



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

Canton de Fribourg

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Règlement communal d'urbanisme

RCU annoté

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

septembre 2024

SOMMAIRE

ART. 1. BUT	6
ART. 2. CHAMP D'APPLICATION	6
ART. 3. CADRE LÉGAL	6
ART. 4. CONSULTATION	6
ART. 5. PROCÉDURE SÉLECTIVE	6
ART. 6. DÉROGATIONS	6
TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	7
ART. 7. PLAN D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL (PAD) OBLIGATOIRE ET FACULTATIF	7
ART. 8. SECTEURS À PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	7
ART. 9. DEMANDE PRÉALABLE	7
ART. 10. DISTANCES	7
ART. 11. ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX	8
ART. 12. SECTEURS DE DANGERS NATURELS	8
ART. 13. SITES POLLUÉS	11
ART. 14. SECTEURS EXPOSÉS AUX RISQUES CHIMIQUES ET TECHNOLOGIQUES	11
ART. 15. MESURES DE PROTECTION DES BOISEMENTS HORS-FORÊT	12
ART. 16. PROTECTION DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES	12
ART. 17. OBJETS DE L'INVENTAIRE DES VOIES HISTORIQUES DE LA SUISSE (IVS)	13
ART. 18. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT	14
ART. 19. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE LA NATURE (PPN)	14
ART. 20. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU PAYSAGE (PPP)	14
ART. 21. PÉRIMÈTRES SOUMIS À DES MESURES D'HARMONISATION	15
ART. 22. PÉRIMÈTRES ARCHÉOLOGIQUES	15
ART. 23. VUES PROTÉGÉES	16
ART. 24. PRESCRIPTIONS ÉNERGÉTIQUES	16
ART. 25. INSTALLATIONS SOLAIRES	17
ART. 26. BÂTIMENTS EXISTANTS NON SOUMIS À L'INDICE D'UTILISATION DU SOL	17
TITRE DEUXIÈME : PRESCRIPTIONS DES ZONES	18
ART. 27. ZONE RÉSIDENTIELLE À FAIBLE DENSITÉ I (ZRFD I)	18
ART. 28. ZONE RÉSIDENTIELLE À FAIBLE DENSITÉ II (ZRFD II)	19
ART. 29. ZONE RÉSIDENTIELLE À MOYENNE DENSITÉ (ZRMD)	21
ART. 30. ZONE RÉSIDENTIELLE À MOYENNE DENSITÉ DU PLATY (ZRMD-P)	22
ART. 31. ZONE RÉSIDENTIELLE À HAUTE DENSITÉ (ZRHD)	23
ART. 32. ZONE RÉSIDENTIELLE À HAUTE DENSITÉ DE CORMANON-EST (ZRHD-CE)	25
ART. 33. ZONE DE CENTRE VILLAGE A (ZCVA)	26
ART. 34. ZONE DE CENTRE VILLAGE B (ZCVB)	28
ART. 35. ZONE DE CENTRE URBAIN (ZCU)	30
ART. 36. ZONE DE CENTRE URBAIN DE BELLE-CROIX (ZCU-BC)	33
ART. 37. ZONE DE CENTRE PROTÉGÉ DE CORMANON (ZCP-C)	35
ART. 38. ZONE DE CENTRE PROTÉGÉ DE SAINTE-APOLLINE (ZCP-A)	37
ART. 39. ZONE DE VILLAGE (ZV)	38

ART. 40.ZONE D'ACTIVITÉS DE MONCOR (ZACT-M)	39
ART. 41.ZONE D'ACTIVITÉS DE BERTIGNY (ZACT-B)	41
ART. 42.ZONE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (ZIG) A, B, C, D, E, F, G, H	43
ART. 43.ZONE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL « DORT_VERTE » (ZIG-DV)	46
ART. 44.ZONE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL « PARC URBAIN » (ZIG-PU)	47
ART. 45.ZONE LIBRE (ZL)	50
ART. 46.ZONE SPÉCIALE STEP (ZS)	50
ART. 47.AIRE FORESTIÈRE (AF)	50
ART. 48.ZONE AGRICOLE (ZA)	51
ART. 49.CONCEPT DE VILLE-PARC	53
ART. 50.PRINCIPES	53
ART. 51.MESURES PARTICULIÈRES	53
ART. 52.TOITURES : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	54
ART. 53.AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS PRIVÉS ET PUBLICS	54
ART. 54.EQUILIBRE HYDROLOGIQUE	54
ART. 55.MODIFICATION DU TERRAIN NATUREL	54
ART. 56.PLANTATION ET ARBORISATION	55
ART. 57.STATIONNEMENT	55
ART. 58.AMÉNAGEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT	56
ART. 59.INFRASTRUCTURES POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES	57
ART. 60.ANTENNES ET PARABOLES	57
ART. 61.DÉPÔTS EN PLEIN AIR	58
ART. 62.AFFICHAGE COMMERCIAL	58
ART. 63.GARANTIE	58
ART. 64.SANCTIONS PÉNALES	59
ART. 65.ABROGATION	59
ART. 66.ENTRÉE EN VIGUEUR	60

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
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
LATeC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
ReLATEC	Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
AIHC	Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions
LMob	Loi sur la mobilité
RMob	Règlement sur la mobilité
OEaux	Ordonnance sur la protection des eaux
LCEaux	Loi cantonale sur la protection des eaux
RCEaux	Règlement sur les eaux
LSites	Loi sur les sites pollués
OSites	Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués
LPBC	Loi sur la protection des biens culturels
LPNat	Loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage
OPAM	Ordonnance sur les accidents majeurs
LEn	Loi sur l'énergie
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit

Organismes

DIME (anciennement DAEC)	Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
ECAB	Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments
SAEF	Service archéologique de l'Etat de Fribourg
SBC	Service des biens culturels
SeCA	Service des constructions et de l'aménagement
SEn	Service de l'environnement

Plans

PAD	Plan d'aménagement de détails
PAL	Plan d'aménagement local
PAP	Plan d'affectation partiel
PAZ	Plan d'affectation des zones
PP / PPS	Prescriptions particulières / Prescriptions particulières sectorielles
RCU	Règlement communal d'urbanisme

Termes techniques

CAD	Chauffage à distance
-----	----------------------

CO	Classe d'ouvrage
DS	Degré de sensibilité au bruit
ER	Energies renouvelables
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
h	Hauteur totale
D	Distance à la limite
Normes SIA	Règles de construction élaborées par la Société suisse des Ingénieurs et des Architectes
Normes VSS	Directives d'applications dans le domaine de la route et des transports élaborées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports
STEP	Station d'épuration

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1. But

- ¹ Le présent règlement d'urbanisme détermine l'utilisation de l'ensemble du territoire communal selon les principes du développement durable.
- ² Il définit les droits et les obligations en matière d'affectation du sol, de police des constructions, d'architecture et de protection du paysage.

Art. 2. Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation d'un permis de construire selon l'art. 135 LATeC ainsi qu'à la gestion des éléments naturels.

Art. 3. Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est constitué de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT), de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), de son règlement d'exécution du 1er décembre 2009 (ReLATeC), [de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions du 1^{er} janvier 2010 \(AIHC\)](#), ainsi que de toutes les autres dispositions légales fédérales et cantonales applicables en la matière.

Art. 4. Consultation

Avant d'entreprendre tout projet de construction ou toute étude d'aménagement, le requérant [ou la requérante doit prendre est invité-e à prendre](#) contact avec les Services techniques de la Commune qui lui fournissent les informations relatives à la procédure et à la réglementation.

Art. 5. Procédure sélective

En accord avec les propriétaires et lorsqu'un projet ou un plan d'aménagement de détail (PAD) présente une problématique particulière, de par sa taille ou son insertion dans un site, le Conseil communal peut demander un appel de projet à plusieurs architectes.

Art. 6. Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux art. 147 ss LATeC et 101 ss ReLATeC.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

Titre premier : prescriptions générales

Art. 7. Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire et facultatif

- ¹ Le plan d'affectation des zones 1 (PAZ) désigne les secteurs régis par des plans d'aménagement de détail approuvés ([cf annexe 1](#)), dont les règles complètent, cas échéant remplacent, celles du présent RCU.
- ² Le plan d'affectation des zones 1 délimite les secteurs de la zone à bâtir pour lesquels des PAD doivent obligatoirement être établis, compte tenu de caractéristiques particulières telles que la protection du site naturel ou construit, l'état du parcellaire, les difficultés d'équipement de détail ou pour des motifs d'intérêt général. Leurs objectifs et leurs contenus sont décrits dans ~~la réglementation spéciale des zones~~ [les prescriptions particulières des art. 27 ss.](#)
- ³ Un plan d'aménagement de détail facultatif peut être établi pour des secteurs de la zone à bâtir, dans le but de permettre une densification de qualité. Cette planification doit être délimitée de manière à former un ensemble cohérent, comprendre une surface minimale de 5'000 m² et permettre une solution urbanistique et architecturale adaptée aux caractéristiques du secteur. Le périmètre ainsi que les conditions-cadre sont fixées par le Conseil communal au début des travaux de planification. Cette planification peut obtenir un bonus de 20% sur l'indice brut d'utilisation du sol fixé par le RCU.

Art. 8. Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones 1 désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ~~ces prescriptions~~ [celles-ci](#) sont indiquées dans les ~~dispositions~~ [prescriptions](#) particulières des zones [des art. 27 ss.](#)

Art. 9. Demande préalable

La demande préalable ([art. 137 LATeC et 88 ReLATeC](#)) est exigée dans les zones nécessitant une approche urbanistique ou architecturale sensible. Cette exigence est mentionnée dans les prescriptions particulières des zones. La demande préalable n'est pas exigée pour les ~~transformations intérieures, les constructions et les agrandissements de faible importance, objets soumis à l'obligation d'un permis de construire selon la procédure simplifiée (art. 85 ReLATeC) ainsi que pour les constructions provisoires et les transformations légères.~~

Art. 10. Distances

- ~~¹ Les limites minimales de constructions aux routes sont fixées par les art. 115 ss de la loi sur les routes, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.~~
- ¹ [Les distances minimales de constructions à respecter depuis le bord de la chaussée sont indiquées dans l'annexe 2 du RCU ; les modalités d'application sont fixées par les art. 135 ss LMob et 63 RMob.](#)
- ² La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones 2 ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- ³ La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt (cf. art. 15) est définie par le tableau mentionné en annexe ~~11-3~~ [du RCU](#). ~~Conformément à l'art.22 LPNat, la construction à une distance~~

~~inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.~~

⁴ Pour les distances relatives aux cours d'eau, il y a lieu de se référer à l'art. 11 ci-après "Espace réservé aux ~~cours d'eau~~x".

⁵ La distance minimale entre le plan d'eau d'une piscine en plein air ou des installations techniques et la limite de propriété ne doit pas être inférieure à 2.50 m.

⁶ En relation avec les distances minimales aux limites prescrites par le présent règlement, les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

⁶⁷ L'art. 14 concernant les secteurs exposés aux risque chimiques et technologiques est réservé.

Art. 11. ~~Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau~~ Espace réservé aux eaux

¹ L'espace réservé aux cours d'eau, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ 1.

² A défaut d'une telle définition dans le PAZ 1, l'espace réservé aux cours d'eau est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

³ L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

⁴ La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux cours d'eau est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

⁵ Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux cours d'eau sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les art. 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Art. 12. Secteurs de dangers naturels

Contexte

¹ ~~Le plan d'affectation des zones 1 mentionne les secteurs qui sont exposés aux instabilités de terrain et aux crues indique les secteurs exposés aux dangers naturels. Pour tous les travaux de construction ou de transformation situés dans un secteur indicatif de danger ou à proximité, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.~~

² Les dispositions propres à chaque zone de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

³ On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

a. occasionnant une concentration importante de personnes ;

b. pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité ;

c. pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

Mesures générales

⁴ Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse :

- a. doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ;
- b. peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Objectifs de protection pour les bâtiments

⁵ Basés sur le Règlement sur la prévention de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB), les objectifs de protection sont définis selon le danger naturel, la classe d'ouvrage (CO), le temps de retour et les effets sur l'ouvrage concernant la sécurité structurale et l'aptitude au service.

Mise en œuvre des objectifs de protection pour les bâtiments

⁴⁶ Le contrôle du respect des objectifs de protection pour les bâtiments est mis en œuvre lors du dépôt de la demande de permis de construire.

~~Selon les cas, la Commune, la Commission des dangers naturels ou la Section lacs et cours d'eau peut exiger les éléments suivants de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :~~

~~des expertises démontrant la constructibilité du terrain (pour les terrains situés hors de la zone à bâtir).~~

~~des expertises définissant les mesures de construction et de protection indispensables à mettre en œuvre.~~

~~des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Secteurs de danger résiduel et faible~~

⁷ Toute nouvelle construction (classe d'ouvrage COI, COII, COIII) respecte les objectifs de protection selon les bases légales dans le domaine de l'assurance des bâtiments (annexe I du Règlement sur la prévention de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments) ; les normes SIA 261 et 261/1 s'appliquent.

⁸ Pour les deux classes d'ouvrages COII et COIII, une étude technique définissant les mesures de protection à réaliser en fonction du processus de danger naturel, élaborée par un bureau spécialisé en dangers naturels, doit figurer dans le dossier de demande de permis de construire pour toute nouvelle construction.

