNY EN ZONE AGRICOLE : 88'867 m²

La Commune souhaitait procéder à une mise en zone de la zone d'activités de Bertigny, permettant l'extension de la zone d'activités existante de Bertigny sur une partie de l'art. 4026 RF. Pour rappel, le développement de la zone d'activités en question figure également dans le Plan directeur cantonal qui considère ce pôle comme un secteur stratégique d'activités d'importance cantonale, en allouant également du territoire d'urbanisation sur la parcelle 4026 RF. Cependant, en l'absence de plan directeur régional approuvé, toute mise en ZACT doit être compensée au sein de la région, ceci afin de ne pas augmenter le quota cantonal. Comme cette mise en zone n'est pas compensée, elle ne peut pas être autorisée en l'état de la planification. Par conséquent, la DIME refuse cette modification. Le secteur étant toutefois identifié comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation au PDCant, il peut être inscrit comme tel au plan directeur communal. La Commune pourra procéder à la modification ultérieurement de son PAL, en fonction de l'avancement du projet de couverture de l'autoroute, qui constitue un changement notable des circonstances.

Dans le cadre de sa détermination, la Commune a émis le souhait de modifier la morphologie du secteur déjà affecté à la zone d'activités en déplaçant la limite de zone perpendiculairement à l'autoroute. Cela permet une meilleure utilisation du sol, sans pour autant augmenter la surface en zone à bâtir. La DIME estime que ce changement de morphologie correspond aux critères établis pour les rocades en zone à bâtir et admet l'adaptation, qui devra être coordonnée avec le plan directeur régional. D'autre part, la DIME demande de coordonner les objectifs du RCU avec les accès indiqués au PDCom et la loi sur l'énergie (objectifs 2 et 11).

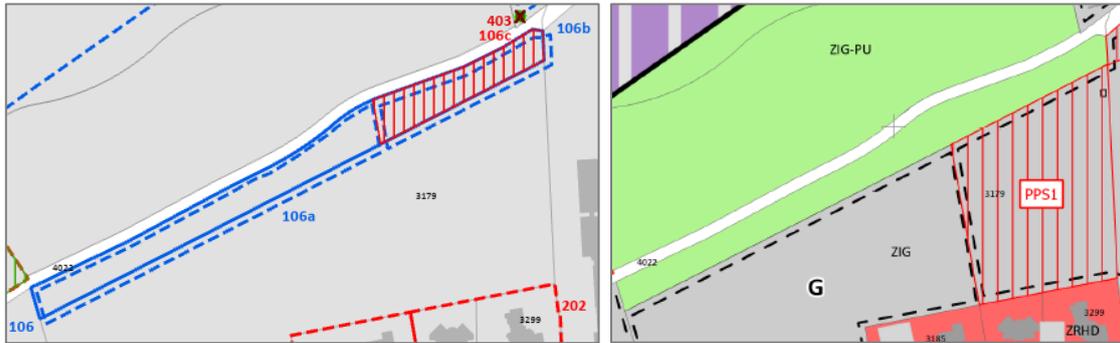


La Commune met à l'enquête le retour en zone agricole de la parcelle 4026 RF (partielle), avec l'adaptation de la limite de zone admise (n°105). Le périmètre du PAD 75 « Bertigny Ouest » est adapté en conséquence (n°105a).

Modifications n° 106, 106a, 106b et 106c

DE ZONE D'INTERET GENERAL EN ZONE D'INTERET GENERAL PARC URBAIN : 8'722 m²

Dans le cadre de l'enquête publique de 2014, la Commune proposait la modification d'affectation du nord de la parcelle 3179 RF, afin d'agrandir la zone d'intérêt général, et n'avoir plus qu'une seule zone d'affectation pour cette parcelle. Cependant, le SeCA estime que cela ne permet pas de garantir la préservation de la colline glaciaire du Guintzet-Bertigny, tel que prévu dans le Projet d'agglomération de Fribourg de 4^{ème} génération (PA4). Par conséquent, la DIME n'accepte pas la modification d'affectation.

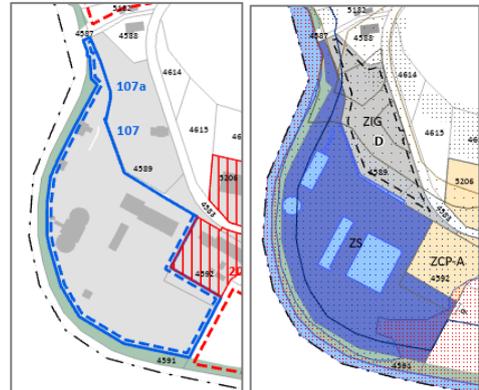


La Commune prend acte de la décision de la DIME et met à l'enquête le retour en zone d'intérêt général parc urbain la parcelle 3179 RF (partielle) (n°106). Cette modification induit une adaptation des limites des secteurs de zone C et G (106a et 106b) de la ZIG, ainsi que la diminution du secteur concerné par les PPS2 (106c).

Modifications n° 107 et 107a

DE ZONE D'INTERET GENERAL EN ZONE SPECIALE STEP : 15'357 m²

La Commune proposait d'unifier et simplifier la réglementation communale, en affectant la zone STEP existante en zone d'intérêt général. La DIME relève que, la STEP étant située dans un secteur isolé de la zone à bâtir existante, une affectation selon l'art. 15 LAT n'est pas conforme. Elle propose de prévoir une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT, affectation imposée par sa destination, pour la STEP. Il convient également de préciser que la Commune a actuellement en projet l'agrandissement de la STEP, afin de répondre aux besoins futurs, et introduire le traitement des micropolluants.



La Commune prend acte de la décision de la DIME et affecte la STEP en zone spéciale STEP (n°107). La justification détaillée est apportée au chapitre 4.1.2. Le périmètre du secteur D de la zone d'intérêt général (art. 4589 RF) est adapté en conséquence (n°107a). Le nouvel article ainsi créé au RCU est décrit au chapitre 2.2.2.

Modifications n°108, 108a et 108b

DE ZONE D'INTERET GENERAL A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SECTORIELLES (SECTEUR B) EN ZONE D'INTERET GENERAL PARC URBAIN : 15'431 m²

Lors de l'enquête publique de 2017, la Commune a souhaité mettre en zone d'intérêt général (secteur B) une partie de la parcelle 3002 RF, sur laquelle se situe une ferme agricole. Elle souhaitait ainsi mettre ce secteur en cohérence avec les bâtiments à proximité, tous d'usage public et affectés à la ZIG. Cela permettait également d'anticiper les besoins du Pôle Santé et Activités, ainsi que de répondre à d'éventuels besoins en lien avec le développement des activités prévues sur le secteur de Bertigny.

L'extension de la zone d'activités stratégique de Bertigny ayant été refusée (voir modification 105), le SeCA estime que les conditions du changement d'affectation ne sont plus justifiées et la DIME juge prématuré de prévoir un changement d'affectation sur ce secteur.

La Commune prend acte de la décision de la DIME et met à l'enquête le retour en zone d'intérêt général parc urbain de la parcelle 3002 RF (partielle) (n°108). Cette modification induit la suppression du secteur concerné par des prescriptions particulières sectorielles 1 (n°108b), ainsi que l'adaptation du secteur B (n°108a) affecté à la ZIG. A relever que la demande du SBC d'être consultée pour toute nouvelle construction sur le secteur où il y avait des PPS1 est prise en compte, puisque le secteur fait partie d'un périmètre soumis à des mesures d'harmonisation.

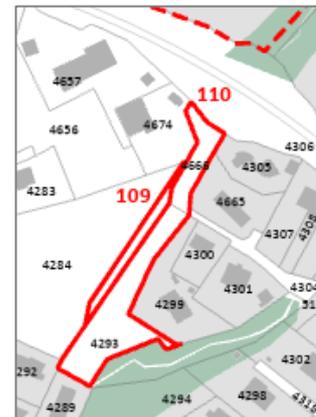


Modification n° 109

DE ZONE DE PROTECTION DU COURS D'EAU EN ZONE AGRICOLE : 381 m²

Lors de la mise en zone du secteur Le Croset (enquête 2016), la Commune avait affecté une partie de l'art. 4284 RF en zone de protection des cours d'eau, afin de garantir la protection du ruisseau du Croset. Etant donné que cette mise en zone a été supprimée (enquête 2021) à la suite d'une décision défavorable de la DIME, la zone de protection n'est plus nécessaire. La protection du cours d'eau est toutefois assurée par l'inscription de l'espace réservé aux eaux.

La Commune met donc à l'enquête le retour en zone agricole de la parcelle 4284 RF (partielle) (n°109). L'article relatif à la zone de protection du cours d'eau est supprimé du RCU.



Modification n° 110

DE ZONE LIBRE EN ZONE AGRICOLE : 2'134 m²

Le SeCA a analysé les zones à bâtir de la Commune et estimé que le maintien des parcelles 4666 RF et 4293 RF (partielle) en zone libre n'est plus conforme à la loi en vigueur. En effet, les zones libres sont destinées à structurer le milieu bâti, séparer les zones habitées des infrastructures gênantes ou dangereuses, ou encore préserver des espaces de verdure ou protéger des points de vue caractéristiques. Dans le cas d'espèce, des zones libres situées en extrémité de zone à bâtir ne correspondent pas à cet objectif. Par conséquent, la DIME demande que ces parcelles soient affectées à la zone agricole.

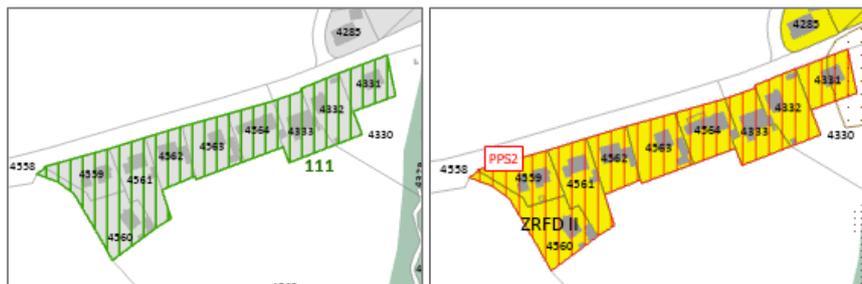
La Commune prend acte de la décision de la DIME et met à l'enquête l'affectation en zone agricole des parcelles 4666 RF et 4293 RF (partielle) (n°110).



Modification n° 111**NOUVELLES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SECTORIELLES (PPS2)**

Les parcelles situées au sud de la route cantonale, en face du secteur Le Croset, ont vu leur degré de sensibilité au bruit (DS) s'abaisser de DS III en DS II. Le SPC, propriétaire de la route cantonale, ainsi que le SEN, se sont opposés à l'abaissement de DS en raison du non-respect des valeurs limites de l'annexe 3 de l'OPB.

La DIME demande, dans sa décision d'approbation, que des prescriptions particulières sectorielles soient inscrites sur les parcelles concernées, faisant référence au DS III dans le RCU.

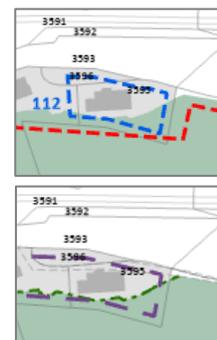


La Commune prend acte de la décision de la DIME et ajoute un PPS2 sur les parcelles 4331-4333 et 4559 – 4564 RF (n°111). A relever que ces PPS existent déjà dans le RCU pour un autre secteur.

Modification n° 112**AGRANDISSEMENT DU SECTEUR SOUMIS A DES MESURES D'HARMONISATION**

Dans son préavis, le SBC demande que l'art 3595 RF soit inclus dans le périmètre soumis à des mesures d'harmonisation, étant donné que cette parcelle est adjacente à des bâtiments protégés. Ces périmètres ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés, situés en dehors des périmètres de protection du site construit.

La Commune accepte d'inclure cette parcelle dans le périmètre et met à l'enquête l'adaptation du périmètre sur le secteur (PAZ 2) (n°112).

**Modifications n° 113a et 113b****NOUVELLES MISES SOUS PROTECTION DE BÂTIMENTS**

Selon le recensement des biens culturels immeubles du 27 juin 2006 établi par le SBC, plusieurs bâtiments méritant d'être protégés sont manquants. Conformément à la décision de la DIME, la protection a été ajoutée sur les bâtiments suivants :

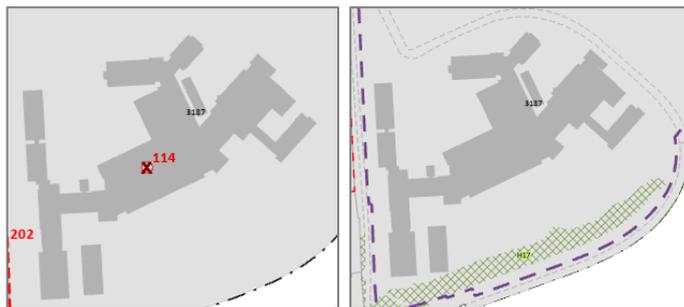
- Route de la Glâne 102 – catégorie 2 (modification n° 113a)
- Route de la Glâne 118 – catégorie 3 (modification n° 113b)

Les biens immeubles protégés figurent au PAZ 2 et sont listés dans l'annexe 5 du RCU.



Modifications n° 114 et 114a**SUPPRESSION DE LA PROTECTION DES BÂTIMENTS**

Selon le recensement des biens culturels immeubles du 27 juin 2006 établi par le SBC, l'hôpital et la fontaine méritaient d'être protégés. Le propriétaire a recouru contre la mise sous protection. Le SeCA a constaté que la mise sous protection de l'Hôpital fribourgeois (HFR) pouvait engendrer de grandes restrictions à de futurs développements tant intérieurs qu'extérieurs



du site hospitalier et limiterait sérieusement les possibilités de rénovations, transformations ou agrandissements. Il estime que cette mise sous protection est disproportionnée en égard de l'intérêt public de la santé prépondérant. Le Conseiller d'Etat, Directeur de la DIME, siégeant au conseil d'administration du HFR, a dû se récuser et le dossier a été transmis à l'autorité suppléante, la Direction de la sécurité, de la justice et du sport (DSJS). La question de la mise sous protection de la fontaine de l'hôpital cantonal a également été renvoyée à la DSJS, pour les mêmes motifs.

La DSJS a évalué le dossier et estimé que la mise sous protection de ces deux objets était disproportionnée eu égard à l'intérêt public de la santé prépondérant. Partant, la DSJS n'approuve pas la mise sous protection de ces objets.

La Commune prend acte de la décision du Canton et met à l'enquête la suppression de la protection du HFR et de la fontaine (n°114).

Modification n° 115**SUPPRESSION DES PPS1 EN ZONE RESIDENTIELLE A FAIBLE DENSITE II**

Les PPS1 de la ZRFD II, situées sur les parcelles le long de la voie de chemin de fer dans le secteur de la route du Pré de l'Etang, autorisent des hauteurs supérieures à la zone. Le SeCA estime que les explications justifiant cette différence sont insuffisantes. La Commune, dans le cadre du droit d'être entendu, justifie les hauteurs par la présence de la voie de chemin de fer, la déclivité du terrain et l'harmonisation avec le quartier du Vallon de Villars. La DIME estime que ces prescriptions ne reposent sur aucun intérêt public, ni aucun principe ou but de l'aménagement du territoire. Dès lors, elle n'approuve pas les PPS1 de la ZRFD II.



La Commune a procédé à une réévaluation des règles de construction dans ses zones résidentielles faible densité, à la suite d'une étude de densification (voir explication chapitre 2.2.1). Elle a ainsi augmenté la hauteur totale autorisée en ZRFD II et, suivant la décision de la DIME, elle met à l'enquête la suppression des PPS1 (n°115).

Modification n° 116**SUPPRESSION DES PPS2 EN ZONE DE CENTRE URBAIN**

Dans sa décision d'approbation, la DIME estime que les PPS2 de la zone, située au même endroit que le PAD 74 « Cité de Moncor », sont en contradiction avec la nécessité d'établir un PAD et demande la suppression de ces dernières. En effet, ces dernières autorisaient la construction d'un étage supplémentaire avant l'établissement d'un PAD.

La Commune prend acte de cette position et supprime les PPS2 de la ZCU (n°116).

**Modification n° 117****NOUVELLES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES PPS1 (ZRFD II)**

Le PDCant permet d'augmenter les indices uniquement dans les zones bénéficiant au moins d'un niveau de desserte en transports publics de niveau C. Le secteur de Planafaye se situe en limite de niveau de desserte et une partie des parcelles ne présentent pas le niveau de desserte requis. De plus, le SMo a estimé que l'itinéraire pédestre existant n'était pas suffisamment sécurisé pour les piétons, ni adapté pour les cyclistes. La DIME a donc refusé l'augmentation de l'IBUS sur ce secteur.

La Commune a fait recours contre la décision de la DIME. En effet, la Commune, dans le cadre de son droit d'être entendu, a justifié l'augmentation de l'IBUS sous plusieurs angles. Pour commencer, l'IBUS souhaité est déjà présent sur plusieurs parcelles. Ensuite, il existe une liaison de mobilité douce attractive sur le secteur.

Dans son arrêté du 10 octobre 2023, le TC a rejeté le recours de la Commune, et donné raison à la DIME.



La Commune prend acte de la décision du TC et met à l'enquête publique l'inscription de nouvelles prescriptions particulières sur le secteur concerné, limitant l'IBUS à 0.60 (n°117).

2.1.2 Modifications à la suite des analyses complémentaires demandées par la DIME

Modification n° 201

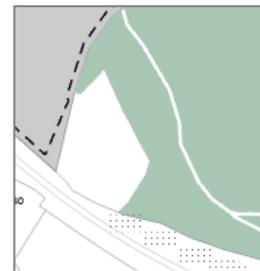
DE AIRE FORESTIERE EN ZONE AGRICOLE : 2'210 m²

Dans le cadre de son dossier de révision, la Commune avait proposé d'affecter une petite enclave de terre agricole en aire forestière comme réserve afin qu'elle puisse être utilisée comme compensation de déforestation (sous forme de plantation de nouveaux arbres dans le secteur « Platy ») dans le cadre du projet d'agrandissement des réservoirs d'eau de Belle-Croix.

Dans sa décision d'approbation, la DIME a fait savoir que la création d'une aire forestière doit être coordonnée avec la procédure de constatation de la nature forestière et avec la demande de défrichement et de reboisement (mesures compensatoires à coordonner, de manière simultanée avec la procédure de défrichement). Dès lors, la DIME a refusé la modification de zone agricole en aire forestière.

Après contact avec le SFN et le SeCA, il s'avère que le projet d'agrandissement du réservoir n'est pour l'heure pas assez avancé pour déterminer la surface exacte devant faire l'objet d'une procédure de défrichement – reboisement. Par ailleurs, il s'agit ici d'une extension de la zone à bâtir (ZIG) qui devrait répondre aux critères de dimensionnement du nouveau PDCant. S'agissant ici d'un projet dont la localisation est imposée par sa destination, une modification du PAL pour y inscrire une zone spéciale, dimensionnée à l'emprise du projet, se révèle plus adéquate, ce qui a été confirmé par le SeCA.

Dès lors, la Commune renonce à inscrire la compensation dans le cadre du présent dossier, et établira un dossier complet comprenant les différentes procédures nécessaires, au moment du dépôt du permis de construire de l'agrandissement du réservoir. Elle met ainsi à l'enquête le retour en zone agricole du secteur (n°201).



Modifications n° 202 et 202a

SUPPRESSION DES PAD OBLIGATOIRES 70a, b, c, d, e, f « VILLARS-VERT »

NOUVELLES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES SECTEURS BELVEDERE ET VILLARS-VERT

Dans le cadre de son dossier de révision, la Commune a souhaité imposer plusieurs PAD obligatoires (70a, 70b, 70c, 70d, 70e et 70f) sur l'ensemble de la zone résidentielle à haute densité, afin qu'une attention accrue soit portée sur le développement de qualité de ces secteurs. Ces PAD présentaient des objectifs identiques.

Dans sa décision d'approbation, la DIME a estimé que la multiplicité des PAD avec des objectifs identiques sur l'ensemble de la zone entraîne une surcharge procédurale et contrevient à l'esprit des planifications de détail. La DIME demande qu'une nouvelle planification soit envisagée par la Commune.

La Commune a pris acte de la décision de la DIME et a revu la planification de ces secteurs. Elle a procédé à une analyse fine des deux secteurs « Villars-Vert » et « Belvédère », disponible en annexe 1.

Il ressort de cette analyse sur le secteur du **Belvédère** que les transitions et l'aménagement du quartier sont propres à permettre une belle qualité de vie des riverains. Il est donc proposé de renforcer la protection des espaces verts et la qualité architecturale sur l'entier de la zone.



La situation à **Villars-Vert** est plus sensible. Constitué de constructions datant des années 60-70, le quartier présente un déficit important en stationnement. Ce dernier étant organisé autour de garages individuels, de quelques places sur voirie, et d'un parking provisoire le long de la route de transit. D'autre part, les garages occupent une place prépondérante dans les aménagements extérieurs, au détriment des espaces végétalisés. En conclusion, le quartier de Villars-Vert est constitué de bâtiments vieillissants, avec des enjeux importants concernant la gestion du stationnement et la préservation, voire l'amélioration, de la qualité des espaces extérieurs.

Etant donné que le quartier est déjà totalement bâti, que la Commune a déjà procédé à des interventions pour améliorer le secteur, notamment l'espace-rue, et qu'il n'y a pas de volonté de revoir la vision du quartier, la Commune décide de ne pas imposer de PAD sur le secteur. En revanche, elle prend quelques mesures afin de garantir le maintien des espaces verts existants et permettre la reconversion des garages au travers de prescriptions particulières. Finalement, afin de gérer la problématique du déficit de places de stationnement et la suppression du parking provisoire en lien avec le réaménagement du carrefour de Belle-Croix, elle inscrit dans les objectifs du PAD de Belle-Croix (voir modification 203) la nécessité de prendre en considération les besoins en stationnement du quartier de Villars-Vert.

La Commune retire donc les 6 anciens périmètres de PAD obligatoires (n°**202**) et inscrit des prescriptions particulières applicables à l'ensemble de la zone afin de préserver l'harmonie architecturale propre à chacun des deux secteurs (Belvédère et Villars-Vert) et d'adapter la destination afin de permettre la requalification des garages et ne plus conditionner les nouvelles constructions à la mise en place d'un PAD. Finalement, pour le secteur Villars-Vert, des prescriptions particulières sectorielles PPS1 sont ajoutées (n°**202a**), pour préserver les espaces verts extérieurs existants.



Modifications n° 203, 203a et 203b

SUPPRESSION DES PAD OBLIGATOIRES 73a, b, c « BELLE-CROIX », NOUVEAU PAD 73 « BELLE-CROIX » ET NOUVEAUX SECTEURS DE ZONE ZCU-BC

Dans le cadre de son dossier de révision, la Commune a souhaité imposer plusieurs PAD obligatoires (73a, 73b et 73c) sur l'ensemble de la zone de développement urbain, afin qu'une attention accrue soit portée sur le développement de qualité de ces secteurs. Ces PAD présentaient des objectifs identiques.

Dans sa décision d'approbation, la DIME a estimé que la multiplicité des PAD avec des objectifs identiques sur l'ensemble de la zone entraîne une surcharge procédurale et contrevient à l'esprit des planifications de détail. La DIME demande qu'une nouvelle planification soit envisagée par la Commune.

La Commune a pris acte de la décision de la DIME et a revu la planification du secteur de Belle-Croix, en fonction du Masterplan existant. Elle a procédé à une analyse de la faisabilité du Masterplan, dont le plan est disponible en annexe 2.

