



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

Canton de Fribourg

Révision du PAD n° 58 « Cormanon-Est »

Adaptation à la LATEC

Dossier d'enquête publique

Composition du dossier :

1. Plan d'implantation
2. Règlement
3. Rapport explicatif
4. Annexes :
 - a. Règlement annoté
 - b. Tableaux de répartition des IBUS
 - c. Dossier photographique
5. Plan cadastral

Octobre 2025

*Le dossier complet est consultable auprès de la
Préfecture de la Sarine et des Services techniques
de la Commune, pendant les heures d'ouverture*

1. Plan d'implantation

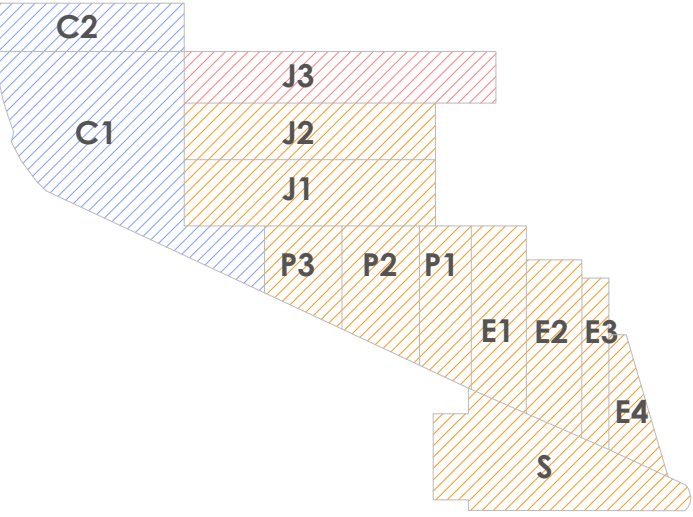


Légende

- Périmètre du PAD
- Bâtiments existants
- Aire à bâtir
- Aire de jardin public
- Aire de parc périphérique
- Aire d'espaces verts
- Secteur de centre
- Secteur mixte
- Secteur résidentiel
- Périmètres d'évolution des constructions
- Périmètres d'évolution des constructions souterraines
- Emplacement à mixité autorisée
- Alignement obligatoire
- Stationnement extérieur
- Places publiques
- Dort-Verte
- SP_{HS} attribuée par périmètre d'év. des constructions
- Altitude maximale des constructions
- Arborisation*
- Liaisons piétonnes*
- TransAgglo (tracé indicatif)
- Accès transport individuel motorisé (TIM) au PAD*
- Accès principal aux périmètres d'év. des constructions*
- Ouvrage antibruit
- Vue protégée

*emplacement indicatif, principe contraignant

PLAN DES SECTEURS



Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° du 2025

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

Le secrétaire Le Syndic

Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME),
le

Le Conseiller d'Etat, Directeur

2. Règlement



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

Canton de Fribourg

PAD 58 « Cormanon-Est »

PAD en vigueur approuvé le 6 mars 2021

Règlement

Dossier d'enquête publique

octobre 2025



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
Art. 1. Buts	3
Art. 2. Cadre légal	3
Art. 3. Périmètre du PAD	3
Art. 4. Composition du PAD	3
DISPOSITIONS PARTICULIERES	4
Art. 5. Définition des affectations	4
Art. 6. Aires d'implantation	4
Art. 7. Aire de jardin public	4
Art. 8. Aire d'espaces verts	4
Art. 9. Aire de parc urbain	5
Art. 10. Aire à bâtir	5
Art. 11. Définition du potentiel constructible	6
Art. 12. Secteur de centre	6
Art. 13. Secteur mixte	7
Art. 14. Secteur résidentiel	8
Art. 15. Règles générales des constructions	9
Art. 16. Places publiques, places de jeux, arborisation	10
Art. 17. Dort-Verte	10
Art. 18. Accès, stationnement et liaisons piétonnes	10
Art. 19. Equipements techniques de base	11
Art. 20. Protection civile	11
Art. 21. Sites archéologiques	11
Art. 22. Vues protégées	11
Art. 23. Procédure	12
DISPOSITIONS FINALES	12
Art. 24. Entrée en vigueur des modifications et abrogation	12

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1. Buts

¹ Le présent règlement ainsi que les plans légalisés au sens de l'art. 4 définissent les règles applicables au secteur CORMANON-EST, au sens de l'art. 62 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) et conformément au plan d'aménagement local (PAL) de Villars-sur-Glâne.