²-En cas d'agrandissement ou de changement d'affectation d'une construction existante, qui augmentent le risque pour les personnes ou de manière significative pour les biens, l'organe ou le service compétent pourra exiger une étude technique afin de vérifier si les objectifs de protection sont atteints et dans la négative exiger des mesures de protection. La zone de danger résiduel désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles ; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

⁹

~~Secteur de danger moyen La zone de danger faible correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation : le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent :~~

¹⁰ Les alinéas 7 et 9 du présent article s'appliquent.

¹¹ Pour les trois classes d'ouvrages (COI, COII et COIII), une étude technique définissant les mesures de protection à réaliser en fonction du processus de danger naturel, élaborée par un bureau spécialisé en dangers naturels, doit figurer dans le dossier de demande de permis de construire pour toute nouvelle construction.

~~la production d'une étude complémentaire~~

~~la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.~~

~~La zone de danger moyen correspond essentiellement à un secteur de réglementation : les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions :~~

~~Des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;~~

~~une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude. Secteurs de danger élevé~~

⁴¹² Dans ces secteurs ~~La zone de danger élevé correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites :~~

- a. les constructions, les installations nouvelles ~~et les reconstructions;~~
- b. les ~~constructions, les installations nouvelles et les reconstructions~~ sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement de bâtiments existants ;
- c. les transformations, agrandissements et changements d'affectation ~~sur les~~de bâtiments existants ~~avec qui engendrent une~~ augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre ~~de~~du risque pour les personnes pouvant être mises en danger ou, de manière ~~ou~~ une augmentation significative, ~~la valeur du potentiel de dommage pour~~ des biens exposés.

⁴¹³ ~~Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents Les constructions et les travaux suivants sont autorisés uniquement si le requérant ou la requérante démontre que le risque est acceptable, que les objectifs de protection pour les bâtiments sont atteints, que les normes SIA 261 et 261/1 sont respectées et que les éventuelles mesures nécessaires à garantir la sécurité des personnes sont prises :~~

- a. les nouvelles constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- ~~a.b.~~ la reconstruction d'un bâtiment en cas de destruction accidentelle ;
- ~~b.c.~~ les travaux d'entretien ~~et~~, de réparation ~~et de rénovation~~ (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- ~~c.d.~~ les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- e. ~~certaines~~les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où ~~la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée~~le risque est maintenu à un niveau acceptable.

¹⁴ L'évaluation de l'acceptabilité du risque et du respect des normes SIA doivent faire l'objet d'une étude technique transmise par le requérant ou la requérante au service et ou à l'organe compétent dans le dossier de demande de permis de construire. Cette étude précisera la nature du danger (processus,

intensités et temps de retour), le potentiel de dommages et l'objectif de protection, et arrêtera les mesures à mettre en œuvre.

Secteurs indicatifs de danger

⁵¹⁵ La zone indicative de danger. Ces secteurs attestent de la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par le requérant ou la requérante par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont-pourront ensuite être appliquées.

Art. 13. Sites pollués

Tout projet de transformation, de modification ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué mentionné au plan d'affectation des zones 2 est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 L Sites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites.

Art. 14. Secteurs exposés aux risques chimiques et technologiques

¹ Toute demande de permis de construire selon la procédure ordinaire (art. 140 LATeC et 84 ReLATeC) située à l'intérieur d'un domaine attenant à une installation soumise à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) doit faire l'objet d'une demande préalable. L'autorité d'exécution de l'OPAM est consultée lors de l'élaboration du projet. Elle évalue l'augmentation du risque et s'assure que les mesures d'aménagement du territoire, les mesures de protection au niveau de l'objet prévu ou les mesures de sécurité pour les installations soient mises en œuvre correctement.

² Ces mesures sont les suivantes :

- a. De manière générale, pour toute construction dans le domaine attenant à une installation soumise à l'OPAM, les mesures simples issues du guide de planification Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs (DETEC, juin 2022) doivent être mises en œuvre. Il convient de coordonner les éventuelles mesures nécessaires vis-à-vis de l'OPAM avec les mesures de protection contre le bruit.
- b. Aucun objet sensible ne peut être construit dans le domaine attenant sans l'aval de l'autorité d'exécution de l'OPAM. Par objet sensible, on entend : écoles, hôtels, hôpitaux, maisons de retraite, aires de jeux, surfaces de vente de plus de 500 m², terrains de sport et autres installations sportives.
- c. Pour toute construction située à une distance inférieure à 45 m des routes cantonales assujetties à l'OPAM, des mesures constructives spécifiques issues de l'aide à l'exécution Prévention contre les accidents majeurs et aménagement du territoire (SEn, octobre 2022) doivent être mise en œuvre (vitrages, châssis, matériaux de construction, etc.).

¹³ L'autorité d'exécution de l'OPAM s'assurera que les mesures de sécurité exigées par le règlement communal d'urbanisme soient mises en œuvre

² Aucun objet sensible ne sera construit sans l'aval du Service de l'environnement (SEn) à une distance inférieure à 30.00 m du bord des routes cantonales ou de l'autoroute. Par objet sensible, on entend : écoles, hôtels, hôpitaux, maisons de retraite, aires de jeux, surfaces de vente de plus de 500 m², terrains de sport et autres installations sportives.

² Pour les autres ouvrages construits à une distance inférieure à 30.00 m de ces routes, il est recommandé de choisir des matériaux de construction adéquats et de coordonner les éventuelles mesures avec celles de protection contre le bruit.

~~⁴ Le Service de l'environnement (SEn) sera consulté avant tout projet de construction situé à proximité d'une entreprise ou d'une installation soumise à l'OPAM.~~

Art. 15. Mesures de protection ~~et d'aménagement du site paysager~~ **des boisements hors-forêt**

~~¹ Les éléments caractéristiques du paysage et les objets naturels sont protégés. Ils doivent être sauvegardés, entretenus et mis en valeur. Rien ne doit être entrepris sans l'autorisation écrite de la Commune qui tiendra compte du plan d'affectation des zones et du plan directeur communal et le cas échéant prendra l'avis du responsable pour la protection de la nature et du paysage.~~

~~² Les haies, les surfaces boisées, les groupes d'arbres, les vergers, les allées ou rangées d'arbres, les arbres isolés ainsi que la végétation riveraine mentionnés au PAZ doivent être conservés en l'état actuel (étendue, répartition, diversité), entretenus et remplacés ou complétés le cas échéant.~~

¹ Hors de la zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, basquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

² En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ 2 et dont la liste est annexée au présent règlement (annexe 4) sont protégés. De plus, tous les arbres dont le tronc a une circonférence supérieure ou égale à 90 cm mesuré à 100 cm au-dessus du sol et les arbres de compensation indépendamment de la circonférence du tronc sont protégés. Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la Commune.

³ L'abattage ou la coupe rase est interdit. Toutefois la Commune Dans la zone à bâtir, la dérogation peut déroger à cette règle être octroyée dans les cas suivants notamment :

a. lorsqu'un arbre est malade ou présente un source de danger pour les hommes et les biens;

~~a.b.~~ en cas de construction d'ouvrage impossible à réaliser autrement ;

~~⁵ lors de la coupe périodique des haies, si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site;~~

~~⁶ en cas de construction d'ouvrage impossible à réaliser autrement;~~

~~⁷ dans tous les cas, le propriétaire pourvoit au remplacement des objets protégés selon les instructions du Conseil communal.~~

~~⁸ Les demandes de dérogations à une disposition de protection d'un boisement hors-forêt en lien ou sans lien avec un dossier de construction devront s'effectuer conformément à l'art. 20 LPNat. L'entretien périodique de boisements hors forêt protégés ne nécessite pas de dérogation aux mesures de protection.~~

Art. 16. Protection des biens culturels immeubles

Définition

¹ Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 LPBC (Loi sur la protection des biens culturels) sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones 2.

² Le règlement contient en annexe ~~1-5~~ la liste des bâtiments protégés avec la catégorie de protection (1, 2 ou 3) qui leur est attribuée ainsi que, en annexe ~~26~~, les détails sur les prescriptions particulières à respecter pour ces diverses catégories.

Etendue des mesures de protection

³ Selon l'art. 22 LPBC, la protection s'étend, sauf disposition contraire, aux structures des bâtiments, aux éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site.

⁴ En application de cette disposition générale, l'étendue des mesures de protection peut être distinguée en trois catégories selon les éléments à conserver en fonction de la nature de l'immeuble et de son importance :

Catégorie 3 : La protection s'étend :

- a. à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- b. à la structure porteuse intérieure de la construction ;
- c. à la configuration de base du plan.

Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :

- a. aux éléments décoratifs des façades ;
- b. à l'organisation des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

- a. aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).
- b. aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs...).

Etendue des mesures de protection

Demande préalable

⁵ Toute demande de permis [selon la procédure ordinaire \(art. 140 LATEC et 84 ReLATEC\) concernant un bâtiment protégé](#) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

Sondage et documentation

⁶ Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels (SBC). Si nécessaire, le SBC établit une documentation historique.

Contenu du dossier de demande de permis

~~⁷ Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :~~

- ~~● Relevé de l'immeuble : plan façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention.~~
- ~~● Documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention.~~
- ~~● Evaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention.~~
- ~~● Description de la nature des travaux envisagés sur les éléments touchés par l'intervention.~~

Art. 17. Objets de l'inventaire des voies historiques de la Suisse (IVS)

Définition

¹ Les objets IVS mentionnés au plan d'affectation des zones [2](#) sont soumis aux dispositions du présent article.

Etendue des mesures de protection

² Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées en :

~~Catégorie 3 : La protection s'étend :~~

- ~~• Au tracé ;~~
- ~~• aux alignements d'arbres et aux haies ;~~

Catégorie 2 : La protection s'étend ~~en plus~~ :

- a. au tracé ;
- b. aux alignements d'arbres et aux haies ;
- ~~a-c.~~ aux talus et aux fossés ;
- ~~b-d.~~ au gabarit ;
- e-e. aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

- a. au revêtement.

Demande préalable

- ³ Une demande préalable selon les art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute intervention sur des voies de communication protégées indiquées au plan d'affectation des zones 2. Le préavis de la Commission des biens culturels est requis.

Art. 18. Périmètre de protection du site construit

Le plan d'affectation des zones 2 mentionne des périmètres de protection du site construit de catégorie 2-1 selon le plan directeur cantonal sur la base de l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Les prescriptions de l'annexe 3-7 du présent règlement sont applicables à ces périmètres.

Art. 19. Périmètre de protection de la nature (PPN)

Destination

- ¹ Ce périmètre est destiné à la protection intégrale des biotopes d'importance nationale suivants :

- a. zone alluviale no 62 «la Sarine : Rossens-Fribourg »;
- b. réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles ».

- ² La valeur de ces sites est due à la rareté ou à la variété des espèces de faune et de flore actuellement présentes, qui sont liées à ces endroits caractéristiques par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat).

Autres prescriptions

- ³ Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de ceux que pourraient nécessiter le maintien et l'entretien du site ou, le cas échéant, ceux qui seraient en rapport avec la recherche scientifique ou la découverte du site dans un but didactique. Les activités sylvicoles y sont admises, de même que les travaux d'entretien des chemins pédestres.

Art. 20. Périmètre de protection du paysage (PPP)

Destination

- ¹ Le périmètre comprend le paysage d'importance cantonale suivant :

- a. paysage d'importance cantonale no 8 « Gorges de la Sarine »

Objectifs

² Ce périmètre a pour objectifs :

- a. la préservation et la lisibilité et les caractéristiques géomorphologiques des gorges de la Sarine ;
- b. la valorisation des milieux naturels du site ;
- c. la conservation et la mise en valeur de patrimoine historique et archéologique ;
- d. l'amélioration de l'accueil du public et de la cohabitation entre les différents usagers.

Art. 19. Art. 21. Périmètres soumis à des mesures d'harmonisation

Objectif

- ¹ Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés situés en dehors des périmètres de protection du site construit. Ces secteurs sont indiqués au plan d'affectation des zones 2.

Nouvelles constructions

- ² Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, des nouvelles constructions sont autorisées aux conditions suivantes :
- a. L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords, telles que les plantations, murs et aménagements extérieurs. Elles sont implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé.
 - b. Seules les modifications mineures de la topographie du terrain sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.
 - c. Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
 - d. Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement subordonnées au bâtiment protégé.

Transformation de bâtiments

- ³ En cas de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, alinéas a) à c) ci-dessus, s'appliquent.

Demande préalable

- ⁴ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATeC et 84 ReLATeC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC.

Prescriptions particulières

- ⁵ Pour des projets présentant un impact important sur l'environnement paysager et construit, la Commune peut exiger des études particulières.

Art. 20. Art. 22. Périmètres archéologiques

- ¹ Le plan d'affectation des zones 2 mentionne tous les périmètres archéologiques répertoriés. Dans ces périmètres, le service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux arts. 37 à 40 de la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des arts. 35 LPBC et 72-76 LATeC.

² La personne qui découvre un bien culturel doit informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

~~² Demande préalable~~

~~⁴³ Une demande préalable selon l'article 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire p~~ Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones 2, le requérant ou la requérante prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

~~Périmètre de protection de sites naturels et paysagers~~

~~Dans les périmètres de protection des sites naturels mentionnés au plan d'affectation des zones 2, dont la liste est annexée au présent règlement (annexe 5), le Conseil communal peut prendre toute mesure visant à maintenir ou à restituer l'état naturel des lieux et à harmoniser l'exploitation et l'aménagement conformes au milieu naturel et à son caractère de détente. Au besoin, il édictera un règlement approprié. Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent également être prises dans ces périmètres.~~

Art. 21. Art. 23. Vues protégées

¹ Les vues mentionnées au plan d'affectation des zones 2 sont protégées. Des fiches détaillées sont annexées au présent règlement (annexe 48).