Il ressort de cette analyse sur le secteur que pour permettre la réalisation du Masterplan (sans le potentiel de la parcelle 3021 RF), une modification des indices de construction est nécessaire. Une augmentation de l'IBUS de 2.00 à 2.2 et une réduction de l'IOS de 0.6 à 0.4 sont ainsi proposées pour la zone, au sein du PAD nouvellement défini. Par ailleurs, la Commune souhaite ancrer dans sa planification la vision du Masterplan, en définissant une hauteur différenciée sur les secteurs de la zone. Finalement, elle inscrit des objectifs pour le PAD allant dans le sens de ce qui est souhaité dans l'étude précitée.



La Commune met ainsi à l'enquête la suppression des PAD obligatoires 73a, 73 b et 73 c (n°203), l'inscription d'un nouveau périmètre de PAD obligatoire 73 « Belle-Croix » (n°203a), ainsi que la création de secteurs de zone sur l'ensemble de l'affectation (n°203b).

Modification n° 204

SUPPRESSION DES PERIMETRES DE PROTECTION DES SITES NATURELS ET PAYSAGERS

Les périmètres de protection des sites naturels et paysagers sont inscrits au PAZ 2 avec essentiellement pour objectif de délimiter des secteurs de compensation pour les éléments naturels nécessitant d'être supprimés ailleurs sur le territoire. Ces périmètres donnaient également la possibilité à la Commune de prendre des mesures visant à maintenir ou restituer l'état naturel des lieux.

Dans son préavis, le SFN demande que les périmètres de protection des sites naturels et paysagers soient explicités au niveau de leur contenu et du devenir de ces différents périmètres. Après analyse, il s'avère que la Commune n'a pas d'objectifs spécifiques de protection ou de valorisation qui permettent de justifier le maintien de ces périmètres au PAZ 2. Par ailleurs, elle inscrit déjà dans son RCU que les zones d'intérêt général parc urbain sont destinées à des mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits ailleurs sur le territoire communal. Finalement, de tels secteurs hors de la zone à bâtir, destinés à être éventuellement restitués à l'état naturel des lieux, sont plus adéquats sur le plan directeur communal, traitant de la vision directrice communale, qu'au plan d'affectation des zones.

Aussi, la Commune décide d'ôter ces périmètres du PAZ 2, et de les inscrire dans son plan directeur communal (n°204).



2.1.3 Modifications faisant suite au maintien ou à l'abrogation des PAD en vigueur

À la suite de la demande du SeCA, la Commune a entrepris une analyse globale et détaillée de ses PAD dans le cadre de son droit d'être entendu, afin de proposer le maintien ou l'abrogation de ces derniers. Dans sa détermination, elle propose :

le maintien des PAD suivants :

- PAD 12 « LA PEPINIERE »
- PAD 34-35 « ROUTE DE LA GLÂNE »
- PAD 44 « VILLAGE RTE DE L'EGLISE INFÉRIEURE »
- PAD 47 « VILLAGE EGLISE »
- PAD 57 « PARC DU PLATY »
- PAD 58 « CORMANON EST »
- PAD 60 « VILLA BEATA »

et l'abrogation des PAD suivants :

- PAD 5 « LES DAILLES SUD »
- PAD 8 « LES ROCHETTES INFÉRIEURES »
- PAD 22 « HAMEAU DE CORMANON »
- PAD 27 « LES MARTINETS »
- PAD 46 « LES ROCHETTES »
- PAD 16-52 « BERTIGNY RESIDENCE – ROUTE DE VILLARS INFÉRIEURE »
- PAD 53 « PLATY NORD »
- PAD 54 « PLATY CENTRE I »
- PAD 55 « PLATY CENTRE II »
- PAD 56 « PLATY SUD »

À la suite de la décision d'approbation et compte tenu des nouveaux éléments survenus depuis la décision d'approbation de la DIME, la Commune propose également :

l'abrogation des PAD suivants :

- PAD 28 « PLANAFAYE »
- PAD 43 « VILLAGE ROUTE DES PREALPES »

ainsi que l'inscription du nouveau périmètre de PAD obligatoire suivant :

- PAD 76 « ROUTE DE VILLARS »

Les différents PAD en vigueur sont repris ci-dessous, avec les éléments justifiant leur maintien ou leur abrogation, ainsi que les modifications qui en découlent sur les différents instruments du PAL. L'analyse détaillée est disponible en annexe 1.

Modifications n° 305, 305a et 305b

ABROGATION DU PAD 5 « LES DAILLES SUD »

Le PAD a été approuvé le 28 avril 1987. Ce dernier est intégralement construit et sa réglementation obsolète. La destination de la zone résidentielle moyenne densité est similaire à celle du PAD et les prescriptions du RCU en matière d'aménagements extérieurs sont suffisantes pour garantir l'harmonie et la qualité de l'urbanisation du quartier. Il est toutefois proposé de maintenir l'obligation de toitures plates sur une partie du secteur, afin que les nouvelles constructions soient en harmonie avec les bâtiments existants. De plus, la parcelle 4409 RF accueille une construction et des aménagements extérieurs à usage communautaire. La Commune souhaite maintenir cet usage et une prescription est ajoutée dans le RCU à cet effet.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte l'abrogation du PAD 5 « Les Dailles Sud ». Son périmètre est retiré du PAZ 1 (n°305) et les prescriptions particulières 1 et 2 relatives à l'obligation de réaliser des toitures plates (n°305a) et de maintenir la vocation communautaire de la parcelle 4409 RF (n°305b) sont ajoutées.



Modifications n° 308, 308a, 308b et 308c

ABROGATION DU PAD 8 « LES ROCHETTES INFERIEURES »

Le PAD a été approuvé le 27 février 1973. Ce dernier est intégralement construit et sa réglementation obsolète. Le PAD intègre deux affectations : ZRFD II et ZRMD. Concernant la zone résidentielle à faible densité II, le secteur est caractérisé par des maisons en rangées qui présentent un intérêt patrimonial. D'autre part, le secteur présente encore un potentiel constructible ; il est donc proposé de conserver ces caractéristiques en tenant compte du potentiel donné par la zone à l'aide de périmètres d'implantation et des PPS.

En ZRMD, on retrouve des constructions plus basses et de typologie individuelle groupée dans la partie nord, et des habitations collectives dans la partie sud. Les droits à bâtir supplémentaires que permet l'affectation en cas d'abrogation du PAD pourrait ainsi modifier l'apparence de la partie nord des constructions. Afin de préserver la typologie, la répartition des densités et des hauteurs plus basses au nord, il est proposé de réaffecter le secteur en ZRFD II, dont les dispositions sont plus proches de l'urbanisation existante.



À la suite de cette analyse, la DIME accepte l'abrogation du PAD 8 « Les Rochettes inférieures ». Son périmètre est retiré du PAZ (n°308), de nouvelles PPS3 sont inscrites sur le secteur en ZRFD II (n°308a), les parcelles au nord de la ZRMD contenant des habitations individuelles groupées sont réaffectées en ZRFD II (n°308b), et le plan de détail n°1 du PAZ 1 est adapté afin d'y faire figurer les périmètres d'implantation obligatoires à respecter dans le cadre des demandes de permis de construire (n°308c).

Modifications n° 322 et 322a

ABROGATION DU PAD 22 « HAMEAU DE CORMANON » ET NOUVEAU ZOOM N°3



Le PAD a été approuvé le 30 juin 1992 puis, à la suite de modifications, les 8 janvier 2010 et 17 janvier 2014. Les constructions prévues dans le cadre du PAD ont toutes été réalisées, à l'exception de la parcelle 3361 RF. Compte tenu de la quasi complète réalisation de la planification, il est proposé d'abroger le PAD, moyennant l'inscription de prescriptions permettant la mise en valeur des bâtiments protégés et le maintien du caractère du site.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte l'abrogation du PAD 22 « Hameau de

Cormanon ».

Un périmètre de protection du site construit existant et dont la catégorie est adaptée dans le présent dossier (voir modification n°407) permet de garantir le caractère du site pour les parcelles situées à l'intérieur du périmètre. Pour la parcelle 3361 RF, un périmètre d'implantation et des prescriptions ont été ajoutés, afin de permettre une construction de qualité, répondant aux caractéristiques du site. Finalement, plusieurs prescriptions ont été inscrites au RCU, afin de garantir le maintien et l'harmonie du secteur, en termes de prescriptions architecturales, mais également de revêtement, stationnement et aménagements extérieurs. Ces différentes prescriptions sont traduites sur un plan de détail n°3 au plan d'affectation des zones 1. Les arbres qui y sont identifiés ont été ajoutés à l'inventaire des boisements hors-forêt protégés sur le PAZ 2.

Le périmètre du PAD est ainsi abrogé (n°322) et un zoom est ajouté au PAZ 1 (n°322a, voir extrait ci-contre).



Modification n° 327

ABROGATION DU PAD 27 « LES MARTINETS »

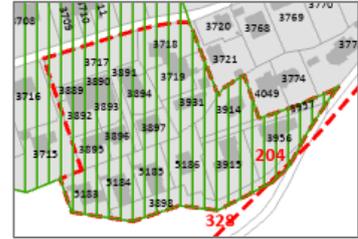
Le PAD a été approuvé le 15 mai 2006. Le quartier est construit dans sa quasi-totalité et sa réglementation est obsolète. La seule parcelle qui demeure libre (5125 RF) renvoie déjà au RCU pour les prescriptions de constructions. La réglementation du RCU ne permet des constructions collectives que dans le cadre de PAD ; aussi, avec l'abrogation du PAD, de nouvelles constructions collectives ne seront plus possibles et celles existantes bénéficieront du droit acquis. Finalement, les dispositions du RCU offrent un petit potentiel de densification en termes de droits à bâtir et de hauteur, mais les constructions étant récentes, l'abrogation ne devrait engendrer que des extensions mineures.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte l'abrogation du PAD 27 « Les Martinets ». Son périmètre est retiré du PAZ (n°327) et aucune nouvelle prescription n'est nécessaire.



Modification n° 328**ABROGATION DU PAD 28 « PLANAFAYE »**

Le PAD a été approuvé le 13 juillet 1993, puis à la suite de modifications le 15 octobre 2002, le 15 avril 2013 et le 10 juillet 2014. Dans le cadre de l'analyse détaillée des PAD que le Commune a fait valoir dans le cadre de son droit d'être entendu, il a été proposé que le PAD 28 « Planafaye » soit maintenu, car ce dernier a fait l'objet d'une adaptation à la LATEc en 2014, et le secteur nord-ouest n'était pas encore construit.



Dans le cadre de sa décision d'approbation, la DIME a accepté le maintien du PAD, mais ne considère pas que le PAD est adapté à la LATEc et demande donc son adaptation.

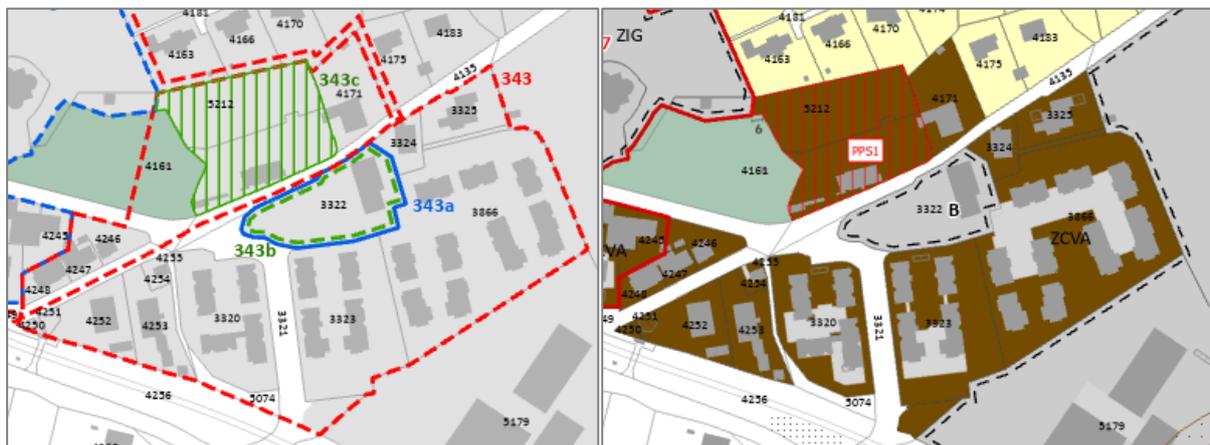
Dans l'intervalle, les constructions du secteur nord-ouest ont été réalisées. Compte tenu de cet élément, le PAD est intégralement construit et la Commune propose donc son abrogation. L'analyse détaillée qui en découle est présentée en annexe 1. Il en ressort qu'aucune prescription particulière n'est nécessaire. Le périmètre du PAD en vigueur 28 « Planafaye est retiré du PAZ (n°328).

**Modifications n° 343, 343a, 343b et 343c****ABROGATION DU PAD 43 « VILLAGE ROUTE DES PREALPES »**

Le PAD a été approuvé le 8 novembre 1994, suivi d'une modification le 19 août 2009. Dans le cadre de l'analyse détaillée des PAD que la Commune a fait valoir dans le cadre de son droit d'être entendu, il a été proposé que le PAD 43 « Village Route des Préalpes » soit maintenu, car si l'intégralité du secteur 2 est bâtie, une partie des aménagements prévus sur le secteur 1 n'ont pas été réalisés, de même que l'extension du château.

Dans le cadre de sa décision d'approbation, la DIME a accepté le maintien du PAD, moyennant son adaptation à la LATEc.

La Commune a eu plusieurs échanges avec le SBC concernant le secteur du château. Il en est ressorti que le Service refuse toute nouvelle construction à proximité du château. Dès lors, la Commune estime qu'il n'est plus pertinent de maintenir le PAD. Elle propose donc l'abrogation du PAD (n°343), l'ajout de prescriptions particulières (PPS1) visant à préserver le château et ses abords (n°343c), ainsi que le changement d'affectation de la parcelle 3322 RF en ZIG (n°343a), étant donné que cette dernière accueille un bâtiment d'utilité publique (La Grange), ainsi que l'inscription du secteur de zone B (n°343b).



Finalement, la Commune propose de relever l'IBUS à 1.65 pour l'ensemble de la zone d'affectation (ZCV A), ce qui répond également à un besoin de cohérence entre le PAD 44 et le PAL (voir modification suivante). En effet,

au moment de l'établissement des PAD 43 et 44, les surfaces utiles secondaires (parking souterrain, cave, etc.) n'étaient pas prises en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol. Actuellement, avec l'IBUS calculé selon l'AIHC, ces surfaces sont prises en compte. Dès lors, l'IBUS réel construit du quartier est supérieur à l'indice défini dans le PAD et à l'IBUS du RCU en vigueur. Afin d'avoir une cohérence sur l'ensemble de la zone d'affectation, l'adaptation de l'IBUS est réalisée afin de rendre conforme la majorité des parcelles de la zone, et donc prendre en compte la situation réelle des bâtiments dans le secteur du PAD 44.

Modification n° 344

ADAPTATION PERIMETRE PAD 44 « VILLAGE RTE DE L'ÉGLISE INFÉRIEURE »

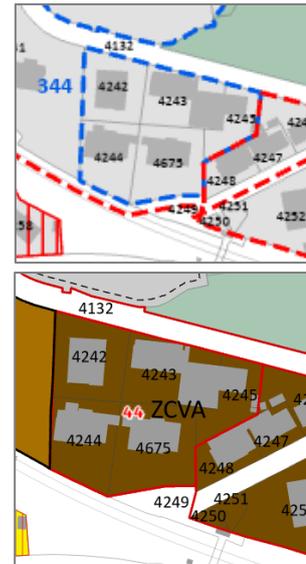
Le PAD a été approuvé le 8 octobre 1997. Le secteur est globalement construit, mais les aménagements n'ont pas été entièrement réalisés. La réglementation est obsolète mais les objectifs initiaux restent en partie valables ; il convient ainsi de maintenir le PAD, notamment en raison des objectifs en lien avec la pérennité et l'évolution du quartier, ainsi que ceux en lien avec les prescriptions architecturales et d'aménagement des espaces extérieurs. Il ressort également de l'analyse du PAD que ce dernier utilise un indice supérieur à celui de la zone (ZCV A). Une adaptation de la réglementation est donc à faire dans ce sens, et les objectifs sont inscrits au RCU.

Dans sa décision d'approbation, la DIME accepte le maintien du PAD, moyennant une adaptation du périmètre du PAD.

La Commune prend acte de la décision de la DIME et procède à la modification du périmètre du PAD, en excluant le domaine public (n°344).

Elle propose également l'augmentation de l'IBUS à 1.65, afin d'avoir une cohérence entre le PAL et la situation existante (construite). En effet, au moment de l'établissement des PAD 43 et 44, les surfaces utiles secondaires (parking souterrain, cave, etc.) n'étaient pas prises en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol. Actuellement, avec l'IBUS calculé selon l'AIHC, ces surfaces sont prises en compte. Dès lors, l'IBUS réel construit du quartier est nettement supérieur à l'indice défini dans le PAD et à l'IBUS du RCU en vigueur. Afin de mettre en conformité la situation existante, il est nécessaire d'augmenter l'IBUS à 1.65, pour rendre les constructions situées dans le périmètre du PAD conforme. Ces périmètres couvrant la quasi-totalité de la ZCV A, l'IBUS est augmenté pour l'ensemble de la zone d'affectation.

La Commune ne procède toutefois pas à l'inscription d'un périmètre d'évolution des constructions souterraines, comme demandé par le SeCA dans son préavis, car cela doit se faire dans le cadre de l'adaptation du PAD.

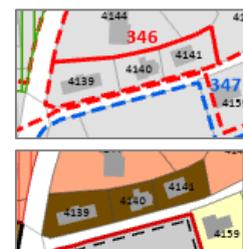


Modification n° 346

ABROGATION DU PAD 46 « LES ROCHETTES »

Le PAD a été approuvé le 25 janvier 1994. Le secteur est intégralement construit et sa réglementation obsolète. Le RCU permet une augmentation des droits à construire qui ne semblent pas problématique en termes de volumétrie, compte tenu de l'environnement bâti. Par ailleurs, la qualité architecturale et le traitement des abords sont déjà couverts par la prescription PP1 applicable à toute la ZCV A.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte l'abrogation du PAD 46 « Les Rochettes ». Le périmètre est retiré du PAZ 1 (n°346) et aucune nouvelle prescription n'est nécessaire.



Modification n° 347**ADAPTATION DU PERIMETRE DU PAD 47 « VILLAGE EGLISE »**

Le PAD a été développé de manière coordonnée avec la révision générale du PAL et est conforme aux lois en vigueur. Il a été mis à l'enquête publique en 2014 et fait l'objet d'un préavis favorable en 2015. Pour délivrer la décision d'approbation du PAD, le Canton a besoin que certains éléments soient inscrits dans le PAL, notamment les objectifs du PAD. Il a transmis, à titre d'information, le préavis de synthèse des Services à la Commune, afin que cette dernière puisse s'assurer de la coordination entre le PAD et le PAL. Dans sa décision d'approbation du PAL, la DIME accepte le maintien du PAD.

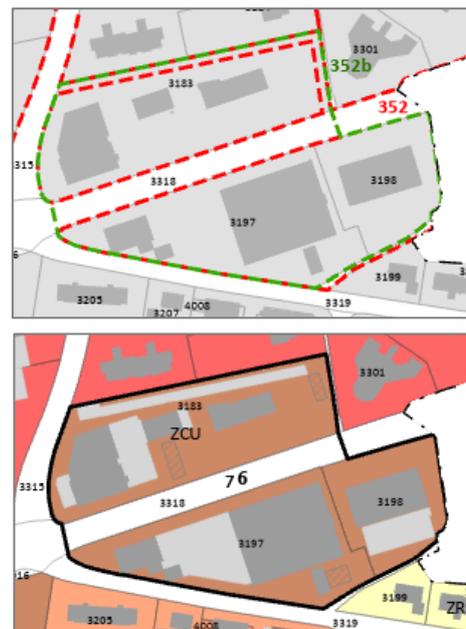
Après analyse, il ressort que deux éléments sont à adapter au PAL, à savoir l'inscription des objectifs au RCU, et une adaptation du périmètre du PAD, afin d'exclure l'aire forestière (n°347). La Commune a procédé à ces adaptations dans le cadre du présent dossier.

**Modifications n° 352 et 352a****ABROGATION DU PAD 16-52 « BERTIGNY-RÉSIDENCE - ROUTE DE VILLARS INFÉRIEURE »****NOUVEAU PAD OBLIGATOIRE 76 « ROUTE DE VILLARS »**

Ces PAD ont été approuvés par le Conseil d'Etat en date du 19 décembre 2001. Il s'agit de 2 PAD avec un plan d'implantation commun et des réglementations séparées. Les deux secteurs soumis à PAD n'ont pas été réalisés, les entreprises en place sont celles déjà présentes avant la conception du PAD. Le projet communal pour ce secteur et la vision de l'urbanisation le long de la Route de Villars ont évolué, le PAD en vigueur n'est plus adapté. Toutefois, en cas d'évolution des entreprises du site, étant donné que ce quartier marque l'entrée nord-est de la commune, il est important de maintenir une planification de détail, notamment pour gérer le rapport à la route de Villars.

Compte tenu de ces éléments, la solution la plus pertinente du point de vue procédural est l'abrogation des PAD en vigueur (n°352) et la mise en place d'un nouveau périmètre à PAD obligatoire avec de nouveaux objectifs (n°352a).

Dès lors, la Commune met à l'enquête l'abrogation des deux anciens PAD approuvés, ainsi que l'inscription d'un nouveau PAD obligatoire avec des objectifs sous la zone de centre urbain au RCU.

**Modifications n° 353 – 353b – 354 – 355 et 355a****ABROGATION DES PAD 53 « PLATY NORD », 54 « PLATY CENTRE I » ET 55 « PLATY CENTRE II »**

Les 3 PAD ont été approuvés respectivement les 19 décembre 2001, 3 juillet 1996 et 10 avril 2014. Ces secteurs sont intégralement construits et coïncident avec la zone résidentielle moyenne densité du Platy (ZRMD-P). L'analyse révèle que l'abrogation octroie de nouveaux droits à bâtir, mais que leur utilisation est peu probable étant donné que l'ensemble du quartier est construit, et la hauteur des constructions existante. Pour le PAD 53, les degrés de sensibilité au bruit (DS) sont différents en fonction des secteurs ; il convient donc de définir un DS différencié par secteur, conformément au PAD approuvé. Les PAD 54 et 55 présentent des prescriptions quant à l'intégration des volumes proches du parc, ainsi que l'interdiction d'activités aux abords du parc. Finalement, le

secteur présente une physionomie de quartier particulière, avec un travail sur les volumétries et la hauteur des bâtiments en lien avec la topographie. Il est ainsi proposé d'abroger ces 3 PAD et mettre en place des PP et des PPS afin de garantir la répartition des activités, le rapport entre les constructions et le parc du Platy, ainsi que la volumétrie au sud-est.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte l'abrogation des PAD 53 « Platy nord », 54 « Platy centre I » et 55 « Platy centre II ». Les périmètres sont retirés du PAZ 1 (n°**353, 354 et 355**) et des PPS1 ajoutées au sud-est (**355a**), et des PPS2 sur le secteur avec un degré de sensibilité au bruit différencié (**353b**). Finalement, la destination de la zone est adaptée afin de rendre les habitations individuelles et individuelles groupées conformes, à la suite de l'abrogation des PAD.



Modifications n° 356 et 356a

ABROGATION DU PAD 56 « PLATY SUD »

Le PAD a été approuvé le 1^{er} mars 1994, puis le 15 octobre 1997 et est aujourd'hui intégralement construit. Le PAD prévoyait des phases de construction et une répartition des densités, garantie avec les deux affectations en ZRFD I et ZRFD II. Un ensemble architectural avec une certaine harmonie et une unité a été développé sur les parcelles en ZRFD II, que la Commune souhaite pérenniser. Une PPS est créée à cet effet.



À la suite de cette analyse, la DIME accepte l'abrogation du PAD 56 « PLATY SUD » (n°**356**). Le périmètre du PAD est retiré du PAZ 1 et une PPS4 inscrite sur le secteur en ZRFD II (n°**356a**).