² Le PAD fixe les prescriptions que devront impérativement respecter les constructions qui seront érigées dans le périmètre concerné. Il a pour but de :

- assurer un développement harmonieux du secteur Cormanon-Est ;
- fixer un équilibre entre les différents types de surfaces ;
- définir les périmètres d'implantation pour les différents bâtiments ;
- fixer des principes de qualité au niveau du traitement des espaces extérieurs ;
- déterminer certains principes permettant d'atteindre une qualité architecturale ;
- régler de manière cohérente la question des transports ;
- prévoir un développement respectueux de l'environnement ;
- planifier des étapes de réalisation cohérentes.

Art. 2. Cadre légal

Sont applicables, en complément des prescriptions figurant dans le présent règlement, les dispositions légales en vigueur, soit notamment :

- la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et ses ordonnances d'application ;
- la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 2 décembre 2008 (LATEC) et son règlement d'exécution du 18 décembre 2009 (ReLATEC) ;
- le plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Villars-sur-Glâne ;
- les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3. Périmètre du PAD

Les prescriptions du présent règlement sont applicables à l'intérieur du périmètre du PAD qui figure sur le plan d'implantation n° 58.02.

Art. 4. Composition du PAD

Les documents légalisés qui déploient un effet obligatoire pour les autorités et les particuliers sont les suivants :

- le présent règlement ;
- le plan d'implantation 58.02.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 5. Définition des affectations

¹ Selon le plan d'affectation des zones (PAZ), le périmètre du PAD est affecté en trois zones différentes :

- zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est (ZRHD-CE) ;
- zone d'intérêt général « Parc Urbain » (ZIG-PU) ;
- zone d'intérêt général « Dort-Verte » (ZIG-DV).

² Les dispositions fixées dans le RCU pour chacune d'entre elles s'appliquent.

Art. 6. Aires d'implantation

Le PAD précise les affectations et destinations fixées dans le RCU à travers quatre aires d'implantation. Elles sont fixées et délimitées par le plan n° 58.02.

Art. 7. Aire de jardin public

¹ Cette aire est réservée à l'aménagement d'un jardin et d'espaces de jeux et de détente. Elle est un élément de liaison entre la Ville de Fribourg, la Commune de Villars-sur-Glâne et le nouveau quartier.

² L'aire de jardin public sera aménagée en respectant les prescriptions suivantes :

- mettre à disposition des parcs publics avec des zones de détente et de loisirs, en accord avec la topographie et ne portant pas atteinte au but recherché ;
- arboriser avec des arbres d'alignement ou des arbres isolés d'essences adaptées aux changements climatiques ;
- traiter les surfaces libres comme prairies extensives ou jachères florales ;
- réaliser les itinéraires de mobilité douce (Dort-Verte, TransAgglo et liaisons piétonnes) selon les principes indiqués au plan d'implantation. Du mobilier urbain ainsi que des équipements récréatifs seront installés le long de ces itinéraires, assurant le confort des usagers et générant une ambiance conviviale et familiale ;
- interdire le stationnement de véhicules motorisés.

³ Une demande de permis pour l'équipement de détail sera établie avant l'exécution des aménagements.

Art. 8. Aire d'espaces verts

¹ Cette aire inconstructible est destinée au maintien des espaces de verdure qui peuvent être aménagés comme jardins publics, semi-publics et privés.

² Elle sera aménagée en respectant les prescriptions suivantes :

- interdire le stationnement de véhicules motorisés ;
- mettre en place un concept de plantation servant à délimiter et structurer les espaces verts (allée d'arbres, haie continue). L'aire est arborisée avec des arbres d'alignement ou des haies

continues d'essences adaptées aux changements climatiques, selon les principes indiqués au plan d'implantation ;

- limiter les îlots de chaleur urbains en établissant des concepts favorisant les zones d'ombre et la végétation ; réaliser les liaisons piétonnes, selon les principes indiqués au plan d'implantation. Du mobilier urbain sera installé le long de ces itinéraires ;
- proposer des surfaces herbeuses proches de l'état naturel, de type prairie fleurie et gazon. Les surfaces imperméables sont interdites, exception faite pour les liaisons piétonnes et les autres aménagements publics qui peuvent être réalisés dans un revêtement imperméable ou semi-perméable ;
- autoriser d'autres aménagements publics tels que places de jeux, aires de détente avec bancs publics, surfaces de sport.

³ Une demande de permis pour l'équipement de détail sera établie avant l'exécution des aménagements.