² Pour toute construction située à proximité de ces vues, la consultation de la Commission communale d'aménagement est obligatoire.

Art. 22. Art. 24. Périmètres d'énergie de réseau du chauffage à distance (CAD) Prescriptions énergétiques

~~¹ Dans les secteurs de la Commune où le réseau de distribution d'énergie de chauffage à distance (CAD) est disponible selon le plan d'affectation des zones 2, le raccordement de toutes les nouvelles constructions est obligatoire, dans la limite de la capacité du réseau et pour autant que l'installation soit économiquement supportable. Il en est de même pour tout renouvellement d'une installation de production de chaleur. Les périmètres mentionnés au PAZ 2 peuvent être redéfinis par le biais d'une révision partielle du PAL en fonction de l'agrandissement du réseau. Le périmètre d'énergies renouvelables (ER) comprend l'ensemble du territoire communal. Les règles définies sont les suivantes :~~

~~**Nouvelles constructions**~~

~~¹ Celui qui couvre une partie notable de ses besoins au moyen de sources d'énergies renouvelables ne peut être obligé de se raccorder au réseau de chaleur.~~

~~² Les nouveaux bâtiments couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables ou en se raccordant au réseau de chauffage à distance (CAD).~~

~~**Bâtiments existants**~~

~~³ Au plus tard lors du remplacement du producteur de chaleur, les bâtiments existants couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables ou en se raccordant au réseau de chauffage à distance (CAD), dans la limite du développement du réseau.~~

~~⁴ Le remplacement d'un brûleur n'est pas considéré comme un remplacement de producteur de chaleur.~~

Dérogations

⁵ Des dérogations peuvent être accordées pour une installation provisoire ou de secours, ou en application de l'art. 3 de la Loi sur l'énergie (LEn).

~~Art. 23.~~ **Art. 25. Installations solaires**

~~La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2.~~

~~La pose d'installations solaires doit être conforme aux « Directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques » éditées par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), en octobre 2015. Les installations solaires sont régies exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.~~

~~Art. 24.~~ **Art. 26. Bâtiments existants non soumis à l'indice d'utilisation du sol**

Lors de transformation, dans le volume originel des bâtiments spécialement désignés dans le plan d'affectation des zones 1, l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Ces bâtiments sont situés sur des parcelles dont la surface ne permet pas le respect de l'indice brut d'utilisation du sol fixé pour la zone (art. 80 al. ~~5-4~~ ReLATeC).

Titre deuxième : prescriptions des zones

~~Art. 25~~ Art. 27. Zone résidentielle à faible densité I (ZRFDI)

Destination

- ¹ Cette zone est destinée aux habitations individuelles au sens de la réglementation cantonale.
- ² Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 0.60

Indice de surface verte (I_{ver}) : 0.40

Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.35

Hauteur totale (h) : 7.00 m, maximum 3 niveaux hors-sol de construction à toiture plate, sous réserve

~~des prescriptions particulières~~

~~8.00 m de construction à toiture en pente~~

Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : 7.00 m pour construction à toiture en pente, sous

~~réserve des prescriptions particulières~~

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATeC

Ordre de constructions : non contigu

Degré de sensibilité au bruit (DS) : II, sous réserve de prescription particulière

Prescriptions particulières

~~Liées à l'ensemble de la zone~~

- ^{3-PP1} ~~Dans le cas de construction à toiture plate, la hauteur totale (h) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.~~

- ^{4-PP2} ~~Dans le cas de construction à toiture en pente, la hauteur de façade à la gouttière (hf), est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.~~

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

^{PPS1} Tout projet d'aménagement ou de construction devra s'harmoniser avec le caractère du lieu et respecter la position dominante de la maison « de Courten ». Une attention particulière devra être portée afin que la qualité paysagère du site soit préservée. Tout projet de construction ou d'aménagement respectera les règles définies au plan de détail No 1 du PAZ 1. Des éléments de liaison fonctionnelle peuvent être admis dans le périmètre 1 pour autant qu'ils respectent tant, en situation qu'en volume, la qualité du bâtiment protégé.

^{PPS2} Le degré de sensibilité au bruit est de III, conformément au déclassement approuvé.

Art. 26. Art. 28. Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD II)**Destination**

- ¹ Cette zone est destinée aux habitations individuelles et individuelles groupées au sens de la réglementation cantonale. Les habitations collectives sont admises dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.
- ² Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : ~~0.70~~ 1.00, sous réserve de prescription particulière

Indice de verdure (Iver) : 0.40

~~0.30~~ 0.30 indice complémentaire pour le stationnement

Indice d'occupation du sol (IOS) : ~~0.40~~ 0.35 pour les habitations individuelles et collectives

~~0.40~~ 0.40 pour les habitations individuelles groupées

Hauteur totale (h) : ~~7.00 m~~ 7.00 m, maximum 3 niveaux hors-sol pour construction à toiture plate, sous réserve

~~des prescriptions particulières~~

~~8.00 m~~ 8.00 m pour construction à toiture en pente

Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : ~~7.00 m~~ 7.00 m pour construction à toiture en pente, sous

~~réserve des prescriptions particulières~~

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATeC

Ordre de constructions : non contigu

Degré de sensibilité au bruit (DS) : II, sous réserve ~~des~~ prescriptions particulières

PAD obligatoire

- ³ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre de PAD en vigueur, le PAD 12 « La Pépinière », qui répond aux objectifs suivants :

- a. requalification du secteur de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU à travers l'implantation d'habitations individuelles groupées et d'habitations collectives ;
- b. intégration des constructions au site construit et paysager : gestion de la transition avec la forêt de Belle-Croix et prise en compte des typologies et des échelles des bâtiments existants bordant le périmètre ;
- c. intégration de différents éléments de végétation tout en favorisant la biodiversité ;
- d. minimisation des impacts de la voiture ainsi que création d'espaces de rencontre et de détente à l'intérieur du PAD. Aménagement d'un parking souterrain couvrant la totalité des places nécessaires (sauf pour celles réservées aux visiteurs) ;
- e. gestion de l'accès principal au secteur depuis la route de Moncor ;
- f. maintien d'accès piétonniers permettant de connecter les différents secteurs du PAD au réseau communal et aux arrêts de transport public, sans liaison directe entre les deux parties ouest et est ;
- g. mise en place de mesures favorisant la rétention et/ou infiltration des eaux pluviales.

Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

³~~PP1~~ Dans le cas de construction à toiture plate, la hauteur totale (h) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.

⁴~~PP2~~ Dans le cas de construction à toiture en pente, la hauteur de façade à la gouttière (hf), est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

^{PPS1} La hauteur totale (h) autorisée est de 9.00 m pour les toitures plates et de 10.00 m pour les toitures en pente. La hauteur de façade à la gouttière (hf) pour les toitures en pente est au maximum de 9.00 m.

^{PPS1} L'IBUS applicable est de 0.60.

^{PPS2} Le degré de sensibilité au bruit est de III, conformément au déclassement approuvé.

^{PPS3} Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation doit respecter la structure du quartier, le principe de maisons en bande doit être en harmonie avec l'architecture des constructions existantes. Les surélévations ne sont pas autorisées. Les nouvelles constructions doivent être situées à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions et respecter les fronts d'implantation obligatoires indiqués au plan de détail n°1 du PAZ 1. Elles doivent faire l'objet d'un développement coordonné et simultané, et s'harmoniser avec les bâtiments voisins caractéristiques en ce qui concerne l'orientation, l'expression architecturale et les gabarits, afin de respecter la structure homogène du quartier. Toute demande de permis de construire selon la procédure ordinaire (art. 140 LATeC et 84 ReLATeC) est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

^{PPS4} Toute nouvelle construction, transformation ou reconstruction doit s'harmoniser avec le caractère architectural existant par l'architecture, les matériaux et les teintes.

Art. 27, Art. 29. Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)**Destination**

- ¹ Cette zone est destinée aux habitations individuelles groupées et aux habitations collectives au sens de la réglementation cantonale.
- ² Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	: 0.90 <u>1.20</u>
Indice de verdure (Iver)	: 0.40, dont minimum 0.30 d'indice pleine terre 0.30 indice complémentaire pour le stationnement
Indice d'occupation du sol (IOS)	: 0.35 pour les habitations collectives 0.40 pour les habitations individuelles groupées
Hauteur totale (h)	: <u>9.12</u> .00 m pour construction à toiture plate, sous réserve des prescriptions particulières 12.00 m pour construction à toiture en pente
Hauteur de la façade à la gouttière (hf)	: 9.00 m pour construction à toiture en pente, sous réserve des prescriptions particulières
Distance à la limite (D)	: h/2, minimum 4.00 m, <u>sous réserve de l'art. 82 ReLATeC</u>
Ordre de constructions	: non contigu
Degré de sensibilité au bruit (DS)	: II

Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} 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. ^{PP1} ~~Dans le cas de construction à toiture plate, la hauteur totale (h) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain, si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.~~

^{PP2} ~~Dans le cas de construction à toiture en pente, la hauteur de façade à la gouttière (hf) est augmentée de 1.00 m, côté aval du terrain si la pente du terrain de référence est supérieure à 15%.~~

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

^{PPS1} Sur le secteur mentionné au plan, les toitures plates sont obligatoires.

^{PPS2} La parcelle est destinée à accueillir des constructions et aménagements à vocation communautaire.

Art. 28. Art. 30. Zone résidentielle à moyenne densité du Platy (ZRMD-P)**Destination**

¹ Cette zone est destinée ~~à aux~~ habitations collectives, individuelles et individuelles groupées au sens de la réglementation cantonale.

~~² Des habitations individuelles et individuelles groupées sont admises dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (PAD).~~

³² Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.0030

~~0.30 indice complémentaire pour le stationnement~~

Indice de surface verte (Ivr) : 0.30 pour les nouvelles constructions, ainsi que pour les reconstructions ou agrandissements impliquant des modifications notables des aménagements extérieurs

Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.35

Hauteur totale (h) : 16.00 m

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATeC

Ordre de constructions : non contigu

Degré de sensibilité au bruit (DS) : II, sous réserve de prescription particulière ~~et III selon les secteurs des PAD~~

Prescriptions particulières**Liées à l'ensemble de la zone**

^{PP1} Côté parc du Platy (ZIG-PU), les constructions doivent avoir un volume simple et mettant en évidence un soubassement.

^{PP2} Les aménagements extérieurs proches du parc doivent être dans la continuité de ce dernier, à savoir les espaces verts sont privilégiés.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

^{PPS1} L'altitude maximale des constructions est fixée à 673.4 m.

^{PPS2} Le degré de sensibilité au bruit est de III, conformément au déclassement approuvé.

~~Art. 29.~~~~Art. 30.~~ **Art. 31. Zone résidentielle à haute densité (ZRHD)****Destination**

- ¹ Cette zone, entièrement bâtie, est destinée aux habitations collectives.
- ² Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.
- ²³ Dans les secteurs à prescriptions particulières sectorielles 1, la requalification des garages pour des activités compatibles avec le caractère de la zone est admise, pour autant que les besoins en stationnement soient couverts d'une autre manière.

~~**Constructions existantes**~~

- ~~² Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que de travaux de rénovation ou de restructuration dans le volume existant, respectant le caractère de la zone.~~

~~**Nouvelles constructions ou extensions des constructions existantes**~~

- ~~⁴ Toute nouvelle construction ou extension notable des constructions existantes ne sera autorisée que dans le cadre de PAD. Par extension notable, on entend une extension de la surface au sol de plus de 10% de la surface au sol existante.~~

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	: 1. 35 <u>65</u>
Indice de verdure (Iver)	: 0.40, dont minimum 0.30 d'indice pleine terre
	0.30 indice complémentaire pour le stationnement
Indice d'occupation du sol (IOS)	: 0.30
Hauteur totale (h)	: 30.00 m
Distance à la limite (D)	: h/2, minimum 4.00 m, <u>sous réserve de l'art. 82 ReLATEC</u>
Ordre de constructions	: non contigu
Degré de sensibilité au bruit (DS)	: II

Demande préalable

- ⁵⁴ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEC et 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

Prescriptions particulières**Liées à l'ensemble de la zone**

^{PP1} 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.

^{PP2} Toute nouvelle construction ainsi que tous travaux de rénovation, de transformation ou d'agrandissement doivent respecter le caractère et la physionomie du site bâti, afin de garantir l'harmonie architecturale du secteur.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

PPS1 Les espaces verts en pleine terre existants entre les bâtiments sont à conserver. Seuls les cheminements piétons, les aménagements végétalisés et les équipements de jeux et détente y sont autorisés.

PAD obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs où un PAD est obligatoire.

Les PAD répondront aux objectifs suivants :

Requalification du secteur de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU ;

Répartition des différentes affectations et des types d'habitat favorisant une mixité et dynamique sociale (fonctions complémentaires, structure des habitations, équipements socio-culturels, etc.) ;

Mise en place de règles architecturales permettant de donner une identité propre au secteur et d'intégrer de nouveaux volumes ;

Mise en place d'un concept paysager permettant la création d'espaces de rencontres de qualité ;

Préservation et amélioration des liaisons piétonnes et cyclistes afin de relier les arrêts de bus et les places ;

Minimisation des impacts de la voiture. Création d'un parking souterrain ou en silo couvrant au minimum le 90% des places nécessaires. Places de parc pour voitures en auto-partage ;

Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, etc.).