Modifications n° 358, 358a et 358b

ADAPTATION DU PERIMETRE DU PAD 58 « CORMANON-EST » ET MODIFICATION D'AFFECTATION DE ZIG-PU EN ZRHD-CE

Le PAD a été réalisé, conformément à la planification en vigueur. Il permet une répartition judicieuse sur l'ensemble du secteur des différentes affectations, des types d'activités et d'habitats. Le dossier nécessite d'être mise à jour, et la Commune a déjà entamé les travaux d'adaptation à la LATeC du PAD.

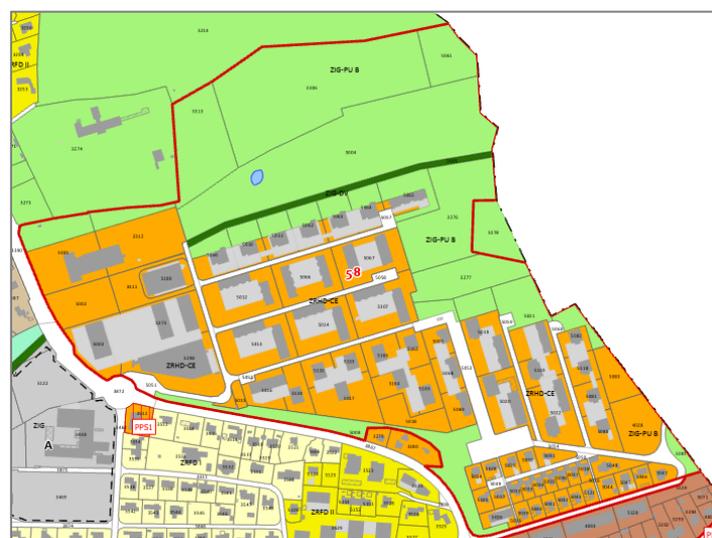
Dans sa décision d'approbation, la DIME accepte le maintien du PAD, moyennant l'inscription d'objectifs au RCU.

Le PAD favorise une mixité et une dynamique sociale tout en utilisant les possibilités de densification offerte par le RCU. Dans ce sens, une adaptation au niveau du PAZ a été proposée dans pour permettre la constructibilité des art. 4028 et 5083 RF. En effet, ces deux parcelles représentent une « dent creuse » (voir image ci-contre) au milieu d'un secteur bâti, elles se situent également à proximité des transports publics et sont donc propices à la densification.



Afin d'avoir une conformité entre le PAD et le PAL, il est proposé d'adapter le périmètre du PAD (n°358). D'autre p, pour combler « la dent creuse » propice à la densification, la Commune procède à un changement d'affectation sur le secteur Est (parcelles 4028 et 5083 RF). Les deux parcelles passent donc d'une affectation de zone d'intérêt général parc urbain en zone résidentielle à haute densité de Cormanon Est (n°358a).

Finalement, la Commune a constaté une erreur dans le cadre du report des données du PAD sur le PAL. En effet, la Commune disposait en 2014 d'un plan regroupant les périmètres des PAD et des PAP, ces derniers se confondant. Une erreur a été faite lors du report du périmètre du PAD, en incluant les parcelles 3279 et 3280, qui faisaient partie du PAP mais non du PAD. La Commune corrige cet élément dans le présent dossier, en remettant les parcelles susmentionnées en zone résidentielle à moyenne densité (n°358b).



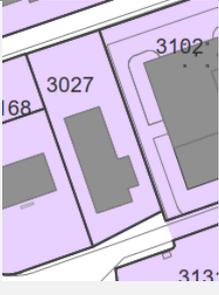
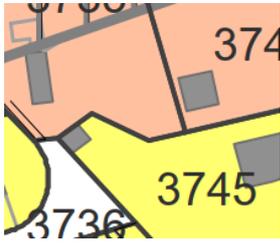
2.1.4 Autres modifications

Modification n° 401

ADAPTATION AU PARCELLAIRE

À la suite de la mise à jour du cadastre, certaines affectations ne correspondent plus aux limites parcellaires et quelques ajustements sont proposés (n°401) :

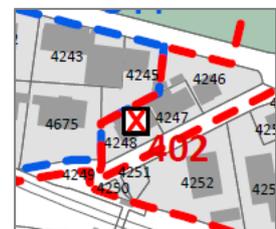
- De zone agricole en zone d'activités (parcelle 3027 RF) – 63 m²
- De zone résidentielle à faible densité II en zone de centre urbain (parcelles 3745 et 3735 RF) – 21 m²
- De zone de centre urbain en zone résidentielle à faible densité II (parcelles 3745 et 3735 RF) – 21 m²

MODIFICATIONS	ANCIENNES LIMITES	NOUVELLES LIMITES	PAZ 1
a			
b & c			

Modification n° 402

SUPPRESSION BÂTIMENT NON SOUMIS A L'IBUS

À la suite de l'abrogation du PAD 43 et de l'adaptation du PAD 44, l'IBUS de la zone centre village A a été augmenté à 1.65. Avec cette augmentation d'IBUS, le bâtiment sis sur la parcelle 4248 RF est désormais conforme à l'IBUS et la pastille indiquant qu'il n'était pas soumis à l'IBUS est donc supprimée du PAZ 2 (n°402).

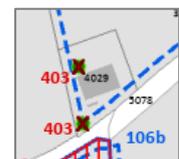


Modification n° 403

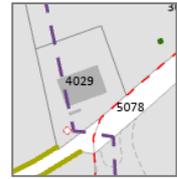
SUPPRESSION DE LA PROTECTION DE BOISEMENT HORS-FORÊT

La Commune procède à la suppression de la protection de 5 arbres inscrits au PAZ2 (n°403) :

- 1 arbre est désormais intégré à une haie cadastrée (parcelle 3274 RF)



- 2 arbres, situés sur la parcelle 4029 RF, sont en conflit avec le projet Time-up
- 2 arbres et un verger sont désormais en zone agricole, à la suite des différentes modifications décrites plus haut.



Il convient de relever que la Commune a décidé de procéder à une mise sous protection globale des boisements majeurs sur son territoire (voir chapitre 2.2.1).

Modification n° 404

ADAPTATION SURFACE HAIE PROTEGEE

Une des haies protégées situées dans la zone sportive (H11) est « collée » à la cabane du foot, pour laquelle un projet communal est prévu. Afin de ne pas péjorer le projet, la Commune réduit la surface de la haie protégée dans son PAZ 2.

La Commune décide également de réduire la surface protégée des haies situées à proximité de Notre-Dame de la Route (H22) et de Cormanon-Est (H3), afin que les bâtiments existants à proximité ne soient pas péjorés en cas de rénovation ou agrandissement.

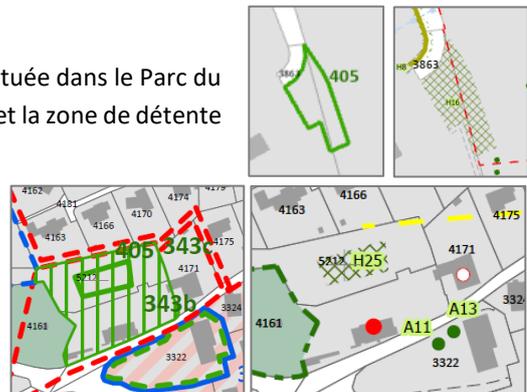


Modification n° 405

NOUVELLES HAIES PROTEGEES

La Commune souhaite mettre sous protection une haie (H16) située dans le Parc du Platy, qui fait office d'écran entre le parking de la zone sportive et la zone de détente du parc (n°405).

Suite à l'abrogation du PAD 43 « Village route des Préalpes » (modification n°343), qui prévoyait notamment des prescriptions en matière de qualité paysagère, la Commune a réalisé une vision locale sur le secteur et met sous protection un massif de plusieurs arbres, participant à la qualité du parc à l'arrière du bâtiment protégé (H25) (n°405).



La Commune souhaite également mettre sous protection la haie située entre le secteur de Villars-Vert et la future zone d'activités de Bertigny, qui fait office d'écran visuel et de délimitation entre les deux espaces (H26) (n°405).



Modifications n° 406a et 406b

SUPPRESSION DES PPS POUR LA ZONE DE HAMEAU

À la suite de l'abrogation du PAD 22 « Hameau de Cormanon » et la création de nouvelles prescriptions (voir modifications n°322), la Commune propose de dédoubler l'article de la zone de hameau, afin de créer un article propre à chacun des hameaux, à savoir celui de Cormanon (zone de centre protégé de Cormanon ZCP-C) et celui de Sainte-Apolline (zone de centre protégé de Sainte-Apolline ZCP-A). Par conséquent, les prescriptions particulières qui permettaient de distinguer les deux hameaux dans l'article ne sont plus nécessaires et donc supprimées du PAZ 1 (n°406a et 406b).



Modification n° 407

SUPPRESSION DE LA PROTECTION DU BATIMENT

La commune de Villars-sur-Glâne comptant sur son territoire plusieurs secteurs sensibles du point de vue de la protection du patrimoine, une rencontre avec le SBC a eu lieu le 4 octobre 2023, afin de traiter de la planification de certains secteurs, notamment sur les secteurs concernés par des PAD (maintenus ou abrogés).

Lors de cette séance, il est ressorti qu'un bâtiment protégé sur le secteur du hameau de Cormanon n'avait plus lieu d'être, le bâtiment ayant été totalement refait. La Commune enlève donc la protection du bâtiment situé sur la parcelle 5072 RF (n°407, voir image ci-dessus), et corrige l'annexe 5 du RCU en conséquence.

Modifications n° 408, 408a, 408b et 408c

ADAPTATION DES PERIMETRES DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT

Le PAZ 2 déposé auprès du Canton pour l'examen final comprenait deux périmètres de protection du site construit de catégorie 2, situés sur le hameau de Cormanon et la zone de centre village de Villars-sur-Glâne. Au moment d'adapter le dossier de révision du PAL aux conditions d'approbation de la DIME, la Commune a mis à jour les données de base cantonales et s'est rendue compte que les périmètres issus de l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) n'étaient plus les mêmes que ceux figurant sur le PAZ. Une analyse a été faite concernant les différents secteurs concernés par les nouveaux périmètres issus de l'ISOS, qui, pour la plupart, comptent déjà d'autres mesures d'aménagement visant à garantir le maintien de la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère du secteur. Cette analyse a été présentée au SBC lors d'une rencontre le 4 octobre 2023, et n'a pas appelé de remarques particulières de la part du Service.

Pour le **hameau de Cormanon**, un secteur de protection du site construit catégorie 2 était inscrit au PAZ 2, de même qu'un PAD. Il est proposé dans le cadre du présent dossier d'abroger le PAD (voir modification n°322) et

de modifier la catégorie du périmètre de protection du site construit de la catégorie 2 à la catégorie 1 (n°408).



Pour le **secteur village**, un périmètre de protection de site construit catégorie 2 était inscrit au PAZ, de même que deux PAD (43 et 44). Ce périmètre ne figure plus dans l'ISOS et les prescriptions du PAD 44 permettent de garantir la qualité du secteur. Concernant le PAD 43, son abrogation est proposée dans le cadre du présent dossier (voir modification 343) et des prescriptions sont inscrites au RCU afin de garantir la qualité du secteur. Aussi, la Commune propose, conformément à l'inventaire ISOS, de supprimer le périmètre de protection du site construit préalablement inscrit au PAZ (modification **408a**).

Finalement, sur la **route de la Glâne**, un nouveau périmètre de protection du site construit catégorie 1 va être ajouté, conformément à l'ISOS. Ce secteur est soumis à PAD et le PAZ 2 prévoyait un périmètre soumis à des mesures d'harmonisation. La Commune prévoit le maintien du PAD 34-35 « Route de la Glâne », ainsi que l'inscription du périmètre de protection du site construit catégorie 1 (n°**408b**), ce qui rend le périmètre soumis à des mesures d'harmonisation redondant ; ce dernier est donc supprimé du PAZ 2 (n°**408c**).



Modification n° 409

MODIFICATION DU PERIMETRE SOUMIS A DES MESURES D'HARMONISATION

Dans sa décision, la DIME a refusé la mise sous protection l'hôpital, car cela risquerait de contrevenir à l'intérêt public prépondérant en cas de besoin de développement du site hospitalier (voir modification n°114).

Afin d'avoir une planification cohérente avec cette décision, la Commune procède à une adaptation du périmètre soumis à des mesures d'harmonisation sur le secteur, afin d'en sortir le HFR, ainsi que le home médicalisé de la Sarine (modification n°**409**).

Modification n°410

MODIFICATION ZOOM 1 : CONSTRUCTION INTERDITE POUR LES AMÉNAGEMENTS HORS SOL

Le plan de détail n°1 du PAZ 1 concerne le secteur de Courten ; ce secteur fait l'objet de dispositions particulières, afin de mettre en valeur le bâtiment protégé de catégorie 1 « Maison de Courten » et ses abords. Un périmètre d'un rayon de 20m autour de la maison a été défini, afin d'y interdire toute nouvelle construction. Une précision est apportée à cette disposition, mentionnant qu'elle s'applique uniquement hors sol. En effet, des réaménagements ou agrandissements du sous-sol n'auront pas d'impact sur les aspects patrimoniaux du bâtiment à conserver.



Modification n°411

ADAPTATION DES DISTANCES DE CONSTRUCTION SUR LE ZOOM 1

Le zoom 1 définit pour la parcelle 4334 RF 3 différents périmètres, avec des dispositions de construction propres à chaque périmètre. Les distances de construction en vigueur pour cette parcelle sont également mentionnées sur ce plan de détail. Avec l'introduction de la nouvelle loi sur la mobilité au 1^{er} janvier 2023, les dispositions relatives à la distance de construction aux routes ont changé, et le plan de détail est adapté afin d'en tenir compte. La distance de construction à la route n'est plus de 8m par rapport à l'axe médian de la route, mais de 5m depuis le bord de la chaussée.

Modification n°412

SUPPRESSION DES SECTEURS D'ENERGIE DE RESEAU DE CHAUFFAGE A DISTANCE (CAD)

Dans le cadre des précédents dossiers d'enquête, la Commune avait fait figurer sur son PAZ 2 les secteurs d'énergie de chauffage à distance (CAD), c'est-à-dire qu'au sein de ces secteurs, pour toutes les nouvelles constructions, le raccordement au réseau CAD était obligatoire. La Commune a revu sa stratégie en matière d'énergie (voir chapitre 3.2) et décidé que le périmètre d'énergies renouvelables comprend l'ensemble du territoire communal. Elle précise dans le RCU les dispositions applicables pour les nouvelles constructions et les bâtiments existants, et laisse libre choix aux propriétaires d'utiliser le réseau CAD ou d'autres énergies renouvelables.

Dès lors, les secteurs d'énergie du réseau CAD ne sont plus pertinents sur le PAZ 2 et sont supprimés de ce dernier (n°412). Les périmètres sont Plan directeur Urbanisation, nature et paysage, énergie.

Modification n°413

NOUVEAU PERIMETRE DE PROTECTION DU PAYSAGE

La modification partielle du PDCant en 2022 introduit dans la fiche P311 Paysage, les paysages d'importance cantonale (PIC), ainsi que des fiches de projet spécifiques à chaque PIC. La commune de Villars-sur-Glâne est concernée par le périmètre du paysage n°8 « Gorges de la Sarine » (annexe 3).

La Commune a constaté que la donnée numérisée figurant sur le portail cartographique cantonal se superpose à la zone à bâtir. Après un échange avec le SFN, ce dernier nous a confirmé que l'objectif du PIC est de protéger le canyon et le périmètre ne devrait pas comprendre de zone à bâtir. Une adaptation du périmètre est donc faite, afin d'en sortir la zone à bâtir située à Planafaye. Le SFN a également confirmé qu'il fallait distinguer le PIC de la zone alluviale d'importance fédérale, cette dernière bénéficiant d'une protection intégrale. Finalement, le Service nous a informé que les objectifs figurant sur la fiche de projet du PDCant sont à reprendre au RCU.

À la suite de cet échange avec le SFN, la Commune inscrit un périmètre de protection du paysage sur son PAZ 1 (n°411), et le reporte également dans son plan directeur communal. Elle introduit des dispositions réglementaires relatives à la protection du PIC dans son RCU, et y reporte les dispositions de protection liées aux objectifs spécifiques des Gorges de la Sarine.



Modification n° 414

Suite à une étude sur la densification des zones villas sur son territoire, la Commune propose de mettre en place différentes mesures favorisant la densification et la qualité des espaces extérieurs. La Commune procède donc à une adaptation et une simplification de ses prescriptions de constructions concernant les hauteurs et les indices d'occupation du sol (IOS) (voir explication complète chapitre 2.2.1). Dans cette démarche, elle procède à la suppression des PPS1 en ZCU qui proposait une hauteur différenciée pour les toitures plates et celles en pentes. La PPS3 (désormais PPS1) est également simplifiée. Il n'y a donc plus qu'une seule PPS applicable sur le secteur concerné.



Modifications formelles

À la suite d'une analyse de son Plan d'affectation et un échange avec le SeCA, la Commune procède à la mise en conformité de son PAZ, en changeant l'affectation des parcelles privées situées en zone de transport vers la zone à bâtir. Ces changements d'affectation concernent les parcelles suivantes :

- 5057 à 5060 RF : de zone de transport en zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est

Ces modifications s'apparentent à des modifications formelles.

De même, la Commune procède à la mise en conformité de son PAZ en rendant au domaine public les parcelles communales affectées de la zone à bâtir. Ces changements d'affectation concernent les parcelles suivantes :

- 3899 RF : de zone résidentielle à faible densité II en domaine public
- 3123 RF : de zone d'activité en domaine public

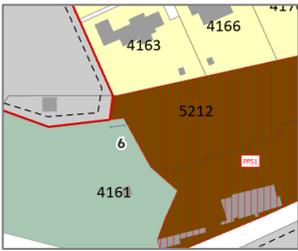
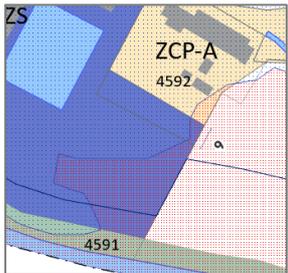
Ces modifications s'apparentent à des modifications formelles.

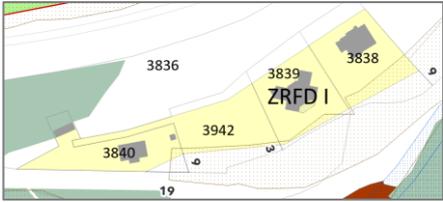
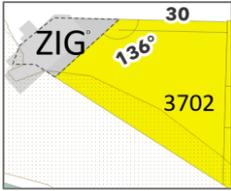
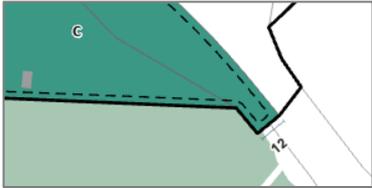
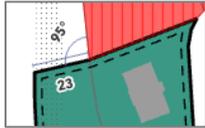
Dans son préavis, le SeCA demande que les noms de zones communales trouvent une corrélation avec le modèle d'affectation cantonal et fédéral, selon la loi sur la géoinformation. Les adaptations suivantes sont ainsi proposées :

NOM ACTUEL	NOUVEAU NOM
Zone de Cormanon Est (ZCoE)	Zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est (ZRHD-CE)
Zone résidentielle du Platy (ZRP)	Zone résidentielle à moyenne densité du Platy (ZRMD-P)
Zone de développement urbain (ZDU)	Zone de centre urbain de Belle-Croix (ZCU-BC)
Zone de hameau (ZH)	Zone de centre protégé de Cormanon (ZCP-C) Zone de centre protégé de Sainte-Apolline (ZCP-A)
Zone périurbaine (ZPériU)	Zone de village (ZV)

Suivant le préavis du SeCA, les modifications formelles suivantes ont été apportées :

- Les affectations ZIG-PU A et B ont été fusionnées ;
- Les alignements au PAZ 2 sur les parcelles 3759 et 3760 RF ont été supprimés ;
- La nomenclature de « zone de protection de la nature » en « périmètre superposé de protection de la nature » a été adaptée ;
- La représentation des dangers naturels a été améliorée ;
- Les sites pollués sont représentés sous forme d'emprise ;
- La pastille de protection du pont Ste-Apolline a été déplacée ;
- La protection de l'ensemble des immeubles route de la Résidence 1 à 61 est représentée à l'aide d'un périmètre ;
- La représentation des voies historiques IVS a été améliorée ;
- Les plans sont adaptés au système de coordonnées MN95 ;
- Les plans d'affectation ont été épurés afin d'en faciliter la lecture, les éléments manquants ajoutés et la distinction entre les éléments, notamment les affectations, améliorée ;
- La cotation de la zone à bâtir a été notée sur le PAZ 1 à titre indicatif lorsqu'elle ne correspond pas aux limites cadastrales ou à d'autres éléments territoriaux de référence (couverture du sol, point limite, etc). La donnée exacte est disponible sous format informatique et géoréférencée selon le système MN95. Les cotations étant peu lisibles à l'échelle du PAZ, des zooms des différents secteurs côtés sont présentés ci-dessous.

Parcelles	Zoom	Parcelles	Zoom
5212 RF		4591-4592 RF	

Parcelles	Zoom	Parcelles	Zoom
3838-3839- 3840-3942 RF		3702 RF	
3119 RF		3119 RF	
3002 et 4024 RF			

En sus, la cotation pour la distance de construction à la forêt vers la forêt de Belle-Croix a été ajoutée.

Mise à jour des données cantonales

Faisant suite aux conditions d'approbation de la DIME, les données suivantes ont été mises à jour :

- Les périmètres archéologiques (PAZ 2)
- Le réseau hydrographique (PAZ 2)
- Les espaces réservés aux eaux (PAZ 1) (sous réserves de la modification présentée ci-après)
- La cartes des dangers naturels (PAZ 1)

A relever également que les domaines attenants à une installation soumise à l'Ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM) ont été ajoutés sur le PAZ 2 à titre indicatif, en lien avec l'article du RCU y relatif qui a été mis à jour (voir chapitre 2.2.4).

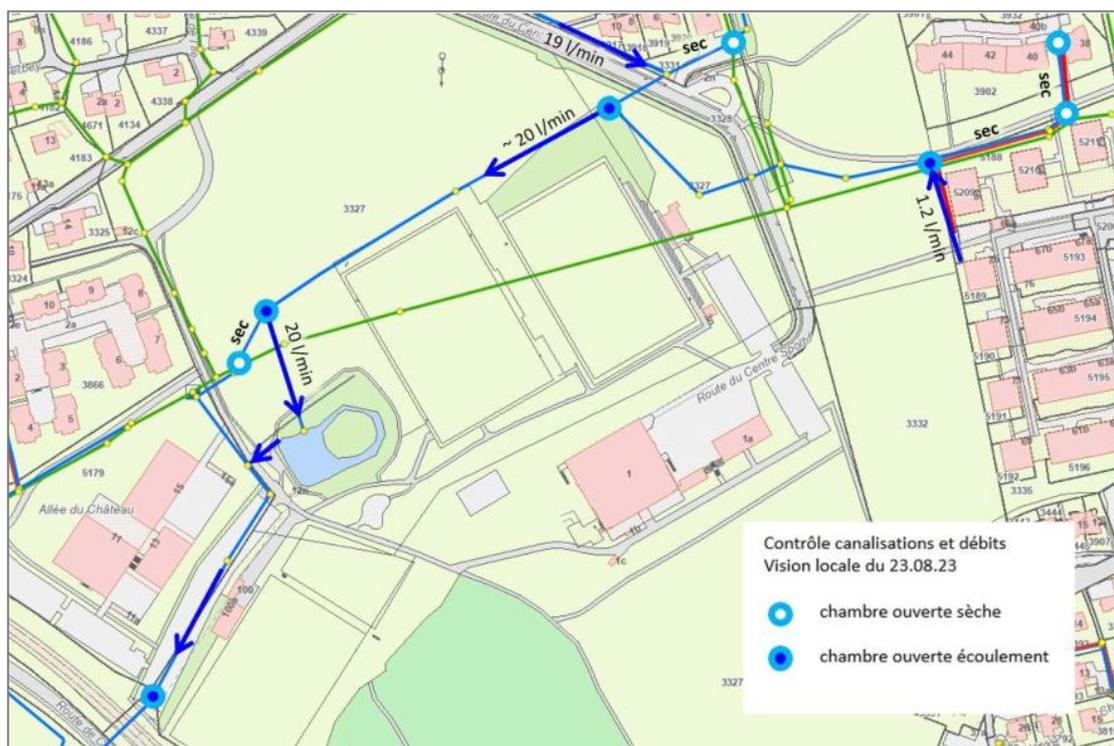
Modification de l'ERE

Conformément à l'art. 36a de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), les cantons déterminent, après consultation des milieux concernés, l'espace réservé aux eaux (ERE) pour garantir ses fonctions naturelles, la protection contre les crues et son utilisation. Dans le cadre de la révision de son PAL, la Commune avait inscrit un espace réservé aux eaux du cours d'eau sous-tuyau dans la zone sportive du Platy sur son PAZ 1, et un tracé indicatif en vue d'une future mise à ciel ouvert sur son PAZ 2.