Art. 31. Art. 32. Zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est (ZRHD-CoE)**Destination**

- ¹ Cette zone est destinée à l'habitation individuelle, individuelle groupée et collective au sens de la réglementation cantonale.
- ² Des activités d'intérêt général et de service sont admises dans les périmètres fixés par le PAD Cormanon-Est ~~approuvé le 6 mars 2001.~~
- ³ Des activités compatibles avec le caractère de la zone, respectivement du périmètre du PAD, peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.3565

~~0.30 indice complémentaire pour le stationnement~~

Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.35

Hauteur totale (h) : 24.00 m

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATeC

Ordre de constructions : non contigu

Degré de sensibilité au bruit (DS) du PAD : ~~II, II et III selon les secteurs~~ sous réserve des dispositions

PAD obligatoire

- ⁴ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre de PAD en vigueur, le PAD 58 « Cormanon-Est », qui répond aux objectifs suivants :

- a. répartition des différentes affectations, des types d'activités et des différents types d'habitat favorisant une mixité et dynamique sociale (fonctions complémentaires, structure des habitations, équipements socio-culturels, etc.) ;
- b. mise en place de règles architecturales permettant de donner une identité propre aux différentes zones d'habitat caractéristiques et permettant d'intégrer de nouveaux volumes ;
- c. développement du secteur de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU ;
- d. intégration d'espaces verts et éléments végétaux structurants, ainsi que création d'un parc urbain tenant compte de la morphologie du terrain ainsi que d'espaces extérieurs de qualité ;
- e. accès principal à partir de la Route de Cormanon ;
- f. développement de liaisons piétonnes entre les différents secteurs, les places publiques et le parc urbain ;
- g. minimisation des impacts de la voiture et de la circulation routière. La majorité des places de stationnement sera située en souterrain, partiellement souterrain et/ou intégrée dans le volume des bâtiments.

Prescriptions particulières

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

PPS¹ La hauteur est de 9.50 m au maximum. L'IOS applicable est de 0.45.

Art. 32. Art. 33. Zone de centre village A (ZCVA)**Destination**

¹ Cette zone englobe le secteur originel de l'urbanisation de Villars-sur-Glâne, comprenant les édifices caractéristiques du village. Elle est destinée à l'habitation et aux activités économiques, notamment de service, qui sont au service direct de la population et qui nécessitent un emplacement central ou dont l'installation dans une autre zone présenterait des inconvénients, soit pour le voisinage, soit pour la structure fonctionnelle et/ou spatiale de l'agglomération. Des bâtiments, des installations et des espaces d'utilité publique peuvent également y être admis. Les constructions destinées principalement aux activités industrielles et dont le type de bâtiment les assimile aux zones d'activités sont interdites.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : ~~0.80~~ 1.65

~~0.30 indice complémentaire pour le stationnement~~

Indice de surface verte (Iver) : 0.30 pour les nouvelles constructions, ainsi que pour les reconstructions ou agrandissements impliquant des modifications notables des aménagements extérieurs

Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40

Hauteur totale (h) : 9.12.00 m ~~pour construction à toiture plate~~

~~12.00 m pour construction à toiture en pente~~

~~**Hauteur de la façade à la gouttière (hf)** : 9.00 m pour construction à toiture en pente~~

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATEC

Ordre de constructions : non contigu

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Demande préalable

² Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEC et 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

PAD obligatoire

³ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre de PAD en vigueur, le PAD 44 « Village Route de l'église inférieure », qui répond aux objectifs suivants :

- a. requalification du secteur par l'intégration de nouveaux volumes et/ou par la valorisation des bâtiments existants, Le maintien du bâtiment protégé est obligatoire ;
- b. mise en place de mesures règlementaires favorisant une homogénéité architecturale du site construit protégé ;
- c. mise en valeur de la gare et de ses abords ;
- d. valorisation des chemins publics directs, sûrs et conviviaux vers la gare, et prise en compte de la TransAgglo.

Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Toute transformation ou reconstruction doit viser à conserver et à mettre en valeur les éléments intéressants du point de vue urbanistique, architectural ou historique. Toute restauration doit assurer la

mise en valeur des éléments originaux existants. L'architecture, la volumétrie, la forme des toitures, les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions, de même que les aménagements extérieurs doivent être déterminés en fonction des caractéristiques particulières du site bâti et naturel existant.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

^{PPS1} Les éléments composant les abords du bâtiment protégé et participant à la qualité du lieu sont à maintenir, entretenir et au besoin à restaurer. Un soin particulier sera apporté à la végétalisation et l'arborisation des lieux, ainsi qu'à la matérialité des cheminements. Ce secteur doit être préservé et aucune nouvelle construction ou agrandissement n'est autorisé.

Art. 33. Art. 34. Zone de centre village B (ZCVB)**Destination**

¹ Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités de service. Des bâtiments, des installations et des espaces d'utilité publique peuvent également être admis. Les constructions destinées principalement aux activités industrielles et dont le type de bâtiment les assimile aux zones d'activités sont interdites.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	: 0.90 <u>1.30</u>
	0.40 indice complémentaire pour le stationnement
Indice d'occupation du sol (IOS)	: 0.40
Hauteur totale (h)	: 20.00 m sous réserve de prescription particulière
Distance à la limite (D)	: h/2, minimum 4.00 m, <u>sous réserve de l'art. 82 ReLATEc</u>
Ordre de constructions	: non contigu
Degré de sensibilité au bruit (DS)	: III

Demande préalable

² Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEc et 84 ReLATEc) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEc et 88 ReLATEc.

PAD obligatoire

³ ~~Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre à PAD obligatoire, l-~~

⁴³ ~~Le PAD 71 « Vallon de Villars », qui répondra~~ aux objectifs suivants :

- a. gestion des espaces situés le long de la route de l'Eglise, de manière à créer des accroches sensibles qui respectent les caractéristiques d'implantation des bâtiments situés en zone d'intérêt général (Eglise, complexe paroissial) ;
- ~~b.~~ b. création d'un nouvel accès, unique, sur la route de l'Eglise, permettant de gérer l'ensemble des besoins du secteur et ainsi limiter les nuisances engendrées par les véhicules ;
- ~~b-c.~~ b-c. restructuration de l'accès au bâtiment communal, proposition de restructuration du parking existant ;
- ~~e-d.~~ e-d. répartition des différentes affectations et des types d'habitat favorisant une mixité et dynamique sociale, tout en utilisant de manière optimale les possibilités de densification fixées dans le RCU ;
- ~~e.~~ e. renforcement de la centralité du secteur -et valorisation des bâtiments existants (bibliothèque, ferme, église, salle paroissiale) ;
- ~~f.~~ f. réaction aux différents contextes du site par des formes architecturales différentes ;
- ~~d-g.~~ d-g. densification du site tout en créant un maximum d'aire de verdure et en limitant l'emprise au sol des constructions ;
- ~~e-h.~~ e-h. mise en place de règles architecturales permettant la mise en valeur du Vallon, dans le respect du concept de ville-parc et d'économie du sol ; adaptation des hauteurs et des altitudes à la topographie et aux caractéristiques du terrain ;
- ~~f-i.~~ f-i. mise en place d'un concept paysager pour l'ensemble du périmètre du PAD et la ZIG-PU, permettant de replacer le parc urbain au cœur de l'ensemble bâti de Villars-sur-Glâne, de valoriser le Vallon et de créer des ~~la création d'~~ espaces de rencontres de qualité et de milieux naturels participant à la lutte contre les îlots de chaleur ;

- ~~g.~~j. création de liaisons piétonnes et cyclistes permettant de relier les différents bâtiments du projet ainsi que les quartiers voisins à la gare, au centre village et à la liaison de mobilité douce planifiée par l'agglomération de Fribourg (TransAgglo) ;
- ~~h.~~k. minimisation des impacts de la voiture ; création d'un parking souterrain couvrant au minimum le 90% des places nécessaires ; places de parc pour voitures en auto-partage ;
- ~~i.~~l. mise en place de mesures constructives permettant de répondre à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) ;
- ~~j.~~m. propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation indigène, etc.) ;
- ~~k.~~n. construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble de la zone ou raccordement à une centrale de chauffage à distance ; utilisation au minimum de ~~60~~75% d'énergies renouvelables.

Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} De manière à respecter les vues protégées fixées au PAZ 2, la hauteur totale des constructions ne dépassera pas l'altitude de 669.00 m. Les éventuelles superstructures et/ou installations (panneaux solaires par exemple) ne dépasseront pas cette altitude.

^{PP2} La hauteur totale (h) de 20.00 m (art. 34 RCU) peut être augmentée dans le cadre du PAD, pour autant que le concept urbanistique le justifie.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1.

^{PPS1} Ce secteur est inconstructible : il est destiné à la création d'un espace de verdure et à des plantations d'essence indigènes.

Art. 34, Art. 35. Zone de centre urbain (ZCU)**Destination**

- ¹ Cette zone est destinée aux activités économiques de type artisanal, commercial et administratif, ainsi qu'à l'habitation.
- ² Seules sont autorisées à s'implanter des activités économiques moyennement gênantes (selon art. 51 ch. 2 LATEC) comme par exemple des commerces de détail, des cafés-restaurants, des services publics, de l'artisanat, des activités de loisirs, etc., dont l'importance ne porte pas préjudice au caractère prépondérant de l'environnement construit et naturel existant. Les activités hôtelières sont tolérées exclusivement à l'intérieur des périmètres des PAD 74 et 76.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.2070

~~0.50 indice complémentaire pour le stationnement~~

Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.45

Hauteur totale (h) : 912.00 m ~~pour construction à toiture plate~~, sous réserve
de prescription particulière

~~12.00 m pour construction à toiture en pente, sous~~

~~réserve des prescriptions particulières~~

Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : ~~9.00 m pour construction à toiture en pente, sous~~

~~réserve des prescriptions particulières~~

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATEC

Ordre de constructions : non contigu

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Demande préalable

- ³ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEC et 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

PAD obligatoire

- ⁴ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne ~~un~~ deux périmètres à PAD obligatoire.

- ⁵ Le PAD 74 « Cité de Moncor » répond aux objectifs suivants :

~~• Requalification du secteur de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU ;~~

- gestion du rapport et de l'accrochage des bâtiments sur la route de Moncor, renforcement des possibilités de construction et du caractère urbain de la route ;
- répartition des différentes affectations et des types d'habitat favorisant une mixité et dynamique sociale ;
- mise en place de règles architecturales permettant de donner une identité propre au secteur et d'intégrer de nouveaux volumes, essentiellement le long de la route de Moncor ;
- compte tenu de la situation particulière du secteur, la hauteur totale peut être portée à 20.00 m. Ponctuellement, pour autant que le concept urbanistique le justifie, cette hauteur peut être portée à 30.00 m ;

- e. préservation des qualités paysagères, maintien d'un parc avec des espaces généreux, amélioration des écrans végétaux situés en limite du périmètre du PAD et requalification des aménagements extérieurs afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
- f. préservation et amélioration des liaisons piétonnes et cyclistes afin de relier les arrêts de bus et les places et de sécuriser le parcours des écoliers ;
- g. minimisation des impacts de la voiture ; création d'un parking souterrain couvrant au minimum le 90% des places nécessaires ; places de parc pour voitures en auto-partage ;
- g-h. propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, qualité des espaces publics, ~~etc.~~).

~~6 Raccordement de tous les bâtiments au chauffage à distance. Le PAD 76 « Route de Villars » répond aux objectifs suivants :~~

- a. établissement d'une mixité habitat-activités, avec favorisation des activités aux étages inférieures, afin de garantir un dialogue entre l'espace-rue et les rez-de-chaussée ;
- b. mise en place de mesures réglementaires favorisant la transition entre la route de Villars et les secteurs d'habitations situés au nord et au sud du périmètre, ainsi que le périmètre ISOS de catégorie 1 à l'est (commune de Fribourg) ;
- c. renforcement du caractère de front bâti de la route dans le prolongement de la conception du carrefour de Belle-Croix ;
- d. prise en compte du projet de modération de la Route de Villars ;
- e. mise en place d'un concept paysager permettant le traitement des abords routiers, des liaisons de mobilité douce, ainsi que la création d'au moins un espace de rencontre et de détente de qualité ;
- f. mise en place d'aménagements favorisant la résilience face aux changements climatiques et permettant de lutter contre les îlots de chaleur : au minimum arborisation et matériaux clairs et perméables.

~~7 Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre de PAD en vigueur, le PAD 34-35 « Route de la Glâne », qui répond aux objectifs suivants :~~

- a. développement du secteur de manière à utiliser les possibilités de densification fixées par le RCU conformément aux enjeux patrimoniaux existants :
 - i. définition des possibilités d'extension des bâtiments protégés et conservation de leurs abords (jardins privés) par l'implantation de nouveaux volumes à l'arrière du secteur,
 - ii. renforcement des possibilités de construction et du caractère urbain des routes de Cormanon et de la Glâne, hors du périmètre ISOS,
 - iii. création d'un espace de caractère unitaire le long de la rue du Marteray (caractère de rue résidentielle) ;
- b. mise en place de règles architecturales permettant de donner une identité propre aux différents secteurs et permettant d'intégrer de nouveaux volumes au site construit protégé ;
- c. maintien des arbres caractéristiques intégrés dans le périmètre ISOS et intégration d'une arborisation le long des routes ;
- d. maintien de l'espace de jeu commun au quartier dans la partie nord du PAD, le long de la rue du Martereay ;
- e. prise en compte du projet de réaménagement de la route de la Glâne.

Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Les relations visuelles et fonctionnelles entre les nouveaux bâtiments et l'espace public doivent être particulièrement soignées.

^{PP2} Les accès sur les axes routiers doivent être limités au strict minimum.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

~~^{PPS1} Pour les parcelles ayant un accès sur un axe routier prioritaire, la hauteur totale pour les constructions à toiture plate ainsi que la hauteur de la façade à la gouttière pour les constructions à toiture en pente peuvent être augmentée à 12.00m, quant à la hauteur totale pour les constructions à toiture en pente elles peuvent être augmentées à 15 m.~~

~~^{PPS2} Compte tenu de la situation du quartier « Cité de Moncor », la construction d'un étage supplémentaire sur les immeubles en comptant trois est autorisée avant l'établissement du PAD obligatoire.~~

~~^{PPS3_PPS1} Compte tenu de la topographie particulière du secteur, la hauteur totale **et la hauteur de façade à la gouttière sont est** remplacées par une altitude maximale de construction. Celle-ci est fixée à 672.10 m. **Elle est calculée de la même manière que la hauteur totale.**~~

Art. 35. Art. 36. Zone de développement centre urbain de Belle-Croix (ZCDU-BC)**Destination**

- ¹ Cette zone est destinée à créer une nouvelle centralité urbaine.
- ² Elle ~~doit permettre~~permet l'accueil d'activités économiques de type commercial, artisanal, de services et administratif, ainsi qu'aux endroits les plus favorables, de l'habitation.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	: <u>1.50/2</u>
	0.50 indice complémentaire pour le stationnement
Indice d'occupation du sol (IOS)	: <u>Secteurs A, B et C : 0.60/40</u>
	: <u>Secteur D : 0.60</u>
Hauteur totale (h)	: 25.00 m <u>Secteurs A et D : 25.00 m</u>
	: <u>Secteur B : 20.00 m</u>
	: <u>Secteur C : hauteur totale maximale autorisée de 35.00 m, pour maximum une construction ou corps de bâtiment. Les autres constructions sont de max. 20.00 m.</u>
Distance à la limite (D)	: <u>A définir dans le PAD h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATEC</u>
Ordre de constructions	: contigu et non contigu, à définir <u>sous réserves des prescriptions du dans le PAD</u>
Degré de sensibilité au bruit (DS)	: III

Demande préalable

- ³ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEC et 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

PAD obligatoire

- ⁴ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre à PAD obligatoire.
- ⁵ Le PAD 73 « Belle-Croix » devra proposer une composition urbaine de qualité avec des bâtiments à forte valeur d'image et des espaces publics attractifs, expression d'une nouvelle centralité située sur un des principaux axes d'entrée dans l'agglomération.
- ⁶ ~~Il devra plus particulièrement proposer des solutions pour~~Le PAD répond aux objectifs suivants :
- création d'une une nouvelle centralité avec une identité spatiale permettant de mettremettant en relation les différents quartiers ~~de Villars-sur-Glâne~~constitutifs du PAD ;
 - Accueillir des activités économiques de type commercial, artisanal, de services et administratif, ainsi que de l'habitation aux endroits les plus favorables ; établissement d'une typologie de bâtiments variés, judicieusement implantés en fonction de leur destination et de leurs abords ;
 - Favoriser des relations visuelles et fonctionnelles entre constitution de fronts bâtis continus et garantissant un dialogue entre l'espace-rue et les rez-de-chaussée des futurs immeubles et l'espace public ;
 - autorisation, à l'angle sud-ouest du carrefour de Belle-Croix, dans le sous-secteur C, d'une hauteur maximale de 35.00 m pour maximum une construction ou un corps de bâtiment ;
 - aménagement d' des espaces publics attractifs et conviviaux, favorables à des usages variés, ainsi que des espaces semi-publics et privés abrités des grands axes de circulation ;

f. mise en place de liaisons de mobilité douce entre les différents secteurs du PAD, les abords et vers les arrêts de transports publics ;

d.g. conception d'un concept paysager de qualité, en lien avec les espaces verts alentours ;

● ~~Gérer globalement le trafic motorisé généré par le secteur ainsi que le trafic de transit (TIM et TP);~~

h. mise en place d'aménagements et utilisation de matériaux favorisant la résilience face aux changements climatiques et permettant de lutter contre les îlots de chaleur : au minimum arborisation et, matériaux clairs et perméables ;

e.i. planification et regroupement les parkings de manière à ce que les différents besoins puissent être mutualisés du stationnement pour une mutualisation des besoins et un impact minimum en surface, en tenant compte des besoins des riverains des quartiers de Belle-Croix et Villars-Vert ;

● ~~Assurer des parcours directs, sûrs et conviviaux pour les piétons et les cyclistes et favoriser l'utilisation des transports en commun ;~~

● ~~Concevoir un quartier ayant une durabilité optimale (impact environnemental minimal, qualité des espaces publics et de l'habitat, dynamiques économiques, mutualisation des services, etc.);~~

● ~~Définir et répartir des droits à bâtir pour chaque propriétaire de terrain ;~~

f.j. Prendre en compte des propositions formulées par le Masterplan établi par la Commune intégration et adaptation au projet routier de Belle-Croix.

~~² Ces objectifs seront concrétisés par la mise en place d'un ou de plusieurs PAD. La délimitation des PAD est mentionnée au PAZ. Les secteurs mentionnés peuvent être regroupés.~~

Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Pour des besoins particuliers des entreprises, à court terme, les constructions existantes peuvent être transformées dans leurs volumes existants. Des agrandissements sont possibles pour autant que ceux-ci ne soient pas contraires aux objectifs du PAD et au planning général fixé par la Commune.

Art. 36. Art. 37. Zone de hameau (ZH) centre protégé de Cormanon (ZCP-C)**Destination**

¹ Cette zone ~~s'applique au~~ pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti de l'ancien ~~hameau~~ de Cormanon ~~et de Ste Apolline~~. Le caractère des éléments qui le compose, à savoir les bâtiments, les espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

² Elle est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère particulier ~~de ces~~ du hameau, y compris les activités agricoles existantes.

³ Le plan de détail n°3 du PAZ 1 fixe les règles particulières de cette zone.

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Demande préalable

⁴ Toute demande de permis de construire selon la procédure ordinaire (art. 140 LATeC et 84 ReLATeC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Périmètre d'implantation

⁵ Toute nouvelle construction doit être située à l'intérieur du périmètre d'implantation indiqué au plan de détail n°3 du PAZ 1.

⁶ Elle doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site en ce qui concerne l'implantation et l'orientation. L'expression architecturale devra être celle de volumes pleins, les saillies ne sont pas autorisées à l'exception des avant-toits. La hauteur maximale autorisée est de 9.50 m.

² ~~Les toitures sont à 2 pans réguliers ; elles respectent une pente comprise entre 25 et 40 degrés et sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. L'orientation fixée au plan de détail n° 3 est respectée.~~

³⁷

Prescriptions particulières

⁴ ~~Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1~~

⁵ ~~Des transformations dans le volume bâti existant ainsi que des démolitions/reconstructions des volumes existants sont autorisées. Des changements d'affectation dans les volumes construits sont également admis.~~ ^{PPS1} Hameau de Cormanon

⁸

⁹ Des agrandissements peuvent être réalisés à l'extérieur du volume bâti existant pour les bâtiments qui ne sont pas protégés. Ceux-ci ne peuvent pas excéder le 10% de la surface de plancher (SP) totale du bâtiment et doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes. Les surélévations sont interdites.

¹⁰ En cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment caractéristique de la zone, la nouvelle construction tiendra compte des éléments traditionnels tels que : orientation, pente des toits, volume, matériaux. L'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée.

¹¹ Des constructions de peu d'importance hors-sol au sens de l'art. 85 let. j ReLATeC, peuvent être autorisées pour autant que, pour chaque unité, la plus grande dimension en plan ne dépasse pas 6.00 m, que la surface soit inférieure à 36 m² et que la hauteur totale ne dépasse pas 3.50 m. Tant par sa

volumétrie, son architecture, ses matériaux et ses teintes, la construction doit s'harmoniser avec le bâtiment principal et les bâtiments voisins protégés, et ne doit aucunement altérer la physionomie du site construit ou les vues principales sur le site et les bâtiments protégés. Elles doivent être situées hors des secteurs libres de construction définis au plan de détail n° 3.

¹² Une attention particulière doit être accordée à l'aménagement des aires de stationnement extérieur définies dans le plan de détail n° 3 afin de réduire au maximum son impact dans le site (arborisation et végétalisation des abords). De nouvelles places de stationnement sont possibles pour autant qu'elles soient intégrées à l'environnement bâti et paysager.

¹³ Les placettes et chemins pavés mentionnées dans le plan de détail n° 3 sont obligatoirement aménagées en pavés.

¹⁴ En plus des prescriptions définies à l'Art. 15, les structures végétales indigènes existantes doivent être conservées. L'arborisation désignée sur le plan de détail n° 3 (arbres isolés, massif arborisé et verger) est à conserver et à remplacer en cas de disparition. L'espace de verger doit comporter des arbres fruitiers.

¹⁵ Aucune construction ou aménagement extérieur non naturel (surfaces minérales ou bitumées, places de stationnement) ne peut être réalisé à l'intérieur du secteur libre de construction mentionné dans le plan de détail n° 3, qui devra être aménagé exclusivement en tant que surface naturelle et perméable.

¹⁶ Les éléments de délimitation respectent les caractéristiques du site, les matériaux et les teintes seront harmonisés et intégrés au site bâti. Ceux mentionnés dans le plan de détail sont à conserver, soit sous forme de clôture ou de mur en pierre :

- a. les clôtures seront conçues de matériaux naturels (tel que bois et haie), ou en métal grillagé (treillis) ; dans ces cas, elles seront partiellement ou totalement intégrés dans la végétation ;
- b. les murs existants mentionnés dans le plan sont conservés.

¹⁷ L'éclairage doit être à l'échelle du domaine bâti et respecter le caractère du hameau.

~~La valeur d'ensemble du hameau de Cormanon mérite des mesures de protection particulières. Les prescriptions applicables à cette zone sont définies dans le PAD 22 du hameau de Cormanon.~~

^{PP52} ~~Hameau de Ste Apolline~~

⁶ ~~L'indice brut d'utilisation n'est pas applicable. Les bâtiments existants peuvent être utilisés dans la totalité de leurs volumes originels. En cas de remplacement d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée, il en est de même pour les caractéristiques volumétriques.~~

⁷ ~~Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis ou reconstruits sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :~~

- ~~● L'agrandissement consiste en une extension en plan qui doit permettre de renforcer l'espace rue ;~~
- ~~● L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis ;~~
- ~~● L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi ;~~
- ~~● La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal ;~~
- ~~● Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal ;~~
- ~~● La hauteur totale (h) doit être inférieure à la hauteur totale du bâtiment existant. ;~~
- ~~● L'agrandissement ne peut empiéter sur la zone agricole.~~

Art. 37, Art. 38. Zone de centre protégé de Sainte-Apolline (ZCP-A)**Destination**

- ¹ Cette zone ~~s'applique aux hameaux de Cormanon et de Ste-Apolline.~~ Elle est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère particulier ~~de ce~~ hameau de Ste-Apolline.

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Demande préalable

- ² Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATeC et 84 ReLATeC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC.

Prescriptions particulières

³ ~~Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1~~

⁴ ~~PPS1 Hameau de Cormanon~~

⁵ ~~La valeur d'ensemble du hameau de Cormanon mérite des mesures de protection particulières. Les prescriptions applicables à cette zone sont définies dans le PAD 22 du hameau de Cormanon.~~

⁶ ~~PPS2 Hameau de Ste-Apolline~~

⁷³ Aucun L'indice brut d'utilisation n'est ~~pas applicable~~ fixé. Les bâtiments existants peuvent être utilisés dans la totalité de leurs volumes originels. En cas de remplacement d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée, il en est de même pour les caractéristiques volumétriques. Toute nouvelle construction est interdite. Les constructions de peu d'importance ne sont pas concernées par cette interdiction.

⁸⁴ Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis ou reconstruits sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :

- a. l'agrandissement consiste en une extension en plan qui doit permettre de renforcer l'espace rue ;
- b. l'agrandissement d'un bâtiment par ~~surélévation~~ l'ajout d'un étage supplémentaire n'est pas admis ;
- c. l'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi ;
- d. la surface ~~au sol~~ déterminante de construction de l'agrandissement ne peut excéder le 20% de la surface ~~au sol~~ déterminante de construction du bâtiment principal ;
- e. par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal ;
- f. la hauteur totale (h) de l'agrandissement doit être inférieure à la hauteur totale du bâtiment existant. ;
- g. Aucun agrandissement ni aménagement ne peut empiéter en dehors de la zone à bâtir.

Art. 38. Art. 39. Zone périurbaine (ZPeriU) de village (ZV)**Destination**

¹ Cette zone comprend les secteurs urbanisés en marge de la zone de centre urbain ; elle est destinée aux activités économiques de type artisanal, commercial et administratif, ainsi qu'à l'habitation.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) : 1.10

Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.40

Hauteur totale (h) : ~~912.00 m~~ **pour construction à toiture plate**

~~— 12.00 m pour construction à toiture en pente~~

Hauteur de la façade à la gouttière (hf) : 9.00 m pour construction à toiture en pente

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATEC

Ordre de constructions : non contigu

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Demande préalable

² Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEC et 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

Prescriptions particulières**Liées à l'ensemble de la zone**

^{PP1} Le caractère et la qualité des jardins existants doivent être préservés et mis en valeur.