Depuis 2023, deux études complémentaires ont été menées afin de vérifier la faisabilité technique et économique du projet. Il résulte que le débit maximal mesuré par temps sec est de 1.2 l/min pour le tracé projeté au sud et de 20 l/min en suivant le tracé de la conduite existante au nord. La première étude, focalisée sur la partie sud du tracé, conclut clairement que les coûts d'investissements (estimés à 3'073 CHF/mètres) sont

indéfendables au regard du résultat environnemental attendu. Avec un débit aussi faible, le ruisseau pourrait être asséché plusieurs fois par année, rendant sa valeur en tant qu'habitat très limitée et sa connectivité longitudinale partielle et dégradée.

La seconde étude se focalise sur le secteur au nord, dont le coût de la remise à ciel ouvert est estimé à 2'060 CHF/mètre pour la version courte et 2'500 CHF/mètre pour la version longue, soit respectivement CHF 175'000.- et CHF 475'000.- au total selon la variante. Ce projet n'est pas un obstacle pour la TransAgglo car il considère son tracé futur ainsi que les nombreux services souterrains existants (conduites, chauffage à distance, fibre optique, etc.) qui doivent être traversés ou déplacés pour permettre une remise à ciel ouvert. Le SEn conclut que la remise à ciel ouvert pour la variante nord est relativement coûteuse mais tout à fait possible, du moins le long du terrain de football synthétique jusqu'à l'étang (variante longue). Il n'est dès lors pas possible de déroger à l'art. 38 LEaux, sauf sur le premier tronçon qui se situe à une profondeur trop importante. Les aspects de gestion des écoulements et des crues devront aussi être pris en compte.



Extrait du rapport « Ruisseau de l'Île, Faisabilité et analyse variante Nord », sd ingénierie fribourg 2024



Extraits des rapports « Ruisseau de l'Île, Faisabilité et analyse variante Nord » 2024 (gauche) et « Ruisseau de l'Île, Faisabilité et analyse variante Sud » 2023 (droite), sd ingénierie fribourg

Ainsi, l'ERE du Ruisseau de l'Île au sud des terrains de football est supprimé et un nouvel ERE est ajouté au nord de ces derniers (variante longue). Les études sont disponibles dans la section 7 du dossier (annexe 4).

2.2 Modifications du règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au RCU sont classées en 4 catégories :

1. Les modifications répondant aux conditions d'approbation de la DIME et la décision du Tribunal cantonal (chapitre 2.2.1) ;
2. Les modifications en lien avec les adaptations des PAZ 1 et 2 (chapitre 2.2.2) ;
3. Les modifications faisant suite au maintien ou à l'abrogation des PAD en vigueur (chapitre 2.2.3) ;
4. Les autres modifications mineures et formelles (chapitre 2.2.4).

Toutes les adaptations du RCU sont indiquées en **rouge** dans le règlement communal d'urbanisme annoté, disponible dans la section 8 du dossier. Les numéros des articles mentionnés font référence à la nouvelle numérotation du RCU.

2.2.1 Modifications du RCU répondant aux conditions d'approbation

Modifications relatives à l'IBUS complémentaire

SUPPRESSION DES INDICES COMPLEMENTAIRES POUR LE STATIONNEMENT

Selon les pratiques en vigueur au moment de l'enquête publique de mars 2021, la Commune proposait des IBUS complémentaires de stationnement en cas de stationnement souterrain ou intégré dans le volume bâti pour les zones suivantes : ZRFD II, ZRMD, ZRMD-P, ZRHD, ZRHD-CE, ZCVA, ZCVB, ZCU, ZCU-BC, ZIG A et B. La DIME n'admet désormais plus cette façon de faire, qui, selon elle, atteint rarement le but visé et est difficile à mettre en œuvre. Elle propose de fixer un indice global plus élevé en précisant qu'en cas de nouvelles constructions ou de transformation importante d'un bâtiment existant, tout ou une partie des places de stationnement doit obligatoirement être souterrain et/ou partiellement souterrain et / ou dans le volume fermé des bâtiments principaux.

La Commune a procédé à une analyse globale de ces indices (IBUS et IM), afin de proposer des indices globaux qui soient en adéquation avec l'existant et la stratégie de développement. Elle a également tenu compte, dans sa réflexion, des autres planifications ayant des incidences sur son territoire, notamment les PAD et le Plan d'agglomération. Le tableau suivant synthétise les réflexions et décisions prises par la Commune :

AFFECTATION	IBUS DOSSIER EXAMEN FINAL	IBUS DOSSIER APPROBATION	REMARQUES
ZRFD II	0.70+0.30	1.00	IBUS global cohérent avec l'utilisation observée
ZRMD	0.90+0.30	1.20	IBUS global cohérent avec l'utilisation observée
ZRMD-P	1.00+0.30	1.30	IBUS global cohérent avec l'utilisation observée et les indices des anciens PAD (abrogés)
ZRHD	1.35+0.30	1.65	IBUS global cohérent avec l'utilisation observée
ZRHD-CE	1.35+0.30	1.65	IBUS en adéquation avec le PAD 58
ZCV A	0.80+0.30	1.65	IBUS global cohérent avec l'utilisation observée, et conforme avec les deux planifications de détail situées sur cette affectation (voir modifications 343 et 344, chapitre 2.1.3)

AFFECTATION	IBUS DOSSIER EXAMEN FINAL	IBUS DOSSIER APPROBATION	REMARQUES
ZCV B	0.90+0.40	1.30	IBUS global permettant la densification de ce secteur à proximité de la gare et le PAD 71
ZCU	1.20+0.50	1.70	IBUS global cohérent avec l'utilisation observée
ZCU-BC	1.50+0.50	2.20	IBUS permettant la réalisation du Masterplan et en adéquation avec le nouveau PAD obligatoire
ZIG A	1.00+0.30	IM 5	Proposition de changer de type d'indice, plus en adéquation avec la typologie de construction en ZIG A ; IM cohérent avec l'existant
ZIG B	1.00+0.30	1.30	IBUS global cohérent avec l'utilisation observée

Les articles 57 et 58 du RCU relatifs au stationnement fixent déjà des prescriptions pour le stationnement souterrain ou intégré dans le volume bâti. Il n'est donc pas nécessaire de fixer d'autres dispositions pour chaque affectation en lien avec le stationnement à la suite de l'adaptation des IBUS.

La Commune met ainsi à l'enquête la suppression des indices de stationnement complémentaires, ainsi que les nouveaux IBUS et IM décrits dans le tableau ci-dessus.

Introduction lver, uniformisation des hauteurs et IOS

La Commune se situe en priorité 1 d'urbanisation, dans le périmètre compact défini dans le plan d'Agglomération, et présente une très bonne desserte en transports publics. Elle présente ainsi un fort potentiel de densification, notamment dans les zones résidentielles. En 2021, elle lance une étude sur la densification des zones villas sur la commune, qui se déroule autour de deux ateliers de réflexions sur les interventions possibles à différentes échelles, et débouche sur une « boîte à outils » de mesures possibles à mettre en place. Sur la base de cette étude, la Commune propose de mettre en place différentes mesures favorisant la densification et la qualité des espaces extérieurs. La Commune procède donc à une adaptation et une simplification de ses prescriptions de constructions concernant les hauteurs et les indices d'occupation du sol (IOS). Finalement, la Commune décide également d'introduire un lver pour différentes affectations, afin de favoriser le développement d'espaces extérieurs végétalisés et limiter la minéralisation et l'imperméabilisation des surfaces. Elle précise également, pour certaines affectations, un indice de pleine terre. L'indice pleine terre représente la part de l'iver qui n'est pas située au-dessus d'une construction souterraine ou d'une construction partiellement souterraine. Seules les surfaces de pleine terre (prairie, gazon extensif) sont prises en compte dans cet indice.

Ces mesures permettent à la fois à la Commune de répondre aux exigences de densification du PA4 et à différentes demandes du SeCA en lien avec la simplification et la clarification de certaines dispositions du règlement.

Le tableau suivant synthétise les différentes mesures prises :

Affectation	lver	IOS	Hauteur	Autres prescriptions
ZRFD I	0.40	-	Hauteur totale unique de 9.00m, max. 3 niveaux hors-sol. Suppression de la hauteur de façade à la gouttière (hf)	Suppression PP1 et PP2

Affectation	Iver	IOS	Hauteur	Autres prescriptions
ZRFD II	0.40	IOS unique de 0.40	Hauteur totale unique de 9.00m, max. 3 niveaux hors-sol. Suppression de la hauteur de façade à la gouttière (hf)	Suppression PP1 et PP2
ZRMD	0.40, dont minimum 0.30 d'indice pleine terre	IOS unique de 0.35	Hauteur totale unique de 12.00m et suppression de la hauteur de façade à la gouttière (hf)	Suppression PP1 et PP2
ZRHD	0.40, dont minimum 0.30 d'indice pleine terre			
ZCU			Hauteur totale unique de 12.00m et suppression de la hauteur de façade à la gouttière (hf)	Suppression PPS1 et adaptation PPS3 (PPS1 dans RCU mis à l'enquête)
ZV			Hauteur totale unique de 12.00m et suppression de la hauteur de façade à la gouttière (hf)	

Pour ZCVA et ZRMD-P, la Commune introduit un Iver conditionné pour les nouvelles constructions, reconstructions ou agrandissements avec modifications majeures des aménagements extérieurs.

Finalement, pour la ZACTS, l'Iver de 0.10 a été supprimé, d'une part car il est trop faible pour être pertinent, d'autre part car l'ensemble du secteur est soumis à PAD et les objectifs de ce dernier imposent la réalisation d'un concept paysager.

À la suite de la simplification des dispositions relatives aux toitures, les alinéas 3 à 5 ainsi que les figures de l'article 52 « Toitures dispositions particulières » ont été supprimées.

Modification des prescriptions énergétiques

La Commune a procédé à une mise à jour de son PCEn qui tient compte du contexte énergétique actuel et qui fixe les objectifs en fonction des exigences du SdE. La Commune s'est, d'une part, dotée d'un programme d'actions complet et transversal et, d'autre part, a implémenté certaines mesures de sa planification énergétique territoriale dans son PAL. Pour atteindre ces objectifs, le PCEn intègre la vision stratégique de développement du réseau CAD dans le PDCom (voir explications au chapitre 3.1.3) et augmente la part minimale d'énergie renouvelable à 75% en cas de remplacement ou de nouvelle installation de chauffage. Les mesures implémentées dans le PAL sont les suivantes :

- a. Adaptation de certaines destinations du RCU afin de favoriser l'habitat groupé ;
- b. Nouvel article 24 « Prescriptions énergétiques » dans le RCU indiquant que l'ensemble du territoire communal est considéré comme un périmètre d'énergies renouvelables. Au sein de ce périmètre, les nouveaux bâtiments doivent couvrir l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables ou en se raccordant au CAD. De même, pour les

bâtiments existants, au plus tard lors du remplacement du producteur de chaleur, ces derniers doivent couvrir l'essentiel de leurs besoins en utilisant des énergies renouvelables ou en se raccordant au CAD. Ces prescriptions énergétiques suppriment et remplacent les articles 23 RCU "Périmètres d'énergie de réseau du chauffage à distance" et 59 RCU "Énergies renouvelables".

Compléments de réglementation pour la protection des boisements hors-forêt

En parallèle de ses réflexions relatives à la densification de qualité de son territoire (voir chapitre précédent), la Commune a entamé une réflexion de fond concernant la protection des boisements hors-forêt.

Elle a ainsi décidé, en plus de l'inventaire figurant déjà au PAZ (et dont la liste est annexée au RCU), de prendre des dispositions règlementaires générales, afin de garantir la préservation des arbres majeurs, c'est-à-dire ayant une circonférence égale ou supérieure à 90 cm, mesurée à 1m du sol, ainsi que les arbres de compensation. Ces dispositions sont inscrites sous l'article 15 « Mesures de protection des boisements hors-forêt ». De plus, la Commune complète l'article 56 « Plantation et arborisation », définissant ainsi les essences autorisées et interdites, conformément aux recommandations du SFN. Elle y inscrit aussi l'obligation, pour toute nouvelle construction, de planter un arbre par 300 m² de surface cadastrale de la parcelle.

Modification article 38 « Zone de centre protégé de Sainte-Apolline »

INTERDICTION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LE SECTEUR DE SAINTE-APPOLINE

Dans sa décision d'approbation, la DIME a admis l'affectation du secteur de Ste-Apolline en zone de hameau. Le développement de ce secteur excentré et en discontinuité de la zone à bâtir n'est toutefois pas souhaitable et la DIME demande d'inscrire dans le RCU l'interdiction de nouvelles constructions dans ce secteur.

La Commune prend acte de la décision de la DIME et inscrit l'interdiction de nouvelles constructions dans l'article régissant la zone de centre protégé de Sainte-Apolline. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux constructions de peu d'importance.

A noter qu'à la suite de l'abrogation du PAD 22 « Hameau de Cormanon » et l'interdiction de nouvelles constructions sur le hameau de Sainte-Apolline, les règles de construction sur les deux secteurs sont désormais très différentes, et deux articles distincts sont donc créés dans le RCU.

Modifications articles 40 « Zone d'activités de Moncor » et 41 « zone d'activités de Bertigny »

L'alinéa 5 de l'article 40 du RCU relatif à la zone d'activités prévoyait des dérogations à la hauteur. Les art. 147 ss LATeC permettant déjà des exceptions au règlement, et la Commune ne pouvant pas préavisier favorablement des dérogations sans réserver l'issue de la procédure, cet alinéa n'a pas été approuvé par la DIME. Dès lors la Commune met à l'enquête la suppression de cet alinéa.

D'autre part, la DIME, dans sa décision d'approbation, avait refusé que les activités administratives soient admises dans les zones d'activités stratégiques de Moncor et de Bertigny.

La Commune a fait recours contre cette décision. Dans son arrêt du 10 octobre 2023, le TC a partiellement admis le recours communal. Il a relevé que « *l'exclusion pure et simple de toutes les activités administratives de la zone d'activités de Moncor et de la zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny est en contradiction avec la volonté du planificateur cantonal. En effet, le PA4 doit être interprété à la lumière des principes du PDCant et ne peut pas conduire sur ce point à la condition formulée par la DIME.* ». Il estime en effet que l'activité administrative peut apporter de la valeur ajoutée significative à une zone d'activités et demande donc que la DIME adopte une approche plus nuancée.

La Commune souhaite maintenir la possibilité de réaliser des surfaces administratives au sein de la zone d'activités de Moncor, qui en accueillent déjà plusieurs. La zone est construite quasiment en totalité avec un

tissu d'entreprises variées qu'il y a lieu de soutenir. Pour la zone d'activités de Bertigny, la destination rend possible l'installation de surfaces administratives, et un objectif est ajouté au PAD dans le sens où la répartition et l'emplacement des affectations administratives, de services publics, de sports, de culture et de loisirs devront être judicieux et en adéquation avec la destination de la zone.

Ajout objectifs art. 28 ZRFD II pour le PAD 12 « La Pépinière »

Le PAD a été approuvé le 7 décembre 1994. La partie ouest du PAD est entièrement réalisée. En revanche, la partie est présente un potentiel de densification et de requalification, étant donné qu'il est envisagé que l'activité existante cesse prochainement. D'autre part, le PAD permet de gérer la question des accès et de garantir l'intégration de la partie est dans le contexte déjà bâti. Il est donc proposé de maintenir le PAD en vigueur, qui fait l'objet d'une adaptation à la LATeC en cours. Les objectifs du PAD sont à inscrire au RCU.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte le maintien du PAD 12 « La Pépinière », moyennant son adaptation à la LATeC. Les objectifs du PAD sont inscrits à l'art. 28 du RCU.

Modification objectifs PAD 74 « Cité de Moncor » art. 35 ZCU

Dans sa décision d'approbation, la DIME accepte la création du PAD 74 « Cité de Moncor », pour autant que les PPS2 de la zone de centre urbain (ZCU) soient supprimées et que les objectifs, estimés trop généraux, soient revus.

La Commune prend acte de la décision de la DIME et met à l'enquête publique la suppression des PPS2 et la modification des objectifs du PAD. Elle supprime le 1^{er} objectif, trop général, et précise les objectifs e et g.

Ajout objectifs art. 35 ZCU pour le PAD 34-35 « Route de la Glâne »

Le PAD a été approuvé le 21 novembre 2011, puis le 3 septembre 2015. Il s'agit donc d'un PAD récent, majoritairement construit, mais avec du potentiel constructible restant. Par ailleurs, le PAD fixe un certain nombre de prescriptions architecturales, de règles d'implantation et de mesures pour les aménagements extérieurs. Il est donc proposé de maintenir le PAD en vigueur, qui fait l'objet d'une adaptation à la LATeC en cours. Les objectifs du PAD sont à inscrire au RCU.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte le maintien du PAD 34-35 « Route de la Glâne », moyennant son adaptation à la LATeC. Les objectifs du PAD sont inscrits à l'art. 35 du RCU.

Ajout objectifs art. 42 ZIG pour le PAD 60 « Villa Beata »

Le PAD a été approuvé le 7 septembre 2011. Ce PAD n'est pas encore entièrement réalisé, le secteur n'est en effet pas encore bâti. Le nouveau RCU offre des droits à construire supplémentaires, dont la répartition devra être analysée en détail. Par ailleurs, le PAD fixe de nombreuses prescriptions architecturales et en termes d'aménagements extérieurs, afin de garantir la mise en valeur de la villa Beata et de son jardin. Il est donc proposé de maintenir le PAD en vigueur.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte le maintien du PAD 60 « Villa Beata », moyennant son adaptation à la LATeC. Les objectifs du PAD sont inscrits à l'art. 41 du RCU, et l'adaptation à la LATeC sera réalisée ultérieurement.

Ajout objectifs art. 44 ZIG-PU pour le PAD 57 « Parc du Platy »

Le PAD a été approuvé le 6 septembre 1994. Il a pour objectif de fixer le concept d'aménagement du parc urbain. Aujourd'hui, ce parc est entièrement aménagé. Toutefois, afin de garantir la pérennité et l'évolution du secteur, la Commune estime utile de maintenir le PAD. Cela permettra notamment de maintenir et envisager l'évolution

des cheminements de mobilité douce. Par ailleurs, le maintien du PAD permet de conserver des prescriptions spécifiques au secteur de la ferme Scheuner. Pour ces différentes raisons, il est proposé de maintenir le PAD en vigueur, et d'inscrire les objectifs du PAD au RCU.

À la suite de cette analyse, la DIME accepte le maintien du PAD 57 « Parc du Platy », moyennant son adaptation à la LATeC. Les objectifs du PAD sont inscrits à l'art. 44 du RCU, et l'adaptation à la LATeC sera réalisée ultérieurement.

Adaptation de l'article 57 relatif au stationnement

Suite à la décision de la DIME demandant de mettre le PAL en conformité avec les exigences du PA4, notamment en matière de stationnement, la Commune et son mandataire Christe & Gygax ont mis à jour le concept de stationnement et le concept de modération (issus du plan directeur de la modération et du stationnement (PDMS) de 2005) afin de porter une réflexion approfondie sur le stationnement et la modération du trafic (annexe 5).

Le PA4 définit des principes visant à favoriser le report modal et l'utilisation des transports publics, en proposant notamment des stratégies de limitation de la durée de stationnement, ainsi que des taux réduits des besoins en stationnement en fonction de la desserte en transports publics. Les taux proposés par l'Agglomération de Fribourg sont plus restrictifs que ceux de la norme VSS pour les activités et pour les logements. Les Communes sont encouragées à se montrer volontaristes mais également à tenir compte de leurs situations particulières, notamment afin d'éviter des reports non souhaitables.

Après analyse, il s'avère que la Commune se situe déjà dans une situation de limite de capacité de stationnement sur le domaine public. Il est donc nécessaire que les logements soient munis du nombre nécessaire de places de stationnement pour répondre à leur propre besoin. La Commune retient donc la norme VSS pour le stationnement lié au logement. En revanche, la Commune estime qu'elle peut consentir à un coefficient de réduction plus restrictif pour le stationnement lié aux activités, et retient donc les facteurs du PA4 pour cette affectation. Elle indique que ce sera à la Commune de préciser la valeur retenue au sein de la fourchette, en fonction des critères locaux. De plus, dans les secteurs présentant une forte mixité d'usages et des besoins, la complémentarité d'usage doit être prise en compte dans le dimensionnement de l'offre.

Annexe 8 : Vue protégée n°14

Le PAL de Villars-sur-Glâne compte plusieurs vues protégées, qui sont listées et décrites à l'annexe 8 du RCU. Dans les prescriptions relatives à la vue protégée n°14 « Vue du chemin des Ecoles », la dernière phrase mentionne « Prescriptions à définir de façon plus précise lors du futur aménagement de la zone ». Il s'agit ici d'une coquille. En effet, des prescriptions sont déjà définies et mentionnent que toute nouvelle construction, plantation ou aménagement extérieur situé au sud du chemin des Ecoles doit respecter et mettre en valeur la percée visuelle vers les Alpes.

À la suite de la décision de la DIME, la Commune corrige cette coquille et la supprime de la vue protégée n°14.

2.2.2 Modification en lien avec les adaptations des plans d'affectation des zones

Modification 102 : De zone de centre urbain et zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est

Après avoir réalisé une analyse globale, la Commune propose d'affecter la parcelle 3512 RF en zone résidentielle haute densité de Cormanon-Est (art. 32), car le bâtiment qui y est projeté est conforme avec la destination. Toutefois, afin que ce dernier soit dimensionné de façon à s'intégrer aux constructions environnantes, une prescription particulière y est ajoutée pour restreindre la hauteur à 9.50m et augmenter l'IOS à 0.45 (102a).

Modification 107 : nouvel article pour la zone spéciale STEP

Un nouvel article 46 « Zone spéciale STEP » est créé, en lien avec la nouvelle affectation inscrite au PAZ 1. Ce secteur est destiné aux bâtiments et installations nécessaires pour la station d'épuration. Les indices définis permettent la réalisation du projet d'agrandissement de la STEP, nécessaire au bon fonctionnement de la Commune et des autres membres de l'ASEV. Le règlement précise également les prescriptions particulières propres à l'affectation, notamment le retour en zone agricole à la cessation des activités. La justification détaillée de l'affectation en zone spéciale est présentée au chapitre 4.1.2.

Modification 202 : suppression des PAD obligatoires 70a, b, c, d, e, f « Villars-Vert »

Dans la zone résidentielle à haute densité, les nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes étaient conditionnées à l'établissement d'un PAD. Avec la suppression des PAD obligatoires sur l'ensemble de l'affectation, cette disposition est adaptée afin de rendre possible les nouvelles constructions et les extensions. D'autre part, une prescription applicable à l'ensemble de la zone est ajoutée, afin de reprendre les dispositions demandant le respect du caractère de la zone pour toute nouvelle construction ou tous travaux de rénovation, de transformation ou d'agrandissement. Un indice vert est également désormais applicable à toute la zone et une prescription supplémentaire pour le secteur « Villars-Vert » est ajoutée, afin de préserver les espaces verts entre les bâtiments.

Autres modifications

D'autres modifications apportées au PAZ impliquent des adaptations du RCU. Les justifications des adaptations étant apportées dans les chapitres relatifs aux modifications des PAZ (chapitres 2.1.1 à 2.1.2), seules les incidences sur le RCU sont mentionnées ci-dessous :

- | | | | |
|---|----------------------------|---|---------|
| - | Modification 102 : | définition d'un DS II hors PAD | art. 32 |
| - | Modification 105 : | adaptation des objectifs du PAD | art. 41 |
| - | Modification 108 : | suppression des PPS1 pour la ZIG | art. 42 |
| - | Modification 109 : | suppression article ZPCE | |
| - | Modifications 113 et 114 : | adaptation de l'annexe 5 du RCU | |
| - | Modification 115 : | suppression de PPS1 en ZRFD II | art. 28 |
| - | Modification 116 : | suppression des PPS2 en ZCU | art. 35 |
| - | Modification 117 : | IBUS de 0.6 en ZRFD II pour parcelles en PPS1 | art. 28 |
| - | Modification 202 : | nouvelles prescriptions en ZRHD | art. 31 |
| - | Modification 203 : | adaptation de la réglementation pour la ZCU-BC | art. 36 |
| - | Modification 204 : | suppression de l'article 21 « périmètre de protection des sites naturels et Paysagers » | |
| - | Modifications 305 à 360 : | voir chapitre 2.2.3 | |
| - | Modification 403 : | adaptation de l'annexe 4 du RCU | |
| - | Modification 405 : | adaptation de l'annexe 4 du RCU | |
| - | Modification 406 : | suppression des PPS1 et PPS2 de l'ancienne ZH | |
| - | Modification 407 : | adaptation de l'annexe 5 du RCU | |
| - | Modification 408 : | adaptation de l'art. 18 sur les périmètres de protection du site construit | |

et de l'annexe 7

Modification 411 :	nouvel article 20 « Périmètre de protection du paysage »
Modification 412 :	nouvel article 24 « Prescriptions énergétiques » en remplacement des anciens articles 23 « Périmètres d'énergie de réseau du chauffage à distance (CAD) » et art. 59 « énergies renouvelables ».

2.2.3 Modifications faisant suite au maintien ou à l'abrogation des PAD en vigueur

Les différentes modifications faisant suite à l'abrogation ou au maintien des PAD en vigueur, et ayant des incidences sur le RCU sont synthétisées dans le tableau ci-après. Les justifications sont apportées soit dans le chapitre 2.1.3, lorsque ces incidences concernent également le PAZ, soit dans le chapitre 2.2.1, lorsqu'elles ne concernent que le RCU.

PAD	ETAT	ART.	INCIDENCES RCU
5 « LES DAILLES SUD »	Abrogation	29 ZRMD	Nouvelles PPS1 et PPS2
8 « LES ROCHETTES INFERIEURES »	Abrogation	28 ZRFD II	Nouvelles PPS3 + zoom 1
12 « LA PEPINIERE »	Maintien	28 ZRFD II	Ajout objectifs au RCU
22 « HAMEAU DE CORMANON »	Abrogation	37 ZCP-C	Nouvel article RCU
27 « LES MARTINETS »	Abrogation	n/a	n/a
28 « PLANAFAYE »	Abrogation	n/a	n/a
34-35 « ROUTE DE LA GLÂNE »	Maintien	35 ZCU	Ajout objectifs au RCU
43 « VILLAGE ROUTE DES PREALPES »	Abrogation	33 ZCV A	Augmentation IBUS Nouvelles PPS1
44 « VILLAGE ROUTE DE L'EGLISE INFERIEURE »	Maintien	33 ZCV A	Augmentation IBUS Ajout objectifs au RCU
46 « LES ROCHETTES »	Abrogation	n/a	n/a
47 « VILLAGE-EGLISE »	Maintien	42 ZIG	Ajout objectifs au RCU
16-52 « BERTIGNY RESIDENCE / ROUTE DE VILLARS INFERIEURE »	Abrogation et nouveau PAD obligatoire	35 RCU	Ajout objectifs au RCU pour le nouveau PAD obligatoire
53-55 « PLATY NORD / CENTRE I / CENTRE II »	Abrogation	30 ZRMD-P	Adaptation de la destination Nouvelles PP1, PP2, PPS1 et PPS2
56 « PLATY SUD »	Abrogation	28 ZRFD II	Nouvelles PPS4
57 « PARC DU PLATY »	Maintien	44 ZIG-PU	Ajout objectifs au RCU
58 « CORMANON-EST »	Maintien	32 ZRHD-CE	Ajout objectifs au RCU
60 « VILLA BEATA »	Maintien	42 ZIG	Ajout objectifs au RCU

En sus, l'ensemble des PAD abrogés sont mentionnés à l'article 65 « Abrogation » du RCU.

2.2.4 Autres modifications

Modification article 14 « Secteurs exposés aux risques chimiques et technologiques »

La modification des dispositions de construction de certaines affectations vient augmenter leur potentiel de densification de certains secteurs situés dans les domaines attenants des installations et infrastructures soumises à l'Ordonnance de la protection contre les accidents majeurs (OPAM). Conformément à l'aide à l'exécution « prévention contre les accidents majeurs et aménagement du territoire » (SEn, octobre 2022), la Commune a mandaté des bureaux spécialisés afin de réaliser les calculs et le rapport de risque (voir chapitre 4.1.3 et annexe 6).

Il ressort de ces analyses qu'aucune mesure précise n'est à prendre au niveau du PAL. L'article 14 du RCU relatif aux « secteurs exposés aux risques chimiques et technologiques » a été mis à jour et mentionne les mesures de sécurité à prendre pour prévenir les risques. Il reviendra à l'autorité d'exécution de l'OPAM la charge d'évaluer le risque et s'assurer que les mesures de sécurité soient mises en œuvre correctement. Les secteurs concernés par ces mesures ont été ajoutés au PAZ 2 à titre indicatif.

Modification article 42 « Zone d'intérêt général, secteur G »

Le 22 février 2022, la Commune a transmis un courrier au SeCA où elle demandait l'autorisation de déplacer le secteur du dépôt des services extérieurs, actuellement situé sur le site de l'ancienne déchetterie à Ste-Apolline (art. 4591 RF), sur la parcelle 3844 RF située au Sud de la commune, en zone agricole. Ce déplacement est justifié par le fait que la parcelle 4591 RF est destinée au projet d'agrandissement de la STEP de Ste-Apolline.

En date du 28 mars 2022, le SeCA prenait position sur la demande de la Commune. Le préavis était défavorable, vu que « la construction d'un dépôt sur l'art. 3844 RF n'est pas imposée par sa destination et que dès lors ni la délivrance d'une autorisation spéciale, ni la création d'une zone spéciale, au sens de l'art. 18 LAT n'est envisageable. Le SeCA affirmait aussi que « des justifications solides doivent également démontrer que les activités prévues sont imposées par leur destination à l'endroit choisi et qu'il n'existe pas de possibilités d'implanter ces activités dans une zone à bâtir ou en continuité de la zone à bâtir ».

Sur la base de ce constat, la Commune a analysé les réserves disponibles à l'intérieur des affectations légalisées propices à accueillir un secteur de dépôt (et donc principalement les zones d'activités et les zones d'intérêt général). Un secteur propice a été identifié à l'intérieur du secteur G de la zone d'intérêt général (art. 3179 RF). Ce secteur libre de construction profite d'une bonne accessibilité depuis la Route du Belvédère. De plus, la topographie est adaptée à accueillir un secteur de dépôt. Les Services extérieurs, basés à la route de Chandolan, dans la zone d'activités de Moncor, pourront donc profiter d'un secteur de dépôt situé à proximité.

Afin de concrétiser cette proposition, la destination de l'art. 41 du RCU, concernant le secteur G de la ZIG a été complété, avec la possibilité de créer un dépôt extérieur pour le stockage des matériaux des services extérieurs de la commune. D'autre part, en l'absence de projet concret sur le reste du secteur, la PPS1, qui demande une planification d'ensemble pour le développement du secteur a été supprimée.

Nouvel article relatif aux infrastructures pour véhicules électriques

Bien que la promotion du transfert modal de la voiture vers des modes de déplacement doux et les transports publics soit une priorité pour atteindre les objectifs de réduction de gaz à effet de serre, l'électrification progressive du parc automobile peut également contribuer à la solution. Selon les trois scénarios élaborés par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN)¹, la recharge sur le lieu de domicile pourrait atteindre 28 à 57 % de la part d'énergie chargée pour les véhicules électriques à batterie d'ici 2035.

¹ Conception infrastructure de recharge 2050 – SuisseEnergie, mai 2023

La Commune souhaite anticiper le besoin prévisible en station de recharge. Elle introduit ainsi un nouvel article 59 « Infrastructures pour véhicules électriques » dans son règlement, pour que, au stade de la demande de permis de construire d'un habitat collectif, les infrastructures nécessaires à la recharge de véhicules électriques soient prévues.

Activités hôtelières

La Commune souhaite préciser les affectations dans lesquelles des activités hôtelières sont autorisées. Après un contact avec le SeCA, ce dernier a informé la Commune que ce type d'activité est autorisé dans les affectations avec une destination autorisant les services. Après réflexion, le Conseil communal souhaite également autoriser les activités hôtelières dans les PAD 74 « Cité de Moncor » et 76 « Route de Villars » de l'affectation zone de centre urbain. Il apporte ainsi ce complément dans la destination de la zone.

Adaptation à la suite de l'entrée en vigueur de la LMob

À la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la mobilité (LMob) et son règlement d'exécution (RMob) au 1^{er} janvier 2023, certaines dispositions contenues dans le RCU sont à adapter.

- Article 10 « Distances » : référence LMob art. 137 et RMob art. 63 pour les distances de construction aux routes.
- Article 26 « Bâtiments existants non soumis à l'IBUS » : dans son préavis, le SMO demande qu'il soit mentionné dans cet article que les bâtiments situés à proximité des axes routiers cantonaux respectent les dispositions des articles 115 ss LR. S'agissant de bâtiment non soumis à l'IBUS, ils ne sont transformables que dans le volume originel. Dès lors, il n'y a pas lieu d'apporter le complément demandé par le SMO, car il est inutile dans ce cas de figure.
- Article 39 Zone de village : dans son préavis, le SMO demande de compléter les prescriptions particulières en mentionnant que les bâtiments doivent respecter la limite de construction à l'axe de la route de la Glâne, soit 15.00m. Le droit supérieur, notamment la LMob, régissant de toute façon cette distance à la limite, la Commune estime que cette mention n'est pas nécessaire. Elle supprime toutefois la disposition PP2 concernant l'implantation en cas de remplacement du bâtiment, afin de ne pas entrer en contradiction avec le droit supérieur, et, à la place, elle renvoie aux dispositions de l'article 69 LATEC sur la garantie de la situation acquise.
- Avant l'introduction de la LMob, la Commune définissait à l'article 57 du RCU « Stationnement » l'obligation d'établir un concept de mobilité d'entreprises pour les nouvelles entreprises de plus de 30 employés. Elle souhaite désormais supprimer cet article qui fait doublon avec l'art. 49 LMob. En effet, toute entreprise et administration publique de plus de 50 employés (équivalents plein temps durant toute l'année) doit disposer d'un plan de mobilité.

Nouvelle annexe 2 : Distance de construction aux routes

À la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle LMob, les Communes sont tenues, selon l'art. 141 LMob, de reporter dans le plan d'affectation des zones les distances minimales de construction aux routes prévues dans l'art. 137 LMob. Les Communes disposent d'un délai de 6 ans pour mettre en œuvre cette mesure.

La Commune ne souhaite pas introduire les distances minimales de construction aux routes dans son PAZ. En effet, il semble que le législateur, au moment d'adopter une telle disposition, n'ait pas pris la pleine mesure de ce que cela impliquait. D'une part, le Canton demande que de plus en plus d'éléments soient introduits au PAZ, rendant ces derniers difficilement lisibles, raison pour laquelle la Commune s'est dotée de deux PAZ. Ensuite, les PAZ sont légalement contraignants à l'échelle 1 :5'000 et il est illusoire d'espérer distinguer, à cette échelle, une distance de construction de 5 ou 6 mètres depuis le bord de la chaussée. Il faudrait, pour permettre aux citoyens

d'avoir la juste mesure applicable, coter la distance, ou introduire un code couleur, ce qui apporterait, une fois encore, beaucoup de détails et d'éléments sur un PAZ contenant déjà beaucoup d'informations. Finalement, la distance est applicable depuis le bord de la chaussée, donnée inexistante en l'état. Il faudrait, pour la Commune, mandater un bureau de géomètre pour que ce dernier procède au relevé de l'ensemble des chaussées, afin que la distance inscrite au PAZ soit correcte. De plus, si de nouveaux aménagements sont réalisés, par exemple une voie de bus, la distance de construction change, et l'information donnée au PAZ deviendrait erronée.

Aussi, en vue de l'ampleur des travaux que cela demande et du peu de recul que le Canton a sur l'application de cette disposition réglementaire, la Commune propose une disposition alternative, à savoir un plan en annexe du RCU qui identifie les distances à prendre depuis le bord de la chaussée, et un renvoi à l'art. 137 LMob et 63 RMob dans son RCU.

Modifications mineures et formelles suivant la décision de la DIME

Conformément aux différentes demandes des services, les modifications suivantes ont été apportées au RCU :

N°	SERVICES	ARTICLE	LIBELLE	MODIFICATION
1	SAEF	22. al.3	Périmètres archéologiques	Adaptation
3	SDE	25. al.2	Installations solaires	Adaptation
7	SMO	28. al.5	Zone résidentielle à faible densité II	Complément : objectif accès dans PAD 12
11, 12	SFN	15-titre	Mesures de protection et d'aménagement du site paysager des boisements hors-forêt	Correction libellé et ajout référence annexe 4
13	SFN	19-titre	Zone Périmètre de protection de la nature	Correction libellé
	SAGRI	48. al.6	Zone agricole	Suppression
16	SEN	14. al.3	Secteurs exposés aux risques chimiques et technologiques	Adaptation
23	CDN	12-tout	Secteurs de dangers naturels	Adaptation selon disposition du guide
3	SECA	30 / 32 / 36 / 37 / 38 / 39	ZRMD – P / ZRHD-CE / ZCU-BC / ZCP-C / ZCP-A / ZV	Adaptation des libellés
19	SECA	10. al.1	Distances	Suppression
20	SECA	16. al.9	Protection des biens culturels immeubles	Suppression
21	SECA	26. al.1	Bâtiments existants non soumis à l'IBUS	Adaptation réf. ReLATEC
26	SECA	32. al.4	Zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est	Adaptation
26	SECA	38. al.4	Zone de centre protégé de Sainte-Apolline	Adaptation
29	SECA	38	Ajout des n° d'alinéa	Ajout
34	SECA	41. al.2	Zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny	Adaptation réf. PDCant
36	SeCA	43 et 43bis	ZIG-PU A et ZIG-PU B -> 44. ZIG-PU	Fusion des articles

N°	SERVICES	ARTICLE	LIBELLE	MODIFICATION
37	SECA	48. al.4	Zone agricole	Adaptation réf. LATeC
40	SECA	Ann. 3	Suppression du contenu des dossiers de demande de permis de construire	Suppression

Autres modifications mineures

Les modifications mineures suivantes ont été apportées au RCU :

N°ARTICLE	TITRE	MODIFICATION
9	Demande préalable	ne s'applique pas aux objets de faible importance
17	Objet de l'inventaire des voies historiques de la Suisse (IVS)	pas de catégorie 3 à Villars-sur-Glâne
18	Périmètre de protection du site construit	Plus de catégorie 2 à Villars-sur-Glâne et nouveaux périmètre catégorie 1
34	Zone de centre village B	Adaptation et complément des objectifs du PAD 71 « Vallon de Villars »
35	Zone de centre urbain	Nouvelle PP2 relative aux accès sur les axes routiers (et suppression des objectifs redondants dans les PAD en ZCU)
42	Zone d'intérêt général (ZIG)	Précision du DS applicable pour la ZIG H conformément au cadastre RDPPF (DS III)

Finalement, dans plusieurs articles du RCU, les références à la LATeC et au ReLATeC ont été ajoutées, notamment l'article 84 ReLATeC pour la procédure ordinaire, et l'article 82 ReLATeC pour les distances aux limites.

Annexes du RCU

Les différentes annexes du RCU ont été renumérotées, en fonction de leur ordre d'apparition dans le RCU. Elles ont également été mises à jour comme suit :

- **Annexe 1** : liste des PAD

La liste des PAD a été mise à jour conformément aux modifications décrites plus haut (voir synthèse sous chapitre 2.2.3).

- **Nouvelle annexe 2** : distance de construction aux routes

Voir modification « Nouvelle annexe 11 » décrite plus haut.

- **Annexe 3** : distance de construction aux boisements hors-forêt

Le document a été mis à jour selon la dernière version disponible sur le site du SFN.

- **Annexe 4** : liste des éléments paysagers et naturels protégés

La liste a été mise à jour conformément aux modifications 403, 404 et 405 décrites plus haut.

- **Annexe 5** : liste des bâtiments et monuments protégés

L'annexe a été mise à jour conformément aux modifications 113, 114 et 407 décrites plus haut. Les informations de localisation ont également été mises à jour.

- **Annexe 7** : prescriptions particulières pour la protection du site construit

À la suite des modifications des périmètres de protection décrites sous la modification 408, il n'y a plus de périmètre de protection de site construit catégorie 2, uniquement 2 périmètres de catégorie 1. Après vérification, l'annexe répond aux critères fixés par le PDCant.

- **Annexe 10** : liste des plantes envahissantes

Mise à jour du document avec la liste exemplative d'InfoFlora, extraite de la liste officielle de l'OFEV

- **Annexe 11** : liste des plantes indigènes

Le document a été mis à jour selon la dernière version disponible sur le site du SFN.

- **Ancienne annexe 10** : plan des contraintes « Le Croset »

Dans le cadre des enquêtes publiques de 2016 et 2021, la Commune est revenue sur sa proposition de mise en zone du secteur Le Croset faite lors de l'enquête de 2014. Ce secteur n'étant pas mis en zone, l'annexe au RCU n'a plus lieu d'être.

3 Dossier directeur

3.1 Modification du plan directeur communal (PDCoM)

3.1.1 Préambule

Au cours des travaux de révision de son PAL, la Commune s'est basée sur les premiers PDCoM mis à l'enquête, qu'elle a adaptés au fur et à mesure des enquêtes. Cependant, une planification directrice distribuée sur quatre plans sectoriels à l'échelle 1 :10'000 n'est pas un instrument de gestion utile et efficace pour la Commune. De plus, les plans ne sont pas composés de données géoréférencées.

Aussi, la Commune a choisi, pour son dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, de se doter de plans avec des données géoréférencées, de revoir la composition des plans de son PDCoM ainsi que la représentation graphique, et de mettre à jour les données. Désormais, deux plans directeurs communaux traduisent la vision de développement du territoire communal :

- Le plan directeur communal de mobilité, compilant les 3 précédents plans (transports individuels motorisés et transports publics, réseau cyclable et chemins piétons), sur lequel figurent également les éléments d'urbanisation, par soucis de cohérence et de compréhension.
- Le plan directeur communal d'urbanisation, nature et paysage, énergie, qui reprend les éléments du plan « Paysages, sites et utilisation du sol & énergie » de l'ancien PDCoM ;

Les modifications majeures survenues dans le cadre du nouveau traitement du PDCoM sont explicitées dans les chapitres suivants.

3.1.2 Plan directeur Mobilité

Réseau routier

Le PDCoM reprend la hiérarchie du réseau routier communal existant, et met en évidence les tronçons à améliorer, ainsi que les routes de desserte à supprimer et à créer ; ces dernières indiquent également les accès futurs. L'accès futur au secteur de Bertigny est prévu via la Route du Petit-Moncor en passant sous la semi-autoroute. La possibilité de créer un accès direct à la jonction autoroutière est à l'étude par le Canton.

Il est également utile de préciser ici que, afin de ne pas surcharger le plan et assurer sa lisibilité, lorsqu'une route est indiquée comme « à améliorer ou à réaménager », cela sous-entend également l'ensemble des aménagements possibles sur la route, y compris ceux qui sont destinés aux transports publics (p.ex. voie de bus) ou à la mobilité douce (p.ex. bande ou piste cyclable adjacente). En revanche, lorsque seuls des aménagements cyclables sont à créer sur une route cantonale ou communale, ceux-ci sont identifiés spécifiquement (aménagements cyclables), notamment les mesures du plan sectoriel vélo cantonal.

Modération du trafic et stationnement

En 2005, la Commune a mandaté le bureau Christe et Gyax pour réaliser un plan directeur de la modération et du stationnement (PDMS). Dans le cadre du dossier de révision du PAL aux conditions d'approbation, la Commune a donné un nouveau mandat à ce bureau afin de mettre à jour le PDMS de 2005, et réaliser un concept de stationnement et un concept de modération (annexe 5a et 5b). En effet, suite à la décision de la DIME et

notamment la demande de mettre le PAL en conformité avec les exigences du PA4, la Commune a porté une réflexion approfondie sur le stationnement et la modération du trafic (voir aussi chapitre 2.2.1).

Plusieurs éléments du PDMS sont repris dans le cadre du plan directeur communal : les routes modérées avec une vitesse réduite (20 ou 30 km/h) sont indiquées sur le plan, de même que les routes sur lesquelles de tels aménagements sont projetés. Les parkings publics (centre sportif du Platy, et écoles) ou privés à usage public (conventions entre centres commerciaux et Commune), de plus de 40 places, ainsi que les parkings relais existants et projetés figurent sur le plan.

Transports publics

La commune de Villars-sur-Glâne est desservie par le réseau ferroviaire régional ; la ligne de train ainsi que la gare de Villars-sur-Glâne figurent sur le plan. La Commune a également mis à jour la situation des arrêts de transports publics. Le plan ne reprend pas l'emplacement exact des arrêts de bus selon le sens de circulation, mais donne une localisation indicative et représentative pour les deux arrêts. Le plan renseigne également sur l'état des arrêts de bus, selon qu'ils soient existants, à améliorer (mise en conformité LHand), à créer ou à supprimer. Dans le cadre de la planification de la mise en conformité LHand des arrêts de bus², l'opportunité de regrouper les arrêts Eglise et Soleil à un nouvel emplacement a, par exemple, été mise en évidence (arrêts existants à supprimer, nouvel arrêt à créer).