~~^{PP2} En cas de remplacement d'un bâtiment, l'implantation du bâtiment original sur l'espace public (position de la façade) doit être conservée~~

Art. 39. Art. 40. Zone d'activités de Moncor (ZACT-M)**Destination**

- ¹ Cette zone est destinée aux activités économiques non polluantes de type artisanal, industriel, administratif ~~et~~, de services ~~et commercial~~, telles que les petites et moyennes entreprises à grande densité de places de travail. Leur impact ne doit pas porter préjudice à l'environnement immédiat bâti et naturel.
- ² Des fonctions complémentaires faiblement gênantes, telles que restauration, espaces de loisirs ou de sport, sont admises, à condition qu'elles ne portent pas préjudice au caractère de la zone.
- ³ Seuls les commerces de proximité ou en lien avec la production réalisée dans la zone sont admis.
- ⁴ Toute activité hôtelière est interdite.
- ⁵ Seuls les dépôts directement liés à une exploitation située à proximité peuvent être autorisés.

Indice de masse (IM) : 10.00 m³/m²

Indice de surface verte (I_{ver}) : 0.05 minimum pour les parcelles construites
 : 0.15 minimum pour les nouvelles constructions ou les reconstructions

Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.70

Hauteur totale (h) : 25.00 m

~~Dans des cas particuliers, justifiés par les besoins de l'exploitation, le Conseil communal peut prévoir favorablement des constructions hors gabarit. Celles-ci devront répondre à des qualités d'architecture et d'intégration accrues. Leur surface au sol ne dépassera pas le 25% de la surface déterminante de la construction.~~

Distance entre 2 bâtiments : 8.00 m minimum

Ordre de constructions : non contigu

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATEC

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Demande préalable

- ⁶ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEC et 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

Prescriptions particulières**Liées à l'ensemble de la zone**

^{PP1} Une attention toute particulière sera portée à l'architecture des bâtiments situés à proximité des axes de circulation. La « façade » de la ZACT du côté de l'A12, de la semi-autoroute, de la route de Moncor et de Villars doit être conçue d'une manière particulièrement attractive, de façon à promouvoir la qualité visuelle et architecturale des entreprises et à améliorer l'aspect visuel de la rue.

^{PP2} Les dispositions du règlement sur le concept signalétique de la zone d'activités sont applicables (annexe 9).

^{PP3} Les toitures plates des constructions destinées aux activités administratives ou de services seront végétalisées. Lors de la rénovation d'une toiture, la végétalisation est exigée pour autant qu'elle ne demande pas de renforcement de la structure porteuse.

^{PP4} Les rez-de-chaussée et les aménagements extérieurs des bâtiments situés le long des routes du Petit-Moncor et de Chandolan seront planifiés de manière à ce que les affectations entretiennent une relation fonctionnelle avec l'espace public (vitrines, entrées, magasins, espaces ouverts au public, etc.).

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

^{PPS1} Cet espace est destiné à la création d'un espace public arboré et à la construction d'un arrêt de bus et couvert.

Art. 40. Art. 41. Zone d'activités ~~du secteur stratégique~~ de Bertigny (ZACT-BS)**Destination**

- ¹ Cette zone est destinée de manière prépondérante aux activités économiques non polluantes de type : recherche et développement technologique ou médical, artisanal, industriel, administratif, telles les petites et moyennes entreprises à grande densité de places de travail. Leur impact ne doit pas porter préjudice à l'environnement immédiat bâti et naturel.
- ² Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.
- ³ De manière complémentaire, des affectations telles que celles liées aux services publics, aux sports, aux loisirs et à la culture, à la restauration ~~ou et~~ à l'hôtellerie peuvent être admises dans cette zone.
- ⁴ ~~Les surfaces commerciales à fort impact territorial, au sens des directives de la fiche No 25 du plan directeur cantonal ne sont pas admises dans cette zone. Les commerces de proximité et les commerces en lien avec l'activité sont par contre autorisés.~~ Seules les commerces de proximité ou en lien avec la production réalisée dans la zone sont admis. Seuls les dépôts directement liés à une exploitation située à proximité peuvent être autorisés.

Indice de masse (IM) : 10.00 m³/m²

Indice d'occupation du sol (IOS) : 0.70

~~**Indice de surface verte (IVer)** : 0.10 minimum~~

Hauteur totale (h) : 25.00 m

Ordre de constructions : non contigu

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATEC

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Demande préalable

- ⁵ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEC et 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

PAD obligatoire

- ⁶ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre à PAD obligatoire, l-

- ⁷⁶ Le PAD 75 « Bertigny-Ouest », qui répond aux objectifs suivants :

- a. accès unique depuis ~~la semi-autoroute. Cet accès sera dimensionné pour répondre aux différents besoins de l'ensemble du secteur ainsi qu'à l'accès à l'HFR~~ la route du Petit-Moncor sous la semi-autoroute, avec à terme un accès direct possible depuis et vers la jonction autoroutière. La route de desserte sera dimensionnée pour répondre aux différents besoins de l'ensemble du secteur stratégique ;
- ~~• Planification d'un réseau routier hiérarchisé et fonctionnel délimitant un parcellaire adapté aux différentes affectations ;~~
- b. liaisons de mobilité douce vers les quartiers environnants ;
- ~~b-c.~~ raccordement aux transports publics, gestion de la mobilité douce (accès, couverts, etc.) et minimisation des impacts de la voiture individuelle (parkings couverts, places de parc pour voitures en auto partage, etc.) ;

- d. mise en place de mesures permettant le respect des valeurs de planification fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) ;
- ~~e.e.~~ Répartition judicieuse et emplacement adéquat des affectations, notamment affectations administratives, services publics, sports, culture et loisirs ;
- ~~e.f.~~ mise en place de mesures réglementaires favorisant une qualité d'architecture sur l'ensemble du secteur de manière à renforcer l'image visuelle depuis l'autoroute et la semi-autoroute et tenant compte des objectifs de conservation du périmètre environnant ;
- ~~e.g.~~ traitement des interfaces entre les zones à bâtir proches, les espaces routiers et l'espace nécessaire au cours d'eau ;
- ~~f.h.~~ gestion de l'espace situé sous la ligne de transport d'énergie, délimitation de l'espace inconstructible de part et d'autre de l'axe, prise en compte de l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) ;
- ~~g.i.~~ mise en place d'un concept paysager permettant l'intégration des bâtiments, la protection des chênes protégés mentionnés au PAZ 2, le traitement des abords routiers, des liaisons de mobilité douce et des espaces résiduels. Afin de favoriser la biodiversité, sur le site, les essences retenues seront indigènes et de station ;
- ~~h.j.~~ gestion globale des eaux de pluie (limitation des surfaces imperméabilisées, récupération, infiltration, rétention, végétalisation des toitures) ;
- ~~i.k.~~ compte tenu de l'importance des sources et des captages présents dans le secteur, des études particulières seront réalisées et des mesures seront prises dans le but de les préserver ;
- ~~• Construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble de la zone ou/et raccordement à un CAD existant ;~~
- ~~j.l.~~ prise en compte des vues protégées et définition d'un concept permettant de les maintenir.

Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Les dispositions du règlement sur le concept signalétique de la zone d'activités sont applicables ([annexe 9](#)).

^{PP2} Un accès routier provisoire peut être réalisé pour les besoins du chantier de l'HFR. Son emplacement sera étudié dans le but que les infrastructures mises en place puissent être utilisées dans le cadre du développement de la zone d'activités. Ces infrastructures doivent être étudiées dans le cadre d'un concept d'urbanisation qui définira pour l'ensemble de la zone, les grandes lignes d'aménagement (accès routiers, liaisons aux transports publics, réponses aux contraintes environnementales, etc.) ainsi que les étapes de réalisation.

Art. 41. Art. 42. Zone d'intérêt général (ZIG) A, B, C, D, E, F, G, H**Destination**

- ¹ ~~Cette zone est~~ Les secteurs A, B, C, F sont destinés à accueillir les bâtiments, les installations et espaces d'utilité publique ainsi que les équipements socio-culturels, destinés à l'enseignement, à la santé publique, au sport, aux loisirs et aux cultes, ainsi qu'aux espaces de jeux, de récréation et aux terrains nécessaires aux sépultures. Des bâtiments et équipements d'institutions particulières, privés, destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public, y sont également admis.
- ² Le secteur D est destiné aux bâtiments, installations, infrastructures et espaces ~~pour la déchetterie principale et à la station d'épuration ainsi qu'au logement de fonction nécessaire~~ communaux.
- ³ Le secteur E est destiné au réservoir de Belle-Croix.
- ⁴ Le secteur G est destiné à des espaces de détente à l'usage des quartiers d'habitation voisins, à des infrastructures de stationnement de véhicules à l'usage du quartier de Villars-Vert, ainsi qu'à des jardins familiaux et à une surface de dépôt pour les services extérieurs de la commune.
- ⁵ Le secteur H est destiné à un pavillon à but socioculturel.

Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	: Secteurs A, B	1.00 <u>0.30</u>
		0.30 <u>0.30</u> indice complémentaire pour le stationnement
Indice de masse (IM)	: <u>Secteur A</u>	<u>5.00 m³/m²</u>
	: Secteur C	5.00 <u>5.00</u> m ³ /m ²
		1.00 <u>1.00</u> m ³ /m ² indice complémentaire pour le stationnement
	: Secteurs D, E, H	3.00 m ³ /m ²
	: Secteur G	1.00 m ³ /m ²
	: Secteur F	selon prescription particulière
Indice d'occupation du sol (IOS)	: Secteurs A, D, E, H	0.60
	: Secteurs B, C, F	0.35
	: Secteur G	0.10
Hauteur totale (h)	: Secteurs A, B	15.00 m
	: Secteur C	45.00 m sous réserve de prescription particulière
	: Secteur D	15.00 m
	: Secteurs E, H	7.00 m
	: Secteur F	selon prescription particulière
	: Secteur G	4.00 m
Distance à la limite (D)	: h/2, minimum 4.00 m, <u>sous réserve de l'art. 82 ReLATeC</u>	
Ordre de constructions	: non contigu	
Degré de sensibilité au bruit (DS)	: Secteurs A, B, C, E, F, G	II
	: <u>Secteur H</u>	<u>III</u>
	: Secteur D	IV

Demande préalable

- ⁶ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATeC et 84 ReLATeC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC.

PAD obligatoire

- ⁷ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre à PAD obligatoire, le PAD 47 « Village-Eglise », qui répond aux objectifs suivants :

- a. conservation d'une qualité de centre village du secteur ;
- b. amélioration des connexions entre les différents éléments du site, à savoir l'église, le cimetière, la forêt, le parking et les nouvelles constructions ;
- c. intégration des nouvelles constructions ;
- d. définition des espaces dévolus au cimetière ;
- e. gestion des accès et du stationnement commun.

- ⁸ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre de PAD en vigueur, le PAD 60 « Villa Beata », qui répond aux objectifs suivants :

- a. préservation et mise en valeur de la villa Beata et de ses abords immédiats et étendus : le parc arborisé existant doit être maintenu, une petite construction au sens de l'art 2.2 de l'AIHC est admissible ;
- b. maintien et développement d'installations et d'équipements nécessaires aux besoins des institutions publiques ou privées destinées à la réalisation de tâches d'intérêt public ;
- c. développement des habitations au sud du secteur, destinées aux logements d'utilité publique pour séniors et/ou étudiants, ainsi que toute autre installation ou activité améliorant les conditions de vie de ces derniers ;
- d. définition de prescriptions architecturales favorisant l'intégration de nouvelles constructions au site ;
- e. accès principal au site depuis le chemin du Cardinal Journet, évitant tout impact sur le parc arborisé existant.

Prescriptions particulières**Liées à l'ensemble du secteur**

^{PP1} Secteur B : Tout projet ayant un impact sur le stationnement devra faire l'objet d'une étude préalable qui prendra en compte les besoins actuels et futurs de la zone, ainsi que la complémentarité d'usage et les possibilités de mutualisation. L'offre pourra être réduite ou augmentée par la Commune pour tenir compte des besoins de la ZIG. Les places visiteurs seront soumises à des mesures de gestion.

^{PP4} Secteur G : Tout aménagement doit être précédé d'une planification d'ensemble réglant les objectifs mentionnés au point 1 Destination.

^{PP2} Secteurs C : Tout projet de construction nécessitant plus de 5 places de parc supplémentaires sera précédé par la mise en place d'un concept de stationnement qui privilégiera la construction de parkings souterrains ou en silo pour au minimum le 90 % des besoins de l'ensemble du périmètre. Le développement des nouvelles constructions se fera en priorité sur les parkings existants en surface. Tout projet tendra à répondre aux exigences des art. 57 et 58 RCU.

^{PP3} Secteur F : Le plan de détail No 2 du PAZ 1 définit des sous-secteurs. Pour chaque sous-secteur, les prescriptions particulières suivantes doivent être respectées :

SOUS – SECTEUR F1

Ordre : non contigu
Indice de masse : 2.00 m³/m²
Altitude maximale : 673.00 m

Une aire de stationnement (surface perméable et végétalisée) pour 20 véhicules au maximum peut être aménagée.

SOUS – SECTEUR F2

Altitude maximale : 672.50 m

SOUS – SECTEUR F3 et F3'

Ordre : non contigu
Altitude maximale : secteur F3 : 672.50 m
: secteur F3' : 670.00 m

DIVERS

Le parking existant peut être réaménagé à l'intérieur de la limite fixée par le plan ;

Les panneaux solaires posés en toiture peuvent dépasser le gabarit prescrit ;

Pour toute construction hors des secteurs mentionnés au plan, une modification du RCU est nécessaire.