Mobilité douce

La Commune représente sur son PDCOM les différentes liaisons de mobilité douce, les aménagements cyclables projetés (bande ou piste cyclable), ainsi que les stationnements cycles et les franchissements de voies (sous-voie, passerelle et pont) existants. Ces derniers éléments sont indiqués à l'aide de crochets :

- Pour les sous-voies, les crochets sont de part et d'autre de la route : 
- Pour les ponts et passerelles, les crochets sont en travers de la route : 

Les liaisons de mobilité douce en site propre, qui complètent le réseau routier, sont réparties en 5 catégories, définies comme suit :

- **TransAgglo (mixte)** : la TransAgglo est un réseau mixte de mobilité douce à l'échelle de l'Agglomération fribourgeoise, ayant pour objectif de permettre aux cyclistes et aux piétons de se déplacer de manière sécurisée, continue et agréable. Elle est composée de deux axes qui permettront à terme de relier les 10 communes de l'Agglo de bout en bout, sans interruption. L'axe Avry-Düdingen passe par la commune de Villars-sur-Glâne, sur laquelle une partie de la TransAgglo existe déjà.
- **Liaison MD principale (mixte)** : ce type de liaison est adapté à l'usage mixte des moyens de déplacements en mobilité douce. Il s'agit du réseau principal de déplacement en mobilité douce sur le territoire communal, et il est constitué d'aménagements adaptés pour l'usage des cyclistes et des piétons (trottoir, bande cyclable, piste cyclable, voies en site propre, etc.), en complément du réseau d'agglomération.
- **Liaison MD secondaire (mixte)** : ces liaisons ont le même usage que les précédentes, et permettent une desserte plus fine des différents quartiers de Villars-sur-Glâne.
- **Chemin piéton** : ces chemins sont destinés à l'usage des piétons uniquement, ils ne sont pas adaptés à l'utilisation du vélo. Il s'agit notamment de trottoir, d'escaliers ou petits chemins en revêtement dur. Ils permettent de relier les liaisons de mobilité douce principales et secondaires.

² https://www.villars-sur-glâne.ch/wp-content/uploads/2024/02/011.2.070_Me_211014-Mise-en-conformite-LHand-des-arrets-de-bus_complet.pdf

- **Sentier pédestre** : les sentiers comprennent l'ensemble des cheminements piétons en revêtement naturel, y compris les itinéraires pédestres touristiques de SuisseMobile. Ils ne sont en principe pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Pour chaque type de liaison, une distinction est faite entre les liaisons existantes, à améliorer ou à créer. Dans l'analyse, une attention particulière a été portée au chemin des écoles conformément à l'art. 41 LMob.

Il faut préciser que, pour éviter de surcharger le plan, l'ensemble des aménagements en lien avec la TransAgglo est sous-entendu dans l'indication du tracé de la TransAgglo à améliorer ou à créer.

Intégration des éléments du Plan sectoriel vélo et des Plans d'Agglomération (PA2-PA3-PA4)

Les mesures issues du Plan sectoriel vélo et des PA sont intégrées dans le PDCom. Pour des raisons de lisibilité du plan, elles se confondent parfois avec des mesures globales, afin de ne pas surcharger le plan.

Ainsi, les tronçons à améliorer ou à créer issus du plan sectoriel vélo sont soit :

- Indiqués comme « aménagements cyclables à créer » ;
- Compris dans les tronçons de la TransAgglo à améliorer ou à créer ;
- Compris dans les tronçons routiers à améliorer.

A relever que, le plan sectoriel vélo datant de 2018, certains aménagements ont déjà été réalisés.

En ce qui concerne les mesures issues des différents Projets d'Agglomération, elles sont listées ci-dessous et l'élément dans lequel elles se retrouvent sur le plan est indiqué dans la colonne « Traitement dans le PDCom » :

PA	N° de la mesure	Nom de la mesure	Traitement dans le PDCom
PA2	11.09	Aménagement d'une voie bus sur le chemin des Pensionnats (direction gare) et priorisation TP au giratoire	Réalisé
PA2	11.11	Aménagement de voies bus sur les routes de Villars et de Moncor, en approche et sortie du carrefour de Belle-Croix (2 directions)	Route principale à améliorer Carrefour à améliorer
PA2	12.03	Aménagement de l'interface de la halte Villars-sur-Glâne	Interface à améliorer
PA2	20.05	Réalisation d'un itinéraire mixte piétons/vélos entre Cormanon et la route du Fort-St-Jacques - Chemin MD	Route principale à améliorer (avec la mesure 3M.05.03)
PA2	20.06	Réalisation d'un itinéraire mixte piétons/vélos entre la rue du Marterey et la route de la Glâne, aux Daillettes	Liaison secondaire à créer
PA2	20.07	Réalisation d'un itinéraire mixte piétons/vélos entre le Croset et le Platy à Villars-sur-Glâne	TransAgglo à créer
PA2	20.08	Réalisation d'un itinéraire mixte piétons / vélos entre la halte de Villars-sur-Glâne et le Verger	TransAgglo à améliorer / à créer
PA2	21.07	Réalisation d'une passerelle mixte piétons/vélos sur la semi-autoroute entre Villars-Vert et Moncor, au carrefour de Belle-Croix	Pont, passerelle (existant)
PA2	22.07	Aménagement pour les cycles (gabarit) sur la liaison Dort-Verte à Villars-sur-Glâne, secteur les Rochettes	Liaison MD principale (existant)

PA	N° de la mesure	Nom de la mesure	Traitement dans le PDCom
PA2	22.08	Aménagement d'une bande cyclable dans le sens montant sur la route du Soleil	Aménagements cyclables à créer
PA2	22.09	Aménagement d'une bande cyclable dans le sens montant sur la route du Coteau, aux Dailles	Aménagements cyclables à créer
PA2	41.16	Réaménagement des arrêts et traversées piétonnes, à l'arrêt Belle-Croix sur la route de Moncor	Carrefour à améliorer Route principale à améliorer Arrêt de bus à améliorer
PA2	41.17	Aménagement d'un passage inférieur TP et MD pour le franchissement de la route de Cormanon (Dort-Verte)	Sous-voie (existant)
PA3	3M.01.03	Aménagement d'un contrôle d'accès au carrefour de Belle-Croix	Carrefour à améliorer
PA3	3M.02.03	Requalification de l'axe de la Glâne / Carrefours Planafaye-Daillettes - secteur Villars-sur-Glâne	Route principale à améliorer
PA3	3M.02.06	Requalification de la route de Villars / Carrefours Belle-Croix-Hôpital cantonal - secteur Villars-sur-Glâne	Route principale à améliorer Carrefour à améliorer
PA3	3M.05.03	Réaménagement de la route de Cormanon pour la ligne TP n°5	Route principale à améliorer (avec la mesure 20.05)
PA3	3M.06.02	Aménagement de la TransAgglo - secteur Avry-Gare de Villars-sur-Glâne	TransAgglo à créer
PA3	3M.07.03	Aménagement d'une liaison MD sur l'actuelle Promenade des Tilleuls	Liaison MD principale à améliorer
PA4	4M.06.03B	TransAgglo route du Coulat	TransAgglo à améliorer / à créer
PA4	4M.06.08A	Aménagements cyclables sur la route de la Glâne	Aménagements cyclables à créer
PA4	4M.06.08D	Aménagement en faveur des cycles, route de la Glâne (Villars-sur-Glâne)	Route principale à améliorer
PA4	4M.11.05D	Requalification de la route du Bugnon	Route collectrice à améliorer

Utilisation du sol

Sur les deux plans sont représentées les surfaces en zone à bâtir légalisée, en mettant en évidence les zones vertes et de détente (zone d'intérêt général parc-urbain et zone libre), ainsi que la Dort-Verte, qui sont à mettre en relation avec les aspects mobilité et nature du dossier directeur.

Le plan indique deux éléments urbanistiques projetés importants : les secteurs d'extension du territoire d'urbanisation (voir explications dans le prochain chapitre), ainsi que la couverture autoroutière prévue sur le secteur Chamblieux-Bertigny, à titre indicatif.

Finalement, la Commune a souhaité représenter sur son plan les places publiques, incluant les places de jeux et de sport, ainsi que la zone sportive. En effet, il est important pour la Commune de pouvoir mettre en relation le développement du réseau de mobilité douce avec les aménagements existants et projetés des places de loisirs, afin d'avoir une planification cohérente et coordonnée. A titre indicatif, les déchetteries et les points de collecte figurent également au plan.

Autres modifications mineures et formelles

Conformément au préavis du SMO, les éléments suivants ont été adaptés :

- Adaptation de l'accès au secteur Bertigny, conformément au 1^{er} objectif du PAD ;
- Mise à jour des arrêts de transports publics ;
- Suppression de l'accès à l'autoroute depuis la zone d'activités ;
- Complément du réseau TIM et MD à Bertigny ;
- Suppression du P+R à Moncor ;
- Ch. Pensionnat figure en route collectrice (jusqu'à l'hôpital) ;
- Déplacement ch. piéton à Planafaye.

3.1.3 Plan directeur Urbanisation, nature et paysage, énergie

Urbanisation

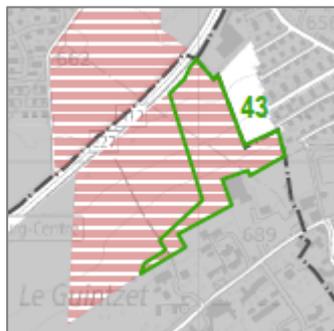
Sur les deux plans sont représentées les surfaces en zone à bâtir légalisée, en mettant en évidence les zones vertes et de détente (zone d'intérêt général parc-urbain et zone libre), ainsi que la Dort-Verte, qui sont à mettre en relation avec les aspects mobilité et nature du dossier directeur.

SECTEURS D'EXTENSION DU TERRITOIRE D'URBANISATION

Dans sa décision d'approbation, la DIME a évalué les secteurs d'extension inscrits au PDCom de la Commune, et leur conformité avec le PDCant et le PA4. Après analyse, la DIME a approuvé les secteurs d'extension conformes, à savoir Le Croset (en gris sur le plan ci-après). Elle n'a en revanche pas approuvé les secteurs du Pré-Neuf, Sainte-Apolline (en rouge sur le plan ci-après) et à la limite nord-est de Bertigny-Ouest. Concernant ce dernier secteur, une modification a été apportée au PDR de la Sarine afin d'étendre le secteur d'extension du territoire d'urbanisation aux limites communales. Aussi, la Commune ne retire pas ce secteur de son PDCom, car il est conforme à la dernière carte de synthèse mise en consultation.



TU PDR 2021 (carte de synthèse)

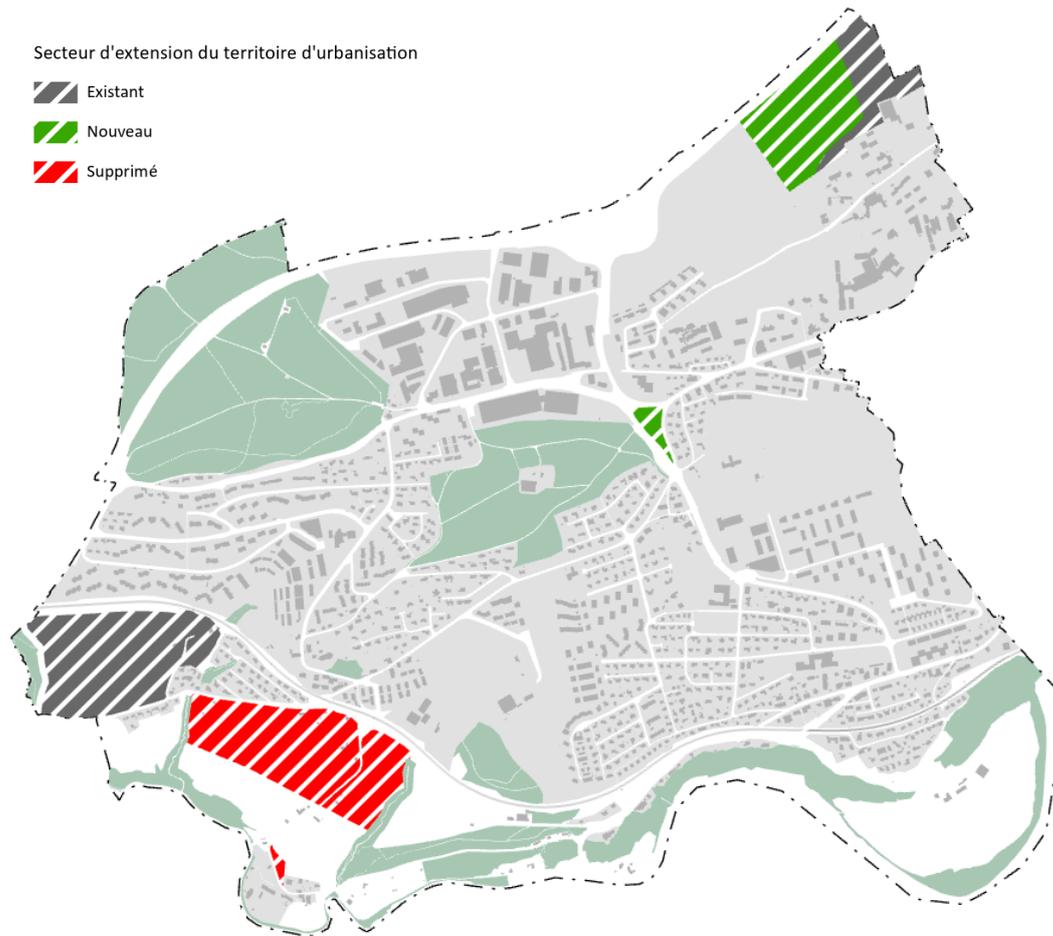


TU PDR 2023 (modification)



TU PDR 2023 (carte de synthèse)

D'autre part, en raison de surfaces non construites trop élevées, la Commune ne peut procéder à aucune mise en zone. Aussi, la DIME a refusé la mise en zone de la parcelle 3021 RF, ainsi que la partie Est du secteur de Bertigny, en acceptant toutefois que ces deux secteurs soient inscrits comme secteurs d'extension du territoire d'urbanisation, conformément au PDCant (en vert sur le plan ci-après).



Nature et paysage

Le Plan directeur communal 2 reprend les biotopes d'importance nationale (zone alluviale) et locale (sites de reproduction de batraciens), ainsi que l'inventaire des boisements hors-forêt (voir PAZ 2 et annexe 4 du RCU). Pour ce qui est de la faune, la Commune de Villars-sur-Glâne est concernée par un corridor à faune d'importance locale (FR-483), situé à la limite du territoire communal, vers le Croset. Les données relatives aux sites propices aux reptiles figurent également sur le plan et leur représentation a été améliorée, conformément au préavis du SFN. Finalement, le plan reprend les points de vue caractéristiques, en cohérence avec les axes majeurs des vues protégées au PAZ 2, et le nouveau périmètre du paysage d'importance cantonale (PIC) n°8 « Gorges de la Sarine » (voir modification n°411 et chapitre 4.1.3) est ajouté.

La Commune fait également figurer, à titre indicatif, les blocs erratiques d'importance cantonale ainsi que les sources naturelles d'importance locale sur son PDCom. Les blocs erratiques se distinguent par leur taille ou leur rareté lithologique ; ils font parties des géotopes d'importance cantonale, qui font partie intégrante du patrimoine naturel fribourgeois, protégé par la LPNat. Les sources naturelles sont considérées comme des milieux de vie dignes de protection selon la LPN, car abritant une faune et une flore très spécialisées et souvent menacées.

PERIMETRES DE PROTECTION DES SITES NATURELS ET PAYSAGERS

Les périmètres de protection des sites naturels et paysagers étaient inscrits au PAZ 2. Après analyse, il s'avère que la Commune n'a pas d'objectifs spécifiques de protection ou de valorisation qui permettent de justifier le maintien de ces périmètres au PAZ 2. Par ailleurs, de tels secteurs hors de la zone à bâtir, destinés à être éventuellement restitués à l'état naturel des lieux, seraient plus propices à être inscrits au plan directeur

communal qu'au plan d'affectation des zones (voir modification n°204). Aussi, la Commune propose d'ôter ces périmètres du PAZ 2, et de les inscrire dans son plan directeur communal.

AXES PRIORITAIRES DE RESTAURATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Afin de préserver la biodiversité et de réduire sa consommation énergétique, la Commune souhaite se doter d'un Plan lumière communal (en cours d'étude). La phase de diagnostic relève les enjeux associés à la trame noire, qui est composée d'aires centrales, d'aires de mise en réseau et d'axes prioritaires de restauration des continuités écologiques.



Extrait du Plan lumière communal

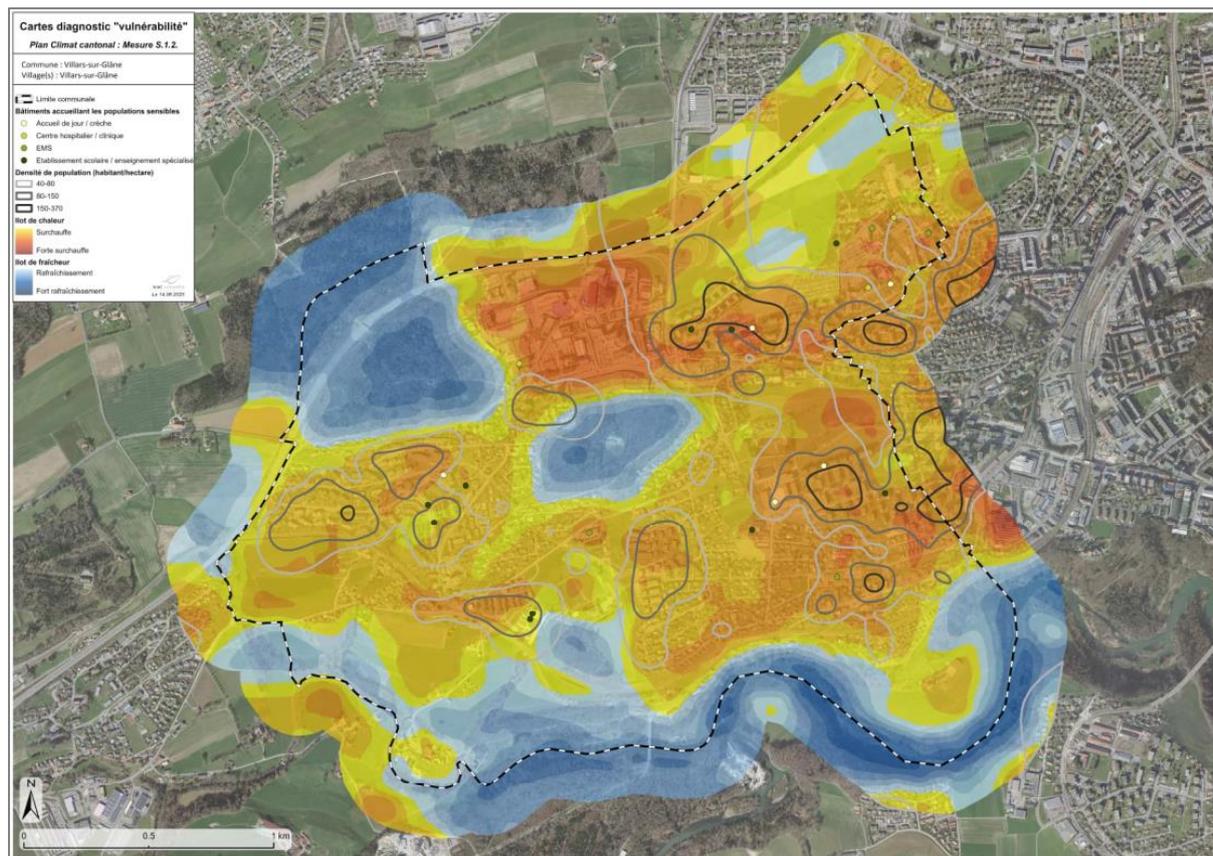
Les aires centrales sont essentiellement les forêts, et les aires de mises en réseau correspondent au reste du territoire communal. L'enjeu majeur associé à la trame noire se retrouve dans les axes prioritaires de restauration des continuités écologiques, qui sont représentés sur le PDCoM.

Pour restaurer ces axes prioritaires, il s'agit en premier lieu de maintenir leur qualité écologique actuelle et de la renforcer par endroit avec des infrastructures naturelles telles que des haies vives, des bandes enherbées, des arbres isolés, des bosquets, des mares ou des milieux humides. Les obstacles pour la biodiversité tels que les barrières ou les murs infranchissables, les grilles au sol, les surfaces imperméables, les barrières de lumière, et le mitage du territoire doivent être limités ou supprimés afin de créer un véritable réseau écologique fonctionnel.

ÎLOTS DE CHALEUR - SECTEURS DE VULNÉRABILITÉ À ATTÉNUER

Découlant du changement climatique, l'augmentation de la température en milieu urbain génère le phénomène d'« îlots de chaleur », particulièrement marqués lors des épisodes caniculaires toujours plus fréquents, auxquels les personnes vulnérables (EMS, crèches, etc.) sont extrêmement sensibles.

En application de la mesure S.1.3 « Cartographie des îlots de chaleur dans les zones urbanisées du canton et conseil en adaptation » du Plan climat cantonal, le Service de l'environnement (SEn) a mis à disposition des Communes dites « prioritaires » une cartographie spécifique.



Carte diagnostic « vulnérabilité » - Plan climat cantonal : Mesure S.1.2

Issue du diagnostic cantonal sur les îlots de chaleur, l'information représentée sur le plan résulte du croisement entre les données relatives aux îlots de chaleur et celles relatives à la densité de population ; elle met ainsi en évidence les secteurs vulnérables à atténuer. Dès lors et pour espérer un résultat significatif au vu des enjeux, il est nécessaire de prévoir des mesures suffisamment importantes aux endroits stratégiques.

Il s'agit, par exemple : de maintenir les circulations d'air frais lors de nouvelles constructions dans le cadre de grands projets et de PAD, améliorer les connectivités entre les espaces végétalisés, avoir au minimum 30% de surfaces végétalisées sur les places publiques, etc.³

ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS A AMELIORER OU CRÉER

Hormis les axes prioritaires de restauration des continuités écologiques mentionnés ci-dessus, ainsi que le projet de revitalisation du ruisseau de l'Île (voir chapitre 2.1.4 et annexes 4), il n'y a pas de nouveaux éléments ou d'éléments à améliorer mentionnés au PDCOM. En effet, le règlement communal impose déjà la prise en compte de la nature et du paysage à de nombreux égards : la Commune a renforcé la protection des boisements hors-forêt (art. 15 RCU), introduit un indice de verdure (Iver) dans la plupart des zones d'affectation, inscrit également dans son PAZ 1 un périmètre de protection de la nature ainsi qu'un périmètre de protection du paysage, et la majeure partie des PAD comporte au moins un objectif lié à la dimension paysagère. Par ailleurs, la Commune intègre un volet paysager dans tous ses projets de mobilité. Finalement, les parcs de la Commune de Villars-sur-Glâne sont intégrés dans la trame verte de l'Agglo.

Ainsi, s'il y a très peu d'éléments sectoriels d'amélioration de la nature et du paysage à inscrire au PDCOM, cette dimension est toutefois prise en compte dans la majorité des projets se développant sur le territoire communal.

³ Îlots de chaleur, informations et catalogue d'actions pour les communes fribourgeoises – Etat de Fribourg, 2023

Energie

La Commune a revu sa stratégie en matière d'énergie (voir chapitre 3.2) et a décidé que le périmètre d'énergies renouvelables comprend l'ensemble du territoire communal. Les périmètres favorables aux réseaux thermiques sont inscrits au plan directeur communal, afin d'informer les citoyens sur le réseau CAD actuel et planifié. Il y a ainsi trois niveaux d'informations concernant le CAD figurant sur le plan, sous la rubrique « Périmètre favorable aux réseaux thermiques » :

- Le périmètre où le réseau est existant ;
- Le périmètre où le développement du réseau est planifié par le fournisseur, indiqué comme « extension » ;
- Le périmètre où le développement du réseau est théoriquement possible, mais où l'extension effective du réseau n'est pour l'heure pas prévue, indiqué comme « potentielle ».

Finalement, à titre indicatif, la Commune choisit de faire figurer la ligne aérienne à haute tension.

Autres modifications mineures et formelles

Conformément aux différents préavis des Services :

- Suppression du plan sectoriel des sœurs Ursuline ;
- Corridor à faune sous forme de surface ;
- Amélioration de la représentation des sites propices aux reptiles.