Sectorielles : mentionnées au plan d'affectation des zones 1

~~^{PPS1} Secteur B : Tout projet d'aménagement ou de construction sera précédé par une étude globale d'implantation. Celle-ci tiendra compte du contexte construit qui comporte plusieurs bâtiments protégés ainsi que du contexte paysager voisin.~~

~~^{PPS2_PPS1} Secteur C : La hauteur maximale est limitée à 20.00 m.~~

Art. 42, Art. 43. Zone d'intérêt général « DORT_VERTE » (ZIG-DV)**Destination**

- ¹ Cette zone est destinée à l'aménagement d'un couloir de verdure avec un cheminement piétonnier et une piste cyclable en site propre, selon la Conception directrice communale des espaces publics. Certains tronçons de cette zone sont réservés à un moyen de transport public en site propre.
- ² Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent être prises dans cette zone.

~~Degré de sensibilité au bruit (DS) : II~~

Art. 43. Art. 44. Zone d'intérêt général « PARC URBAIN » A-(ZIG-PU-A)**Destination**

- ¹ Cette zone est réservée à l'aménagement de parcs urbains, de jardins, d'espaces de jeux et de détente, ainsi qu'aux jardins familiaux.
- ² Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent être prises dans cette zone.
- ³ Les bâtiments existants dans la zone peuvent être affectés aux activités agricoles, à l'habitation, à un centre d'accueil ou de formation, et à d'autres activités compatibles avec le caractère de la zone.

Bâtiments existants

- ⁴ Ils peuvent être transformés dans leurs volumes existants, ou reconstruits en conservant le caractère architectural original. Ils peuvent être faire l'objet légèrement d'agrandissements sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :
 - a. L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis ;
 - b. L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi ;
 - c. La surface au sol (surface déterminante de construction) de l'agrandissement ne peut excéder le 30% de la surface au sol du bâtiment principal ;
 - d. Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal ;
 - e. La hauteur totale (h) de l'agrandissement doit être inférieure à la hauteur totale du bâtiment existant.

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Demande préalable

- ⁵ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATeC et 84 ReLATeC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC.

PAD obligatoire

- ⁶ Le plan d'affectation des zones 1 mentionne un périmètre de PAD en vigueur, le PAD 57 « Parc du Platy », qui répond aux objectifs suivants :
 - a. la fonction de couloir écologique entre la forêt de Belle-Croix et celle du Platy ;
 - b. aménagement d'espaces de loisirs et de détente sans infrastructure ;
 - c. maintien, voire amélioration, du maillage dédié à la mobilité douce ;
 - d. maintien et mise en valeur de l'étang et de la prairie humide ;
 - e. maintien d'un espace paysager naturel, aménagé simplement, sans artifices et respectant les caractéristiques topographiques du site ;
 - f. aménagement en faveur de la biodiversité et prenant en compte la dimension écologique ;
 - a-g. définition de prescriptions spécifiques au secteur de la ferme Scheuner visant la mise en valeur du bien.

Prescriptions particulières

Liées à l'ensemble de la zone

^{PP1} Les modifications de terrain seront limitées au strict minimum.

^{PP2} De manière complémentaire, des affectations, telles que celles liées aux sports, peuvent être admises dans le secteur de Bertigny.

^{PP3} La route d'accès à l'HFR qui traversera le secteur de Bertigny sera planifiée de manière à ce que son impact paysager et environnemental soit le plus faible possible et qu'il respecte le caractère de la zone.

~~Art.43bis Zone d'intérêt général « PARC URBAIN » B (ZIG-PU-B)~~~~⁵ Destination~~~~⁶ Cette zone est réservée à l'aménagement de parcs urbains, de jardins, d'espaces de jeux et de détente, ainsi qu'aux jardins familiaux.~~~~⁷ Les mesures de compensation relatives à d'éventuels éléments naturels détruits peuvent être prises dans cette zone.~~~~⁸ Les bâtiments existants dans la zone peuvent être affectés aux activités agricoles, à l'habitation, à un centre d'accueil ou de formation, et à d'autres activités compatibles avec le caractère de la zone.~~~~⁹ Bâtiments existants~~~~¹⁰ Ils peuvent être transformés dans leurs volumes existants, ou reconstruits en conservant le caractère architectural original. Ils peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :~~~~¹¹ L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis ;~~~~¹² L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi ;~~~~¹³ La surface au sol (surface déterminante de construction) de l'agrandissement ne peut excéder le 30% de la surface au sol du bâtiment principal ;~~~~¹⁴ Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal ;~~~~¹⁵ La hauteur totale (h) de l'agrandissement doit être inférieure à la hauteur totale du bâtiment existant.~~~~¹⁶ Degré de sensibilité au bruit (DS) : III~~~~¹⁷ Demande préalable~~~~¹⁸ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LArC et 88 ReLArC.~~~~¹⁹ Prescriptions particulières~~~~²⁰ Liées à l'ensemble de la zone~~~~²¹ Les modifications de terrain seront limitées au strict minimum.~~

Art. 45. Zone libre (ZL)**Destination**

Les zones libres au sens de l'art. 56 LATeC sont destinées aux emplacements de verdure et de talus, dans le but de structurer le domaine urbanisé, d'accompagner des cheminements piétonniers et des pistes cyclables, de conserver et de mettre en valeur des éléments des sites existants.

Degré de sensibilité au bruit (DS) : III

Art. 46. Zone spéciale STEP (ZS)**Destination**

¹ Cette zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT est destinée aux bâtiments et installations liés au traitement et à l'épuration des eaux, aux accès et places de stationnement nécessaires à l'exploitation du site.

Indice de masse (IM) : 5.00 m³/m²

Indice d'occupation du sol : 0.80

Hauteur totale (h) : 15.00 m, sous réserve de prescription particulière

Distance à la limite (D) : h/2, minimum 4.00 m, sous réserve de l'art. 82 ReLATeC

Ordre de construction : non contigu

Degré de sensibilité au bruit (DS) : IV

Demande préalable

²Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATeC et 84 ReLATeC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC.

Prescriptions particulières**Liées à l'ensemble de la zone**

PP1 Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la STEP, tels que les silos, digesteurs et les stockeurs, peuvent s'élever jusqu'à une hauteur maximale de 20.00 m.

PP2 Une clôture doit être posée pour sécuriser les installations de la STEP.

PP3 En cas de cessation des activités, les surfaces concernées seront affectées à la zone agricole, sans procédure de déclassement.

Art. 46. Art. 47. Aire forestière (AF)**Destination**

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

Art. 47, Art. 48. Zone agricole (ZA)**Destination**

¹ La zone agricole comprend :

- a. les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ;
- b. les terrains, qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

Constructions

² Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

Degré de sensibilité au bruit : III

Demande préalable

³ Toute demande de permis selon la procédure ordinaire (art. 140 LATEC et 84 ReLATEC) est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATEC et 88 ReLATEC.

Procédure

⁴ Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC-DIME (art. 59-136 LATEC).

Prescriptions particulières

~~⁵ La Commune peut, en tenant compte des exigences techniques d'une exploitation rationnelle, imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions.~~

Art. 48. Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

~~⁴ Cette zone comprend l'espace réservé aux cours d'eau. Cet espace est non constructible, il permettra à l'avenir, dans certains secteurs, la remise à ciel ouvert de cours d'eau. Toute nouvelle construction ou aménagement respectera une distance minimale de 4.00 m par rapport à la limite de cet espace.~~

Art. 49.**Destination**

~~¹ Cette zone est destinée à la protection intégrale des biotopes d'importance nationale suivants :~~

- ~~● Zone alluviale no 62 «la Sarine : Rossens-Fribourg»;~~

~~**Réserve d'oiseaux d'eau et migrateurs (OROEM) no 124 « Lac de Pérolles » La valeur de ces sites est due à la rareté ou à la variété des espèces de faune et de flore actuellement présentes, qui sont liées à ces endroits caractéristiques par leur mode de vie (sols, eaux, microclimat). Degré de sensibilité au bruit (DS) : III**~~

Autres prescriptions

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peut être admis en dehors de ceux que pourraient nécessiter le maintien et l'entretien du site ou, le cas échéant, ceux qui seraient en rapport avec la recherche scientifique ou la découverte du site dans un but didactique, les activités sylvicoles y sont admises, de même que les travaux d'entretien des chemins pédestres.

~~²~~

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

~~Art. 50.~~**Art. 49. Concept de ville-parc**

- ¹ La Commune de Villars-sur-Glâne s'est profilée au cours de son développement comme une ville-parc. Cette caractéristique a été préservée et renforcée par les différentes planifications effectuées dans le passé. La révision du plan d'aménagement local prévoit des mesures qui doivent permettre de renforcer le caractère voulu d'une ville intégrée à la nature environnante. Dans cette optique et de manière à avoir une vision la plus globale possible, la Commune favorise à tous les niveaux son développement dans une perspective et des principes de développement durable.
- ² Le développement doit être qualitatif et harmonieux. Les mesures complémentaires suivantes doivent permettre d'atteindre cet objectif ambitieux.

~~Art. 51.~~**Art. 50. Principes**

Les constructions, les aménagements, de même que les petites constructions doivent s'intégrer dans leur environnement urbain (ville, quartier, rue) ou naturel (paysage, sites). Cette intégration doit se faire aussi bien par la disposition et proportion des volumes que par la mise en place d'éléments paysagers adaptés.

~~Art. 52.~~**Art. 51. Mesures particulières**

- ¹ Pour l'examen d'un projet, jugé important au niveau de son impact, un complément de dossier tel que perspectives, photomontages ou maquettes, peut être exigé par la Commune.
- ² Les teintes des façades et des toitures doivent être soumises à la Commune pour accord.

Art. 52. Toitures : dispositions particulières

- ¹ Les toitures plates doivent être végétalisées ou aménagées en terrasses. La végétalisation n'est pas exigée pour les constructions de peu d'importance, telles que couverts à voiture, couverts à vélos, annexes techniques, etc. Les règles particulières ~~pour la~~ relatives à la ZACT sont ~~précisées sous l'art. 39 ch. 11 RCU~~ réservées.
- ² Lors de rénovation ou entretien d'immeubles situés dans les zones résidentielles à moyenne ou haute densité, de même que pour ceux situés dans des PAD approuvés, les toits plats existants doivent être maintenus.
- ³ ~~Pour les bâtiments à toits à pans inversés, la hauteur totale (h) est remplacée par la hauteur de façade à la gouttière (hf) (voir figure 1).~~
- ⁴ ~~Pour les bâtiments à toits à un pan, la hauteur totale de la façade supérieure ne dépassera pas la hauteur de la façade à la gouttière (hf) propre à la zone (voir figure 2).~~
- ⁵ ~~La hauteur de façade à la gouttière des toitures d'une pente de plus de 60 degrés sera calculée au faite (voir figure 3).~~

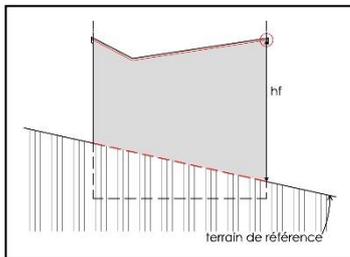


Figure 1

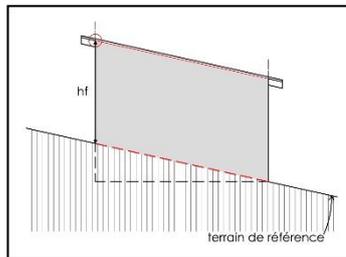


Figure 2

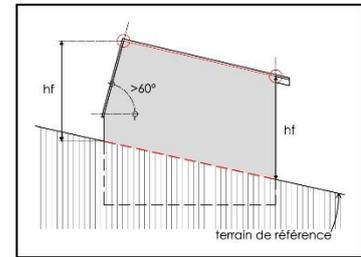


Figure 3

Art. 53. Aménagements extérieurs privés et publics

L'aménagement des espaces extérieurs privés et publics respectera les directives contenues dans la Conception directrice communale des espaces publics.

Art. 54. Equilibre hydrologique

Dans le but de respecter l'équilibre hydrologique, il importe de limiter les surfaces imperméables (parkings, surfaces de manœuvre, places d'accès, chemins, etc.) par des aménagements de sol adéquats et des matériaux perméables, de réaliser, dans le cadre des aménagements extérieurs des terrains privés, un système de rétention des eaux pluviales afin de limiter les débits rejetés à la canalisation des eaux claires, de favoriser la couverture de toits plats et de façades par de la végétation, d'encourager la plantation d'arbres et de haies naturelles.

Art. 55. Modification du terrain naturel

- ¹ D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.
- ² Le projet doit être adapté à la topographie du terrain.
- ³ Les nouveaux "modèles" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt à la topographie d'ensemble (talus important, plate-forme excessive, amoncellement de cailloux, etc.).

Art. 56. Plantation et Arborisation

¹ Les prescriptions suivantes doivent être respectées pour toutes plantations :

- a. La plantation d'espèces, citées dans l'ordonnance DIAF du 23 avril 2007 instituant des mesures de lutte contre le feu bactérien, est interdite sur tout le territoire communal.
- b. Les essences envahissantes, selon la liste « Espèces exotiques en Suisse (OFEV, 2022), conf. la liste exemplative d'Info-Flora (annexe 10) sont interdites.

² Pour les nouvelles plantations, les essences adaptées aux changements climatiques sont choisies dans la liste d'essences d'arbres et de haies recommandées par le Canton de Fribourg figurant en annexe 11.

³ Lors d'une nouvelle construction dans les zones résidentielles, la plantation d'arbres est obligatoire à raison d'un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 300 m² de surface cadastrale de la parcelle. Les arbres existants, pour autant qu'ils soient reconnus en bonne santé et qu'ils respectent les exigences de l'alinéa 2, sont compris dans le nombre d'arbres exigibles. Pour des raisons d'intégration au paysage, les essences indigènes sont obligatoires. Elles seront choisies dans la liste figurant en annexe 7.

³

² Si l'espace disponible sur la parcelle concernée par le projet est insuffisant, la plantation doit se faire sur un fond voisin avec l'accord du ou de la propriétaire. Lorsque les circonstances ne permettent pas une compensation en nature, le requérant ou la requérante est tenu-e de payer à la Commune une contribution de remplacement. La plantation des espèces, citées dans l'arrêté du 12 juin 2001 instituant des mesures de lutte contre le feu bactérien, est interdite sur tout le territoire communal.

³⁴ Les essences envahissantes définies dans la liste mentionnée en annexe 8 sont interdites (laurier-cerise, sumac, renouée du Japon, buddleia de David, Robinier faux-acacia, etc.).

⁴⁵ Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à plusieurs essences.

⁵⁶ L'emplacement des arbres doit figurer sur le plan d'implantation du dossier de mise à l'enquête. Les arbres doivent être plantés à la première saison favorable qui suit l'achèvement de la construction.

Art. 57. Stationnement

¹ Chaque propriétaire qui construit, transforme ou agrandit un immeuble est tenu d'aménager sur son terrain les places de stationnement pour les véhicules automobiles et les ~~deux-roues légers~~ vélos ~~calculées nécessaires, calculées~~ sur la base des normes SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013 et SN 640 065 du 1^{er} août 2011 de 2019.

² Pour la détermination de l'offre en stationnement des affectations autres que le logement, ~~une réduction est appliquée par rapport aux besoins théoriques en fonction du, un facteur de pondération le type de localisation. Celui-ci est défini selon la norme en prenant en compte la part de mobilité douce et la fréquence des~~ ~~qualité de la desserte TP transports publics pondérée selon la desserte et de la part de la mobilité douce doit être appliqué défini selon la norme.~~ Pour la part de mobilité douce, la valeur intermédiaire (25% à 50%) sera, ~~en principe, en principe,~~ retenue.

³ ~~Pour le facteur de réduction lié à la qualité de la desserte en transports publics, la~~ Commune ~~préciseradétermine,~~ en fonction ~~du type de localisation et~~ des critères locaux, ~~la~~ ~~taux de satisfaction~~ ~~valeur~~ à retenir dans la fourchette donnée par la norme SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013 ~~définie par le tableau suivant :~~

Type de localisation	Employés	Visiteurs
A	10-30%	0-30%

<u>B</u>	<u>20-50%</u>	<u>0-50%</u>
<u>C</u>	<u>25-65%</u>	<u>25-65%</u>
<u>D</u>	<u>35-80%</u>	<u>35-80%</u>

~~² Dans certains secteurs, la Commune est habilitée à imposer un taux de réduction afin de tenir compte des caractéristiques du secteur ou de la politique du stationnement de l'agglomération.~~

⁴ La Commune peut autoriser la réalisation d'un nombre de cases supérieur pour les visiteurs, dans les secteurs d'habitat collectif où la demande n'est pas satisfaite.

~~³⁵ Conformément au concept communal de stationnement, pour les secteurs présentant une forte mixité d'usages et de besoins, la complémentarité d'usage doit être prise en compte pour le dimensionnement de l'offre. Les parkings à usage public doivent être soumis à des mesures de gestion.~~

⁴⁶ Pour les affectations occasionnant un fort trafic (PAD, centres multifonctionnels, centres commerciaux, parkings ~~de captage~~ d'échange, ...), une étude détaillée doit être effectuée ~~par le requérant ou la requérante~~, selon les indications de la norme ~~SN 640 281 du 1^{er} décembre 2013~~, pour définir l'offre en cases de stationnement nécessaire. La Commune peut également exiger ce type de démarche pour des projets de moindre importance, si jugés contraires aux objectifs fixés dans le ~~plan directeur communal~~ concept communal de stationnement.

⁵⁷ En cas de besoin, la Commune peut demander que les parkings importants soient mis à disposition lors de grandes manifestations pour autant qu'elles se déroulent en dehors des heures d'exploitation des activités desservies. Les modalités de cette mise à disposition sont fixées par convention écrite. ~~La Commune encourage la complémentarité d'usage.~~

⁶⁸ Les places de stationnement doivent être utilisées conformément à l'affectation pour laquelle elles ont été prévues.

⁷⁹ Si le requérant ou la requérante ne peut construire le nombre de places nécessaires, La Commune peut décider de déroger à cette exigence. Dans ce cas, le requérant ou la requérante paiera une taxe de remplacement ~~dont le montant est fixé annuellement par la Commune~~ conformément au règlement communal y relatif.

⁸¹⁰ Les places pour les ~~deux-roues légers~~ vélos doivent être facilement accessibles et être aménagées de manière à pouvoir protéger contre le vol. Les places destinées à des parcs de longue durée doivent être couvertes. Les directives de la norme ~~SN 640 065 du 1^{er} août 2011~~ seront respectées.

~~⁹ Pour les nouvelles entreprises de plus de 30 employés, la Commune demande l'établissement d'un concept de mobilité d'entreprise visant à maîtriser l'évolution du trafic motorisé. Sur la base de ce concept de mobilité, les entreprises ont la possibilité de revoir à la baisse leur besoin en stationnement.~~

~~¹⁰ L'indice brut d'utilisation du sol destiné au stationnement peut être reporté sur une autre parcelle, pour autant qu'il soit conforme aux dispositions de l'art. 58 RCU.~~

Art. 59. Art. 58. Aménagement des places de stationnement

¹ La réalisation des installations de stationnement doit être accompagnée de mesures destinées à valoriser l'espace public et les espaces dévolus à la mobilité douce.

² Lors d'une nouvelle construction nécessitant la création de plus de 5 places de stationnement, la moitié au moins de celles-ci doit être aménagée en sous-sol ou intégrée au bâtiment. Lorsque le nombre de places de stationnement est supérieur à 20, le 90% des places nécessaires doit être aménagé en sous-sol ou intégré au bâtiment. Pour les zones d'activité et les zones d'intérêt général, le Conseil communal peut

fixer une proportion de places couvertes plus basse moyennant l'établissement d'un concept local de stationnement.

- ³ Les places pour visiteurs doivent être réservées à l'usage exclusif de ces derniers et signalées comme telles. Dans les zones résidentielles, l'obligation d'aménager des places de stationnement couvertes ne concerne pas celles destinées aux visiteurs.
- ⁴ Un-e propriétaire peut s'acquitter de son obligation en participant à une installation commune à plusieurs propriétaires. Le Conseil communal peut également imposer à un-e propriétaire de participer à une installation commune (parking souterrain, silo) pour un montant équivalent-proportionnel au nombre de places de stationnement à créer.
- ⁵ Les places de stationnement en plein air seront aménagées avec un soin tout particulier (arbres, haies, pergolas, etc.). Sauf préavis contraire du SEn, le revêtement de surface du parking sera perméable à l'eau.
- ⁶ Des exigences particulières peuvent également être fixées dans le cadre d'un PAD.

~~Art. 60.~~ **Art. 59. Infrastructures pour véhicules électriques**

- ¹ Pour l'habitat collectif au sens de la réglementation cantonale, toute nouvelle construction doit être équipée avec des infrastructures de recharge nécessaires à la mobilité électrique. Il en va de même pour la rénovation globale d'un bâtiment existant.
- ² La planification de l'équipement de toutes les places de stationnement pour les voitures doit être intégrée au projet.
- ³ L'équipement sera réalisé afin d'assurer les réserves nécessaires dans le tableau électrique ainsi que pour la distribution. Le 20% des places de stationnement, mais au minimum 2 places, doivent être équipées d'installation de recharge.
- ⁴ Le pré-équipement est conçu et réalisé afin que l'équipement ultérieur réponde aux dispositions du cahier technique SIA 2060.
- ⁵ Pour la rénovation globale d'un bâtiment existant, les obligatoires des chiffres 2 et 3 ci-dessus ne sont applicables que si elles sont réalisables sur le plan technique et de l'exploitation, et économiquement supportables.
- ⁶ Les places de parcs visiteurs ne sont pas concernées.

~~Art. 61.~~ **Energies renouvelables**

- ¹ ~~La Commune édicte des directives en vue de favoriser l'usage d'énergies renouvelables.~~
- ² ~~En cas de rénovation d'un bâtiment, un bilan énergétique du bâtiment doit être fait conformément à la loi fédérale sur l'énergie.~~

~~Art. 62.~~ **Art. 60. Antennes et paraboles**

- ¹ Les antennes émettrices doivent utiliser les mâts existants dans la mesure où cela est techniquement possible et économiquement supportable. Lors de l'enquête publique, des gabarits doivent être posés.
- ² Les antennes et paraboles doivent respecter le caractère architectural d'un bâtiment, d'une rue ou d'un quartier.

~~Art. 63.~~ **Art. 61. Dépôts en plein air**

- ¹ Le dépôt de marchandises, de matériaux, d'engins, etc. est interdit le long des voies publiques et des voies CFF, des lisières de forêt, des cheminements piétonniers ou exposés à la vue à partir de points de vue. Les dépôts doivent être mentionnés sur les documents de demande de permis.
- ² Dans les cas où les dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel, la Commune peut exiger leur suppression ou la construction de clôtures occultantes.

~~Art. 64.~~ **Art. 62. Affichage commercial**

- ~~¹ L'affichage commercial et les réclames sont régis par les dispositions de la loi cantonale sur les réclames du 6 novembre 1986.~~
- ²¹ L'affichage commercial peut être autorisé par la Commune uniquement dans les zones d'activité (ZACT-M et ZACT-B), les zones de centre urbain (ZCU et ZCU-BC), ~~la zone de développement urbain~~ et les zones d'intérêt général (ZIG).
- ²² L'affichage sera conforme aux directives contenues dans la Conception directrice communale des espaces publics.
- ³ Au surplus, l'affichage commercial et les réclames sont régis par les dispositions de la loi cantonale sur les réclames du 6 novembre 1986 et l'art. 15a de la loi cantonale sur l'énergie du 9 juin 2000

~~Art. 65.~~ **Art. 63. Garantie**

- ¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), la Commune peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour elle, exiger du ou de la propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus, conformément aux dispositions de la LATeC.
- ² Cette exigence peut être remplie sous forme d'une garantie bancaire au profit de la Commune.
- ³ Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du ou de la propriétaire.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

~~Art. 66.~~Art. 64. Sanctions pénales

Toute contravention aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

~~Art. 67.~~Art. 65. Abrogation

¹ Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, le plan d'aménagement local de Villars-sur-Glâne approuvé le 13 juillet 1993, ainsi que toutes les modifications ultérieures sont abrogées.

² Les PAD suivants sont abrogés :

- a. « Les Dailles-Ouest avenant 2 », approuvé le 08.07.1988
- b. « Les Dailles-Ouest secteur sud », approuvé le 23.03.1976
- c. « Pérolles d'En Haut », approuvé le 17.12.1991
- d. « SI Bertigny SA », approuvé le 20.05.1986
- e. « Sous Belle-Croix », approuvé le 21.10.1991
- f. « Le Coulat », approuvé le 12.03.1979
- g. « Route du Platy inférieur secteur ouest », approuvé le 08.07.1988
- h. « Ecole des Rochettes », approuvé le 21.10.1991
- i. « Pavillon Villars-vert », approuvé le 26.04.2006
- j. « Les Echelettes », approuvé le 8.10.1991
- k. 5 « Les Dailles Sud », approuvé le 28.04.2987
- l. 8 « Les Rochettes inférieures », approuvé le 27.02.1973
- m. 22 « Hameau de Cormanon », approuvé le 17.01.2014
- n. 27 « Les Martinets », approuvé le 15.05.2006
- o. 28 « Planafaye », approuvé le 10.07.2014
- p. 43 « Village Route des Préalpes », approuvé le 19.08.2009
- q. 46 « Les Rochettes, approuvé le 25.01.1994
- r. 16-52 « Bertigny-Résidence – Route de Villars inférieure », approuvé le 19.12.2001
- s. 53 « Platy Nord », approuvé le 19.12.2001
- t. 54 « Platy Centre I », approuvé le 3.07.1996
- u. 55 « Platy Centre II », approuvé le 10.04.2014
- j-v. 56 « Platy Sud », approuvé le 15.10.1997

³ Les PAP suivants sont abrogés :

- a. « Platy Nord», approuvé le 09.05.1995
- b. « Platy Centre », approuvé le 4.07.1996
- c. « Platy Sud », approuvé le 4.07.1996
- d. « Cormanon-Est », approuvé le 24.05.1994

Art. 68. Art. 66. Entrée en vigueur

- ¹ Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement~~de l'aménagement, de l'environnement et des constructions~~ (DAECDIME).
- ² L'effet suspensif d'un éventuel recours est réservé.

Le dossier de révision générale du plan d'aménagement local de Villars-sur-Glâne aux conditions d'approbation de la DIME du 19.10.2022 est mis à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle n°40 du 4 octobre 2024.

Le RCU est adopté par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne en séance du.....

Le Syndic

Le secrétaire

Approuvée par la Direction de l'aménagement, du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement et des constructions

Le Conseiller d'Etat Directeur

Fribourg, le