3.2 Plan communal des énergies

La Commune s'est dotée d'un PCEn. Ce document présente le profil énergétique de la Commune et le bilan énergétique des infrastructures communales. Le programme de politique énergétique communale est développé sur cette base, de même que la planification énergétique territoriale. Le PCEn intègre la vision stratégique de développement du réseau CAD dans le PDCom (voir chapitre 3.1.3). Ce dernier point est repris dans le dossier du PAL, avec la suppression des secteurs d'énergie de chauffage à distance (CAD) du PAZ 2 (voir modification n°412) et une modification de l'article y relatif au RCU (voir chapitre 2.2.1).

En effet, la Commune a revu sa stratégie en matière d'énergie et a décidé que le périmètre d'énergies renouvelables comprend l'ensemble du territoire communal. Elle précise dans le RCU les dispositions applicables pour les nouvelles constructions et les bâtiments existants. Elle laisse aux propriétaires le libre choix du système de chauffage utilisant des énergies renouvelables. En raison de ce qui précède, les périmètres de raccordement obligatoire au CAD sont supprimés du PAZ 2. Les périmètres favorables aux réseaux thermiques sont toutefois inscrits au plan directeur communal, afin d'informer les citoyens sur le réseau CAD actuel et planifié.

3.3 Adaptation du programme d'équipement

3.3.1 Contexte

La Commune avait élaboré un programme d'équipement en 2014, dans le cadre de la première enquête publique de son PAL. Le programme identifiait les équipements de base à réaliser, à la charge de la Commune, à l'intérieur des nouvelles zones à bâtir planifiées dans le dossier de révision. Il s'agissait du secteur de la zone de centre urbain dans le secteur du Croset, de la zone d'activités d'importance cantonale à Bertigny-Ouest, ainsi que du secteur affecté à la zone de développement urbain à Belle-Croix. Pour ces trois secteurs, le programme

d'équipement détaillait la nature des interventions au niveau des équipements, la répartition des coûts, ainsi que le calendrier de planification pour les équipements à réaliser. Force est de constater que ce programme est actuellement caduc par rapport aux nouvelles réflexions émergentes concernant la planification de ces secteurs. De plus, il est important de relever que la mise en zone de développement urbain du secteur Le Croset n'a pas été approuvée par la DIME (dans sa décision du 19 octobre 2022), en raison d'un surdimensionnement des zones résidentielles à l'intérieur de la Commune. La DIME n'a pas approuvé le programme d'équipement élaboré en 2014, en raison de son ancienneté et au vu du retrait de la mise en zone du Croset, ainsi que des modifications à apporter au PAL pour la zone d'activités de Bertigny et pour le secteur de Belle-Croix. Le programme doit donc être adapté en conséquence.

Pour les raisons susmentionnées, les terrains à équiper sont désormais limités à la zone de centre urbain de Belle-Croix, ainsi qu'à la zone d'activités de Bertigny-Ouest déjà en zone à bâtir. Comme nous l'avons annoncé précédemment, les secteurs de Bertigny et Belle-Croix font l'objet de réflexions approfondies quant au futur développement urbanistique de ces deux secteurs stratégiques pour la Commune. Les sections suivantes détaillent les planifications en cours sur les deux secteurs.

3.3.2 Bertigny-Ouest

La concrétisation d'une zone d'activités à Bertigny-Ouest, qui est actuellement libre de toute construction, fait partie depuis de nombreuses années des priorités de l'aménagement du territoire de la Commune. Cette volonté a été reprise dans différents plans directeurs régionaux et cantonaux ainsi que dans les différents projets de l'Agglomération de Fribourg. Le plan directeur cantonal (PDCant) fait de ce périmètre un secteur stratégique (Sortie d'autoroute Fribourg Sud), identifié comme projet d'importance cantonale par la fiche P102 du PDCant. De plus, le même document considère la zone d'activités de Bertigny comme une zone d'activités d'importance cantonale. Les enjeux concernant le secteur stratégique sont la détermination des modalités d'accès au secteur de Bertigny, le développement d'un concept d'urbanisation proposant des solutions urbanistiques de qualité, ainsi que la coordination avec le projet de couverture de l'autoroute à Chamblieux.

Afin d'avancer dans la recherche de solutions urbanistiques pour le secteur de Bertigny, le Canton a lancé en 2019 un appel à candidatures pour une procédure de mandats d'études parallèles (MEP) garantissant l'élaboration d'un concept directeur Chamblieux – Bertigny. Le MEP a réuni 7 équipes pluridisciplinaires internationales. Sur la base des points forts des développements proposés par les équipes participantes, le Collège d'experts a établi des recommandations d'aménagement déclinées sous les thèmes paysage, urbanisation, mobilité et mise en œuvre. Concernant le volet urbanisation, il a été notamment proposé la création d'un pôle de santé et d'activités en synergie avec la zone d'activités de Moncor. Ce Pôle santé et activités situé à Bertigny doit permettre de construire le nouvel hôpital de soins aigus à proximité de l'hôpital actuel d'une part, et de maintenir de grandes surfaces d'un seul tenant pour accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée d'autre part. Le Conseil d'Etat a nommé le 21 juin 2021 un Comité de pilotage afin de mener à bien les études et la réalisation du Pôle santé et activités dans le secteur de Bertigny. Afin d'en approfondir les axes de développement, le Canton a lancé, le 30 juin 2023, un appel à candidatures pour un MEP définissant une vision directrice d'ensemble.

Le 28 juin 2021, le Conseil d'Etat a approuvé l'adjudication des études d'avant-projet et de projet de couverture de l'autoroute N12 dans le secteur Chamblieux-Bertigny. Le Conseil d'Etat estime que la construction de la couverture autoroutière permettra le développement d'un quartier durable dans le secteur.

Tout en participant aux différentes procédures MEP lancées dans le secteur de Bertigny par le Canton, la Commune s'est également activée à l'échelle communale pour approfondir la planification du site. Un premier crédit d'étude a été voté par le Conseil général le 14 mars 2019. Celui-ci portait sur l'approfondissement de l'étude EcoTerr, lancée par l'Agglomération de Fribourg en 2018, dont le but était d'analyser le potentiel des zones d'activités de l'Agglomération. L'étude concluait que les terrains de Bertigny étaient les plus attractifs pour

l'accueil de grandes entreprises du secteur secondaire et d'entreprises à haute valeur ajoutée. L'approfondissement souhaité par la Commune concernait, entre autres, l'offre en zones d'activités en Suisse, afin d'évaluer l'attractivité des terrains de Bertigny-Ouest sur ce marché, et donc le potentiel d'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée.

Le 15 décembre 2021, un deuxième crédit d'étude, relatif au développement du Pôle santé et activités dans le secteur de Bertigny, a été voté par le Conseil général. Le crédit libéré sert notamment à cofinancer une partie des frais générés par la procédure MEP lancée par le Canton le 30 juin 2023.

A ce stade des études, aucune image précise de développement de la zone d'activités de Bertigny n'a encore été arrêtée. De plus, une fois qu'un concept clair et détaillé sera finalisé pour le futur développement de la zone, ce concept devra être figé, de manière contraignante, dans un Plan d'aménagement de détail (PAD) comme le prévoit le Plan d'affectation des zones communal. Ce sera à ce moment, moyennant le PAD et le permis d'équipement de détail, que la Commune aura une vision plus claire des équipements à réaliser dans la zone d'activités, ainsi que de l'estimation des coûts, des modalités de financement (clé de répartition avec le Canton, l'Agglomération et les autres acteurs impliqués dans le secteur) et de l'échéancier de réalisation.

3.3.3 Belle-Croix

Le secteur est affecté à la zone de centre urbain de Belle-Croix et il intègre le centre commercial Fribourg Sud, ainsi que des parcelles déjà construites entourant le carrefour de Belle-Croix, qui sont intégrées dans un PAD obligatoire à élaborer.

Comme mentionné, au cœur de ce secteur se trouve le carrefour de Belle-Croix, situé au croisement de la sortie autoroutière, de deux routes cantonales (Moncor et Cormanon) et de la route communale de Villars (axe d'entrée de l'agglomération). Il s'agit de l'un des nœuds routiers les plus chargés du réseau et il fait partie des points noirs du Canton de Fribourg. Son réaménagement figure dans les planifications cantonales, régionales (d'agglomération) et communales.

Le Service des ponts et chaussées (SPC) planifie de longue date son réaménagement. La Commune, qui est associée à ces réflexions depuis le début, vise à transformer ce « nœud routier » en « place urbaine ». Elle a défini les principes et mesures d'aménagement des environs du carrefour dans le cadre d'un Masterplan, qui tient compte de la forme et de l'exploitation du carrefour prévues, ainsi que dans une étude urbanistique relative au traitement des espaces de la Place de Belle-Croix.

La mesure 3M.01.03 « Aménagement d'un contrôle d'accès au carrefour de Belle-Croix » figure comme mesure de priorité A dans le projet d'agglomération de 3^{ème} génération. Elle sera subventionnée à hauteur de 35% par la Confédération.

Pour rappel, en novembre 2015, le Grand conseil a octroyé un crédit d'engagement de plusieurs millions pour l'étude et l'acquisition des terrains concernant trois projets dans le secteur de la jonction autoroutière N12 Fribourg-Sud/Centre, dont la modification du carrefour de Belle-Croix fait partie. Au vu de l'ampleur du projet et de ses enjeux, le SPC et la Commune ont convenu de faire appel à un groupement de mandataires recouvrant les domaines du génie civil, de la géotechnique, de la mobilité, de l'environnement, de l'urbanisme et du paysage.

En séance du 1^{er} octobre 2020, le Conseil général a approuvé un crédit d'investissement pour la réalisation des études en collaboration avec le SPC. Pour finir l'avant-projet du carrefour, le Conseil général a débloqué un montant supplémentaire lors de sa séance du 15 décembre 2021. A noter que les frais pour les travaux ne sont pas concernés par ces crédits d'investissement. Ils seront précisés et répartis entre les instances concernées ultérieurement, dans le cadre de l'appel d'offres des entreprises concernées par la réalisation des travaux.



Figure 1: Avant-projet de réaménagement du carrefour de Belle-Croix

Même si le projet est relativement avancé, une certaine incertitude règne autour de la configuration du projet final, des investissements nécessaires, des coûts et de l'échéancier de réalisation. Il est donc quasi impossible de déterminer aujourd'hui les éléments de planification des équipements à intégrer dans le programme d'équipement communal.

En ce qui concerne les parcelles intégrées au PAD obligatoire « Belle-Croix », ces dernières seront développées sur la base de la vision proposée par le Masterplan. Les lignes directrices sont reprises sous forme d'objectifs pour le futur PAD dans le RCU. C'est donc le PAD qui arrêtera, de manière contraignante, l'image de requalification du secteur, et cela de manière concertée avec le projet de réaménagement du carrefour de Belle-Croix. Par conséquent, le futur projet du PAD pourrait nécessiter quelques adaptations des équipements qui sont impossibles à prévoir actuellement.

3.3.4 Traitement des deux secteurs dans le programme d'équipement

La Commune ne souhaite pas, à ce stade, s'engager sur des éléments contraignants en lien avec la planification de l'équipement de base de ces deux secteurs. La marge d'incertitude concernant la définition des équipements à réaliser, les implications financières et le calendrier est trop grande.

Pour cette raison, la Commune se limite à identifier les deux secteurs à équiper (ainsi que les priorités) dans son programme d'équipement, sans pour autant fournir plus d'éléments quant aux implications financières et temporelles en lien avec les équipements. Ces éléments pourront être intégrés au programme d'équipement ultérieurement, lorsqu'une planification plus détaillée aura été élaborée par le Canton et la Commune.

A ce sujet, il avait été discuté avec le SeCA de la possibilité de ne pas traiter la planification des équipements des deux secteurs dans le cadre du programme d'équipement. Le SeCA s'est montré favorable à la proposition de ne pas introduire des montants pour l'équipement des quartiers de Bertigny et Belle-Croix, à condition qu'une explication détaillée du contexte particulier de ces secteurs soit faite dans le rapport 47 OAT.

4 Documents justificatifs et indicatifs

4.1 Compléments au rapport explicatif 47 OAT

Les éléments présentés ci-après apportent les compléments et justifications nécessaires en réponse aux conditions d'approbation de la DIME. Les sous-chapitres font référence au préavis de synthèse de la DIME.

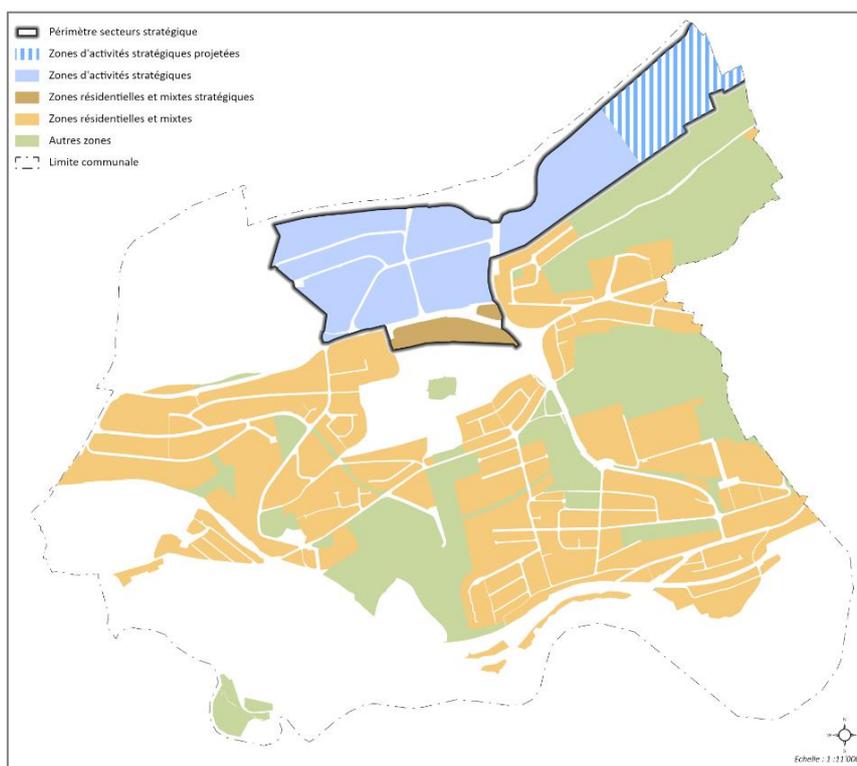
4.1.1 Planification supérieure et coordination avec les communes voisines

DENSITÉS MINIMALES

Dans sa décision d'approbation, la DIME demande que la conformité des dispositions du PAL de Villars-sur-Glâne avec les densités-cibles minimales du PA4 soit démontrée. Une étude détaillée (annexe 7) a été réalisée à cet effet et se trouve dans la section 9 du dossier du PAL. Les éléments principaux de l'étude sont repris ci-après.

Le chapitre U2 « Développement urbanistique par axe » du Projet d'agglomération de Fribourg de 4^{ème} génération (PA4) exige que les PAL prévoient des dispositions de construction (IBUS, IM, IOS, hauteur, etc.) cohérentes avec les densités minimales prévues par le PA4, en fonction du tissu bâti. Pour Villars-sur-Glâne, le PA4 fixe trois typologies de tissu bâti dont les densités minimales sont les suivantes :

- Le périmètre compact des zones résidentielles et mixtes, avec pour valeurs cibles en termes de capacité d'accueil 175 HE / ha ;
- Le périmètre stratégique « sortie d'autoroute Fribourg-Sud – Belle-Croix » pour les zones résidentielles et mixtes, avec pour valeurs cibles en termes de capacité d'accueil 250 HE / ha ;
- Le périmètre stratégique « sortie d'autoroute Fribourg-Sud – Belle-Croix » pour les zones d'activités, avec pour valeurs cibles en termes de capacité d'accueil 150 HE / ha ;



L'Agglo propose le calcul suivant, qui permet de définir la capacité d'accueil des différentes zones d'affectation :

Surface au sol concernée par type de zone * indice RCU / surface de plancher de référence

Sur la base de ce dernier, il est possible d'estimer la densité théorique par hectare, en divisant la capacité d'accueil par la surface, puis par 10'000 (conversion m² en ha). On obtient ainsi le calcul suivant :

$$\frac{\text{Surface par type de zone (m}^2\text{) * IBUS}}{\text{Surface de plancher de référence (m}^2\text{/HE)}} = \text{Capacité d'accueil (HE)}$$

$$\frac{\text{Capacité d'accueil (HE)}}{[\text{Surface par type de zone (m}^2\text{)/10'000}] = \text{Densité (HE/ha)}$$

Dans sa méthodologie, l'Agglo propose de détailler les différentes valeurs du calcul dans un tableau comme suit (exemple pour les zones d'activités dans le périmètre stratégique) :

zones d'activités sites stratégiques – densité selon RCU			
m2	Indice RCU	hab.-empl. (HE)	Densité HE/ha
x	x	x	x
x	x	x	x
Somme m2		Somme HE	Densité HE/ha moyenne

Valeurs PA4
zones d'activités sites stratégiques
150 HA/ha

Afin de vérifier l'adéquation avec les valeurs du PA4, il s'agit de prendre la densité moyenne par typologie de tissu bâti, afin de les confronter aux valeurs-cibles, tel qu'explicité dans le tableau ci-dessous.

Les détails spécifiques pour le calcul des densités de Villars-sur-Glâne sont disponibles dans l'annexe 9. Les résultats sont les suivants :

Affectation	Surface en zone	IBUS	SP réf.	Capacité d'accueil (HE)	Densité (HE/ha)
ZRFD I	490'720	0.6	50	5'889	120
ZRFD II	206'960	1	50	4'139	200
ZRMD	294'063	1.2	50	7'058	240
ZRMD-P	50'572	1.3	50	1'315	260
ZRHD	74'447	1.65	50	2'457	330
ZRHD-CE	166'890	1.65	50	5'507	330
ZCVA	35'799	1.65	50	1'181	330
ZCVB	23'182	1.3	50	603	260
ZCU	148'700	1.7	50	5'056	340
ZCU-BC	24'725	2.2	50	1'088	440
ZV	13'206	1.1	50	291	220
TOTAL	1'529'264			34'583	226
DENSITE-CIBLE PA4					175

Figure 2 : Tableau des densités en zones résidentielles et mixtes (périmètre compact)

Affectation	Surface en zone	IBUS	SP réf.	Capacité d'accueil (HE)	Densité (HE/ha)
ZCU-BC	43'234	2.2	50	1'902	440
TOTAL	43'234			1'902	440
DENSITE-CIBLE PA4					250

Figure 3: Tableau des densités en zones résidentielles et mixtes (périmètre stratégique)

Affectation	Surface en zone	IBUS	SP réf.	Capacité d'accueil (HE)	Densité (HE/ha)
ZACT	306'191	2.5	102.4	7'475	244
ZACTS	119'060	2.5	102.4	2'907	244
TOTAL	425'251			10'382	244
DENSITE-CIBLE PA4					150

Figure 4 : Tableau des densités en zones d'activités (périmètre stratégique)

Ainsi, les densités moyennes par typologie de tissu bâti respectent les densités-cibles minimales fixées par le PA4.

Ces résultats ont été présentés successivement à l'Agglo et au SeCA. L'Agglo a confirmé que le calcul était conforme à ce qui est demandé dans le PA4 et n'a pas demandé de mesures supplémentaires. En revanche, le SeCA interprète la disposition du PA4 différemment. En effet, le Service considère que ces densités devraient être analysées individuellement par zone, et dès lors, que la zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I) ne respecte pas la densité-minimale.

Le Conseil communal a décidé de maintenir l'IBUS à 0.6 dans la ZRFD I. En effet, il considère que la densité moyenne des zones résidentielles dans le périmètre compact est conforme aux dispositions du PA4. D'autre part, il souhaite maintenir une diversité et une mixité d'habitation sur le territoire communal ; une augmentation de l'indice reviendrait, dans les faits, à devoir changer l'affectation de zone de certains secteurs en zone résidentielle moyenne densité, ainsi qu'à entraîner une adaptation de l'ensemble des dispositions réglementaires. Par ailleurs, la Commune a lancé une étude sur la densification des zones villas, qui a débouché sur une « boîte à outils » de mesures possibles à mettre en place. La Commune a d'ores et déjà intégré certaines de ces mesures en faveur de la densification dans le présent dossier de modification du PAL. Il s'agit notamment de mettre une seule disposition réglementaire pour les toitures et d'augmenter la hauteur autorisée pour la ZRFD I, ZRFD II, la ZRMD et ZV, de fixer également un IOS unique pour la ZRFD II et la ZRMD, et d'intégrer un Iver dans la majorité des affectations résidentielles. Ces décisions visent à favoriser une densification des zones résidentielles, notamment les zones à faible densité, tout en veillant à garder des espaces verts exempts de construction qui participent à la qualité de vie des riverains.

MESURES INCITATIVES POUR LA MOBILISATION DES RESERVES

Dans son préavis, l'Agglo demande que, conformément à la stratégie U1.5 du PA4, la Commune renseigne sur les mesures d'accompagnement permettant de mobiliser les réserves en zone à bâtir.

Afin de favoriser la mobilisation des réserves, la Commune a réalisé plusieurs études et analyses :

- Elle a pris part au projet pilote de la stratégie MétamorpHouse, qui s'intéresse au potentiel de transformation des maisons individuelles par l'activation des réserves « dormantes » et la densification douce. Le rapport final a été publié en mars 2017.
- En 2021, elle lance une étude sur la densification des zones villas sur la commune, qui se déroule autour de deux ateliers de réflexions sur les interventions possibles à différentes échelles, et débouche sur une « boîte à outils » de mesures possibles à mettre en place.
- En 2023, en lien avec le présent dossier, la Commune réalise une analyse de conformité de son PAL avec les densités-cibles du PA4, présentée dans la partie précédente.

À la suite de ces différentes études et analyses, la Commune propose, dans le présent dossier d'adaptation du PAL, de mettre en place plusieurs mesures en faveur de la densification et de la mobilisation des réserves, notamment l'uniformisation des hauteurs et des IOS, ainsi que l'introduction d'un indice de verdure, dans plusieurs affectations. Les modifications détaillées sont explicitées dans le chapitre 2.2.1 du présent rapport.

Avec ces différentes études et mesures prises, la Commune est conforme à la stratégie U1.5 du PA4.

MESURES INFRASTRUCTURELLES

L'Agglo demande que le dossier du PAL soit complété au niveau des mesures infrastructurelles prévues par les PA2, PA3 et PA4.

La Commune a repris la liste des mesures infrastructurelles, encore à réaliser, qui concernent son territoire, et les a intégrées dans son plan directeur communal. Le chapitre 3.1.2 du présent rapport indique de quelle façon les mesures ont été intégrées dans le PDCom.

Ainsi, la Commune répond à la demande de l'Agglo en intégrant les mesures infrastructurelles dans son PAL.

INSTALLATIONS GENERANT UN TRAFIC IMPORTANT (IGT)

Dans sa décision d'approbation, la DIME demande que l'art. 57 du RCU portant sur le stationnement soit complété en fonction du PA4, notamment en intégrant des dispositions en matière d'installations générant un trafic important.

La Commune ne comprend pas cette demande ; en effet, dans l'arrêté du Conseil d'Etat du 24 août 2021, il est mentionné que « le PA4 de l'agglomération de Fribourg est approuvé avec les conditions d'approbation selon le rapport d'examen final de la DAEC : [...] Supprimer l'obligation de reprendre l'article type pour les IGT ». En effet, le rapport d'examen final de la DAEC mentionne « Concernant les installations générant un trafic important (IGT), nous rappelons que l'élaboration de la réglementation communale est de la seule compétence des Communes. Nous saluons la mise à disposition d'un article type par l'Agglo, mais son utilisation ne doit pas être obligatoire ».

Malgré cette incohérence, la Commune a approché l'Agglo, afin d'avoir des précisions sur ce point. Cette dernière a transmis à la Commune un article type en cours de travail à intégrer au RCU, en réponse aux conditions de la DIME. Après analyse, la Commune estime que l'article n'apporte aucune plus-value en matière de gestion des IGT. En effet, les IGT sont déjà définis dans le PDCant (fiche T106) et la plupart des prescriptions de l'article sont jugées redondantes et incohérentes.

Aussi, compte tenu de ces différents éléments, la Commune refuse, en l'état, d'inscrire un nouvel article relatif aux grands générateurs de trafic dans son RCU ; elle estime que les dispositions du PDCant sont suffisantes pour régir ce type d'infrastructure.

4.1.2 Urbanisation

ZONE SPECIALE STEP

La STEP de Villars-sur-Glâne, mise en service en 1982, avait été dimensionnée pour le traitement du carbone et du phosphore de 30'000 EH et traite les eaux usées des communes de Villars-sur-Glâne, Avry, Matran et Neyruz. Avec l'augmentation démographique, le vieillissement des installations, ainsi que les avancées de l'état de la technique et les nouvelles exigences relatives au traitement de l'azote et du phosphore dans le bassin versant du lac de Schiffenen, l'extension et le renouvellement des installations sont devenus nécessaires. Depuis le 01.01.2016, la modification de l'ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux) prévoit également que certaines STEP sélectionnées soient équipées pour le traitement des micropolluants. Le but est que 90% de la population soit raccordé à une installation traitant ces substances. Dans le Canton de Fribourg, la planification prévoit d'équiper la STEP de Villars-sur-Glâne de cette étape supplémentaire de traitement à l'horizon 2025-2030. De plus, dès 2012, des études préliminaires ont été menées afin d'évaluer la possibilité de regrouper le traitement des eaux usées de plusieurs communes, avec des variantes de régionalisation des STEP de Fribourg, Villars-sur-Glâne, Marly et Posieux. En 2019, le renouvellement de la STEP de Villars-sur-Glâne sur son site actuel et le raccordement de Posieux à Villars-sur-Glâne sont finalement décidés et les études d'avant-projet pour le

traitement des micropolluants et l'extension de la filière du traitement des eaux usées sont lancées. Un rapport de consultation pour le traitement des micropolluants est déposé à l'OFEV en janvier 2022.

Le projet d'agrandissement de la STEP est en cours. Un avant-projet a été élaboré, ainsi qu'un rapport d'impact sur l'environnement-RIE (étude Triform) permettant d'évaluer l'impact de l'installation sur l'environnement. Une étude de protection contre les crues est également en cours d'élaboration sur le secteur.

La figure ci-contre indique l'implantation des ouvrages prévus dans le cadre de l'avant-projet de renouvellement et d'extension et les potentielles utilisations futures identifiées dans le cadre de la planification générale du site.

En ce qui concerne les zones spéciales, leur destination doit être imposée par leur utilisation. De plus, leur périmètre doit correspondre, de manière précise, à celui du projet qui s'inscrit dans la zone. Voici donc les éléments justificatifs qui démontrent que le projet d'agrandissement de la STEP doit se faire à l'intérieur de la zone spéciale au lieu-dit « Sainte-Apolline » :



Figure 5 : Implantation des ouvrages prévus (avant-projet)

- La fiche de projet P0210 du Plan directeur cantonal, concernant le regroupement de l'épuration des eaux sur un nombre limité des stations d'épuration existantes, conclut que « 11 STEP régionales doivent être maintenues sur l'ensemble du Canton. Elles doivent être agrandies à court ou moyen terme afin de pouvoir traiter les eaux et de répondre à l'importante croissance démographique et économique du canton. La STEP de Villars-sur-Glâne fait partie des 11 STEP à maintenir. »
- Les études préliminaires ont commencé par des études de régionalisation des STEP de Villars-sur-Glâne, Posieux, Marly et Fribourg, menées entre 2012 et 2019. Les conclusions de ces études ont montré qu'il était judicieux et pertinent de raccorder la STEP de Posieux à celle de Villars sur-Glâne et d'y réaliser les extensions nécessaires pour un dimensionnement valable jusqu'à l'horizon 2045 en y intégrant le traitement des micropolluants.
- La faisabilité, pour la STEP de Villars-sur-Glâne de rester sur le site actuel et d'y réaliser l'extension et le renouvellement de la filière eau ainsi que la mise en œuvre du traitement des micropolluants, a été vérifiée conformément à la planification cantonale du SEn, avec des coûts annuels (exploitation et amortissements) inférieurs à ceux d'un raccordement vers la STEP de Fribourg.
- En conservant le site de la STEP de Villars-sur-Glâne et en y implantant un traitement des micropolluants avec un procédé à charbon actif, le Grand Fribourg disposera d'un atout supplémentaire pour attirer certaines entreprises/industries, étant donné que la STEP de Fribourg se dotera d'un procédé à ozonation pour le traitement des micropolluants. En effet, les eaux usées de certaines industries ne se prêtent pas à un traitement par ozonation (formation de produits d'ozonation nocifs). Il est donc intéressant d'avoir un procédé à charbon actif dans la région de Fribourg pour raccorder une éventuelle industrie, dont les rejets ne conviendraient pas à l'ozonation de la STEP de Fribourg.
- Le maintien du site de la STEP de Villars-sur-Glâne permet également de conserver des capacités de digestion intéressantes dans une optique régionale et cantonale de la valorisation des boues d'abattoir (Micarna, Marmy, ...).

- La délimitation d'une zone spéciale doit se caler, de manière précise, sur le périmètre du projet afin de limiter l'emprise aux besoins du projet et d'économiser la ressource sol. L'avant-projet pour l'agrandissement de la STEP, illustré précédemment, démontre que la délimitation de la zone spéciale, qui conserve le même périmètre de l'ancienne zone d'intérêt général, intègre exclusivement les surfaces nécessaires aux installations existantes et nouvelles prévues par l'avant-projet.

De manière générale, la fiche de projet P0201 du Plan directeur cantonal définit les contraintes à prendre en compte dans le cadre des 11 STEP régionales retenues par le Canton. Ces contraintes sont analysées dans le RIE élaboré par le bureau Triform. Afin d'assurer la conformité de l'avant-projet avec la nouvelle zone spéciale et les contraintes de planification figurant au plan d'affectation des zones (PAZ), des dérogations seront nécessaires, par rapport à la distance à la forêt, à la limite de construction en bordure des parcelles 4592 RF et 4594 RF, ainsi qu'aux limites de construction liées à l'espace réservé aux eaux (ERE).

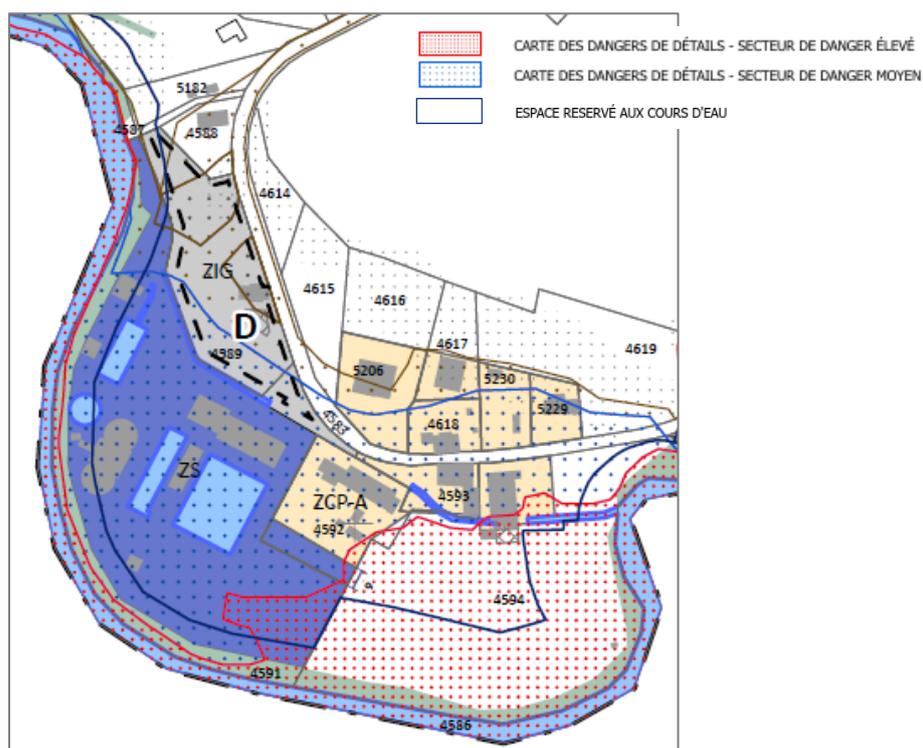


Figure 6: Extrait du PAZ 1 mis à l'enquête publique

TAXE SUR LA PLUS-VALUE

La compensation des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement se fait par le biais d'une taxe sur la plus-value prélevée par le canton. Selon l'article 113a LATeC, est considérée comme un avantage majeur l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds qui résulte :

- du classement de celui-ci dans une zone d'affectation selon l'article 15 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ;
- d'un changement d'affectation de la zone dans laquelle il est situé ;
- de l'augmentation des possibilités de construire d'un bien-fonds situé en zone à bâtir, lorsque cette augmentation représente au minimum le 50% des surfaces de plancher du potentiel initial.

Les mesures d'aménagement déjà entrées en force suite à la décision de la DIME du 19.10.22 ont fait l'objet d'une analyse par la DIME, compétente pour décider quels biens-fonds sont effectivement soumis à la taxe sur la plus-

value. Elle a statué sur les biens-fonds assujettis à la taxe et informé les propriétaires concernés. Ces biens-fonds sont identifiés sur le plan en annexe 8.

Conformément à l'article 113a^{bis} de la LATeC, la Commune identifie les biens-fonds **potentiellement** soumis à la taxe sur la plus-value, dans le cadre du dossier de modification du PAL. Le plan en annexe 8 localise les parcelles concernées, qui sont les suivantes :

- Changement d'affectation (art. 113a, al. 2 let. B LATeC) : 3512, 4028 et 5083 RF
- Augmentation des possibilités de construire (art. 113a al.2 let. C LATeC) : 3320, 3323, 3324, 3325, 3327, 3866, 4139, 4140, 4161, 4171, 4246, 4247, 4248, 4249, 4250, 4251, 4252, 4253, 4254, et 5212 RF

Cette liste et le plan sont INFORMATIFS et INDICATIFS ; seule la DIME est compétente pour décider quels seront les biens-fonds effectivement soumis à la taxe sur la plus-value, une fois les modifications du PAL approuvées par le Conseiller d'Etat et entrées en force.

4.1.3 Nature, paysage et environnement

PAYSAGE D'IMPORTANCE CANTONALE

À la suite de la modification partielle du PDCant en 2022, introduisant dans la fiche P311 Paysage, les paysages d'importance cantonale (PIC), la Commune inscrit le périmètre du paysage n°8 « Gorges de la Sarine » comme périmètre de protection du paysage dans son PAZ 1, et le reporte également dans son plan directeur communal. Elle introduit des dispositions réglementaires relatives à la protection du PIC dans son RCU, et y reporte les dispositions de protection liées aux objectifs spécifiques des Gorges de la Sarine. Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la lisibilité et les caractéristiques géomorphologiques des gorges de la Sarine ;
- Valoriser les milieux naturels du site ;
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine historique et archéologique ;
- Améliorer l'accueil du public et la cohabitation entre les différents usagers ;

La fiche issue de l'inventaire des paysages d'importance cantonale établi par le Canton de Fribourg est disponible dans la section 9 du dossier (annexe 3).

PROTECTION CONTRE LES ACCIDENTS MAJEURS

La modification des dispositions de construction de certaines affectations vient augmenter leur potentiel de densification de certains secteurs situés dans les domaines attenants des installations et infrastructures soumises à l'Ordonnance de la protection contre les accidents majeurs (OPAM). Conformément à l'aide à l'exécution « prévention contre les accidents majeurs et aménagement du territoire » (SEn, octobre 2022), la Commune a mandaté le bureau Prona Romandie SA afin de réaliser les calculs de risque selon l'OPAM pour la route allant de la sortie d'autoroute au carrefour de Cormanon. Les résultats des calculs pour la route, de même que les études déjà établies pour l'autre domaine attenant (site Cremo), ont ensuite été repris par le bureau biol conseils SA, mandaté par la Commune afin de faire le rapport de risque. Tout au long du processus d'élaboration des calculs et du rapport de risque, la Commune a veillé à la coordination entre les mandataires, ainsi qu'avec le Service de l'environnement (SEn).

Il ressort du rapport de risque qu'aucune contrainte n'est attendue pour Cremo vis-à-vis de la densification du PAL. Pour la Route de Cormanon, l'augmentation du niveau de risque est jugée acceptable par le Service compétent (SEn), sous réserve que des mesures de sécurité soient intégrées au RCU et mises en œuvre lors des différents projets de construction (voir chapitre 2.2.4).

Les calculs ainsi que le rapport de risque sont disponibles en annexe 6.

COURS D'EAU ET DANGERS NATURELS

Dans son préavis, la Commission des dangers naturels (CDN) demande que la référence exacte des données transposées dans le PAZ soit indiquée.

La carte de référence pour le Canton de Fribourg en ce qui concerne les dangers naturels relatifs aux instabilités de terrain et aux crues est la « Carte des dangers naturels du canton de Fribourg ».

Il est également demandé d'utiliser la symbologie recommandée par le Service pour représenter les dangers naturels sur le PAZ. Cependant, le plan d'affectation communal contient déjà un grand nombre d'information, au point que deux PAZ sont nécessaires. Par ailleurs, de nombreuses informations sont représentées sous forme hachurée, et appliquer la représentation graphique demandée par la CDN rendrait le plan illisible à certains endroits. Aussi, la représentation graphique a été améliorée afin d'être plus lisible, même si elle diffère de celle recommandée par la CDN.

STRATEGIE AGGLO U3.4 ET NP4.4

Dans sa décision, la DIME reprend la demande de l'Agglo de prendre des dispositions à l'art 42 du RCU, permettant de préserver et/ou valoriser les continuités et les césures paysagères, selon la stratégie NP1.5 du PA4. De même, elle demande que des dispositions supplémentaires soient prises à l'article 44 du RCU pour garantir la préservation des parcs urbains, en lien avec les stratégies U3.4 et NP4.4.

La Commune a analysé la demande et a estimé que les dispositions règlementaires actuelles répondaient déjà aux stratégies du PA4 énoncées. En effet, la Commune a tenu à garantir des espaces de qualité et libres de construction, mis en valeur et protégés par les dispositions règlementaires relatives aux affectations en zone d'intérêt général « Dort-Verte », zone d'intérêt général « parc urbain » et zone libre. Ces secteurs viennent largement compenser l'impact de l'urbanisation, et leur réglementation garantit la substance non bâtie des espaces verts.

Plus spécifiquement, la demande de complément pour l'art. 42 concerne un secteur au nord de l'école de Cormanon et au Sud de la TransAgglo. Dans le cadre de la réalisation de cette dernière, le transit de la faune et la biodiversité ont été pris en compte. Par ailleurs, au nord de la TransAgglo sur le même secteur, les parcelles sont en zone libre, et, plus au nord, de grands espaces verts sont protégés dans le Hameau de Cormanon. Le continuum vert est ainsi assuré. Concernant l'art. 44, la substance non bâtie des parcs urbains est déjà garantie, puisque seuls les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'agrandissement.

Aussi, la Commune estime que sa réglementation actuelle répond aux stratégies de plan d'Agglomération, et ne nécessite pas de disposition complémentaire.

4.2 Annexes du rapport explicatif

Les documents suivants viennent compléter les éléments justificatifs présentés dans le rapport et sont disponibles dans la section 9 du dossier :

1. Analyse des PAD obligatoires et en vigueur (voir chapitres 2.1.2, 2.1.3, 2.2.3 et 5)
2. Plan extrait du Masterplan « Centralité de Belle-Croix » (voir chapitre 2.1.2, modification 203ss)
3. Fiches du Paysage d'importance cantonale n°8 « Gorge de la Sarine » (voir chapitre 2.1.4, modification n°413)
4. Etudes de faisabilité pour la remise à ciel ouvert du Ruisseau de l'Île sur le secteur Sud (4a) et Nord (5b) (voir chapitre 2.1.4)
5. Concepts de stationnement (5a) et de modération (5b) (voir chapitres 2.1.2 et 3.1.2)

6. Analyse OPAM (voir chapitres 2.2.4 et 4.1.3)
7. Analyse de conformité du PAL avec les densités-cibles du PA4 (voir chapitre 4.1.1)
8. Plan des parcelles potentiellement soumises à la taxe sur la plus-value (voir chapitre 4.1.2)

4.3 Aperçu de l'état de l'équipement

Ce document identifie les parcelles libres et leur état d'équipement. Les parcelles ne sont plus considérées comme libres dès lors que le permis de construire a été délivré. Il a été adapté au nouveau plan d'aménagement local et tient compte des éléments modifiés contenus dans le présent dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Il fait partie intégrante du présent dossier.

5 Plan d'aménagement de détail

Dans le cadre du droit d'être entendu, la Commune a effectué une analyse détaillée des PAD sur son territoire, afin de justifier leur maintien ou leur abrogation, et déterminer, le cas échéant, les mesures à prendre dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de son PAL. Cette analyse a été mise à jour et complétée dans le cadre du présent dossier et est disponible en annexe 1.

Les différentes modifications découlant de l'analyse détaillée **des PAD obligatoires** et de la décision de la DIME sont reprises dans les chapitres 2.1.1, 2.1.2 et 2.2.2. Le tableau suivant permet de faire une synthèse des adaptations faites :

N°	NOM	ETAT	MODIF. PAZ	N°	MODIF. RCU	ARTICLE
70	Villars-Vert	Suppression	Suppression périmètres PAD obligatoires Ajout PPS1	202 202a	Suppression des objectifs des PAD Adaptation destination de la zone Inscription PPS1 sur secteur Villars-Vert	31. ZRHD
71	Vallon de Villars	Maintien	-		Adaptation des objectifs	34. ZCV B
73	Belle-Croix	Suppression anciens PAD obligatoires et nouveau PAD obligatoire avec secteur de zone	Suppression périmètres PAD obligatoires Nouveau périmètre PAD obligatoire Nouveaux secteurs de zone	203 203a 203b	Adaptation de l'IBUS et l'IOS Ajout de secteurs de zone Nouveaux objectifs du PAD	36. ZCU-BC
74	Cité de Moncor	Maintien	Suppression PPS2	116	Adaptation des objectifs Suppression PPS2	35. ZCU
75	Bertigny-Ouest	Maintien	Adaptation périmètre PAD et zone à bâtir	105a	Adaptation objectifs du PAD	41. ZACTS
76	Route de Villars	Nouveau	Nouveau périmètre PAD obligatoire	352a	Nouveaux objectifs du PAD	35. ZCU

Les différentes modifications découlant de l'analyse détaillée **des PAD en vigueur** et de la décision de la DIME sont reprises dans les chapitres 2.1.3 et 2.2.3 du présent dossier. Le tableau suivant permet de faire une synthèse des adaptations faites :

N°	NOM	ETAT	MODIF. PAZ	N°	MODIF. RCU	ARTICLE
5	Les Dailles	Abrogation	Suppression périmètre PAD	305	Abrogation PAD	65. Abrogation
			Ajout PPS1 et PPS2	305 a/b	Ajout PPS1 et 2	29. ZRMD
8	Les Rochettes inférieures	Abrogation	Suppression périmètre PAD	308		
			Ajout PPS3	308a	Abrogation PAD	65. Abrogation
			Modification affectation parcelles	308b	Ajout PPS3	28. ZRFD II
			Ajout périmètre d'implantation	308c		
12	La Pépinière	Maintien (adaptation LATEC en cours)	-		Ajouts objectifs	28. ZRFD II
16-52	Bertigny Résidence / Rte de Villars inférieure	Abrogation	Suppression périmètre PAD	352	Abrogation PAD	65. Abrogation
22	Hameau de Cormanon	Abrogation	Suppression périmètre PAD	322	Abrogation PAD	65. Abrogation
			Nouveau plan de détail n°3	322a	Nouvel article RCU	37. ZCP-C
			Adaptation périmètre ISOS	406a		
27	Les Martinets	Abrogation	Suppression périmètre PAD	327	Abrogation PAD	65. Abrogation
28	Planafaye	Abrogation	Suppression périmètre PAD	328	Abrogation PAD	65. Abrogation
34-35	Route de la Glâne	Maintien (adaptation LATEC en cours)	Modification périmètre du PAD	344	Ajout objectifs	35. ZCU
43	Village Rte des Préalpes	Abrogation	Suppression périmètre PAD	343	Abrogation PAD	65. Abrogation
			Parcelle 3322 RF en ZIG B	343a, b	Augmentation de l'IBUS	33. ZCV A
			PPS1 sur le Château	343 c	Ajout PPS1	

N°	NOM	ETAT	MODIF. PAZ	N°	MODIF. RCU	ARTICLE
44	Village Rte de l'église inférieure	Maintien	Adaptation périmètre PAD	344	Ajouts objectifs Augmentation IBUS	32. ZCV A
46	Les Rochettes	Abrogation	Suppression périmètre PAD	346	Abrogation PAD	66. Abrogation
47	Village-Eglise	Maintien	Adaptation périmètre PAD	347	Ajouts objectifs	41. ZIG A
53-55	Platy Nord / Centre I / Centre II	Abrogation	Suppression des périmètres PAD Ajout PPS1 Ajout PPS2	353-355 355a 353b	Abrogation PAD Adaptation destination Ajout PP1, PP2, PPS1 et PPS2	66. Abrogation 29. ZRMD-P
56	Platy Sud	Abrogation	Suppression périmètre PAD Ajout PPS4	356 356a	Abrogation PAD Ajout PPS4	66. Abrogation 27. ZRFD II
57	Parc du Platy	Maintien	-		Ajout objectifs	43. ZIG-PU
58	Cormanon-Est	Maintien (adaptation LATEC en cours)	Adaptation périmètre PAD Modification affectation	358 358a	Ajout objectifs	31. ZRHD-CE
60	Villa Beata	Maintien	-		Ajout objectifs	41. ZIG

6 Procédure

6.1 Information

L'information concernant le dossier de mise à l'enquête des adaptations consécutives à l'approbation par la DIME de la révision générale du PAL du 26 janvier 2022 a été donnée par un affichage au pilier public et par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg.

Une séance d'information publique a eu lieu le 26 septembre 2024 à 19h00 à La Grange. Des journées de présence à l'enquête ont été organisées afin de répondre aux questions des citoyens (sur rendez-vous).

6.2 Enquête publique

Les modifications apportées aux plans d'affectation de zones (voir plan d'affectation des zones VSG 22.13 et Villars-sur-Glâne 22.14) et au règlement communal d'urbanisme ont été mises à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle (FO) N° 40 du 4 octobre 2024.

Les modifications apportées aux plans directeurs communaux (voir plans directeurs communaux VSG 10.13 et Villars-sur-Glâne 10.14) et au programme d'équipement ont été mises en consultation publique par publication dans la Feuille officielle (FO) N° 40 du 4 octobre 2024.

Seules les modifications apportées aux documents mis à l'enquête publique (plans d'affectation des zones et règlement communal d'urbanisme) peuvent faire l'objet d'oppositions. Les modifications apportées aux plans directeurs communaux et au programme d'équipement peuvent faire l'objet de remarques.

6.3 Documents

Le dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la DIME du 19 octobre 2022 contient :

Dossier d'affectation :

1. Les plans d'affectation des zones 1 et 2
2. Le règlement communal d'urbanisme et ses annexes

Dossier directeur :

3. Les plans directeurs communaux 1 (mobilité) et 2 (urbanisation, paysage et énergie)
4. Le programme d'équipement
5. Le plan communal des énergies

Éléments justificatifs :

6. Le présent rapport explicatif 47 OAT
7. Le plan des éléments modifiés
8. Le règlement communal d'urbanisme annoté
9. Les annexes du rapport explicatif
10. L'aperçu de l'état de l'équipement