Art. 9. Aire de parc urbain

¹ Cette aire est destinée à l'aménagement de parcs urbains, de jardins, d'espaces de jeux et de détente, ainsi qu'aux jardins familiaux. Elle sera aménagée en respectant les prescriptions suivantes :

- mettre en valeur le caractère paysager du site ;
- renforcer la végétation périphérique en limite du PAD afin de garantir une continuité des cordons boisés, selon les principes indiqués au plan d'implantation ;
- autoriser les liaisons piétonnes selon les principes indiqués au plan d'implantation. Elles seront réalisées avec un revêtement perméable ;
- traiter les surfaces libres comme prairies et pâturages extensifs ou jachères florales ;
- limiter au strict minimum les modifications du terrain.

² Des exceptions aux prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les itinéraires de la TransAgglo et la Dort-Verte.

³ Une demande de permis pour l'équipement de détail sera établie avant l'exécution des aménagements.

Art. 10. Aire à bâtir

Cette aire est destinée à l'habitation individuelle, individuelle groupée et collective. Des activités d'intérêt général et de service peuvent être admises à l'intérieur de certains secteurs. Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent également être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitations. Elle sera aménagée en respectant les prescriptions suivantes :

- mettre en valeur les espaces non bâtis et le végétal comme stratégie de structuration du développement du secteur ;
- limiter les îlots de chaleur urbains en établissant des concepts favorisant les zones d'ombre et la végétation ;
- prendre en compte les éléments naturels et les vues protégées mentionnées dans le PAZ ;
- mettre en place l'infrastructure nécessaire aux transports publics (arrêts, abris, bornes, etc.) ;
- favoriser une mixité et une dynamique sociale, en proposant une répartition des différentes affectations, types d'activités et différents types d'habitat ;

- appliquer les règles architecturales permettant de donner une identité propre aux différentes zones d'habitat caractéristiques et permettant d'intégrer différents volumes ;
- utiliser la surface de plancher attribuée par périmètre de manière à densifier le secteur.

Art. 11. Définition du potentiel constructible

¹ L'aire à bâtir est découpée en 13 secteurs distincts selon le plan n° 58.02. Ils sont regroupés en trois catégories selon la destination : secteur de centre, secteur mixte et secteur résidentiel. Chaque secteur renferme un ou plusieurs périmètres d'évolution des constructions.

Surfaces de plancher (SP)

² Pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une surface de plancher hors sol (SP_{HS}) maximale est attribuée et figure au plan d'implantation 58.02. Une surface de plancher sous-sol (SP_{SS}) maximale exclusivement pour les constructions souterraines ou partiellement souterraines est définie séparément par secteur. Cette surface ne pourra être utilisée que pour le stationnement des voitures, motos et vélos, ainsi que pour d'autres surfaces utiles secondaires (SUS) comme buanderies, locaux de rangement ou locaux techniques.

³ Les SP (m²) sont réparties dans les secteurs comme suit :

		Répartition proposée par PAD		
		SP _{HS}	SP _{SS}	SP Totale
Secteur de centre	C1	47'000	13'400	60'400
	C2	17'800	4'500	22'300
	total	64'800	17'900	82'700
Secteur mixte	J3	26'450	6'000	32'450
Secteur résidentiel	J1	22'350	4'500	26'850
	J2	21'050	3'700	24'750
	P1	5'350	1'200	6'550
	P2	9'000	2'000	11'000
	P3	6'550	1'500	8'050
	E1	13'500	2'000	15'500
	E2	12'650	2'500	15'150
	E3	6'700	2'100	8'800
	E4	8'100	2'400	10'500
	S	9'850	1'000	10'850
total		115'100	22'900	138'000
TOTAL PAD		206'350	46'800	253'150

Art. 12. Secteur de centre

Situation

Il comprend les constructions des secteurs C1 et C2 situés selon le plan d'implantation 58.02.

Destination

Ce secteur est destiné à accueillir des activités commerciales (petits commerces, centres commerciaux, banques, locaux d'exposition, établissements publics, artisanats, etc.) et de nature administrative (bureaux, cabinets médicaux,

laboratoires, etc.). Il accueillera aussi des bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que bâtiments administratifs, centres culturels, hôtellerie, cliniques, instituts, centres de formation, écoles, etc. Il est également destiné à l'habitat collectif. Seuls des dépôts liés aux activités commerciales situés dans le même secteur sont admis.

Gabarit et
rez-de-chaussée

Pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une altitude maximale est déterminée et figure sur le plan d'implantation 58.02. Le rez-de-chaussée se raccordera en priorité au niveau de l'espace public ou au niveau de la route.

Degré
de sensibilité

Le degré de sensibilité (DS) attribué à ce type de secteur est de III.

Aménagements
extérieurs

Ils seront définis lors de la mise à l'enquête des constructions. Les aménagements extérieurs devront s'harmoniser avec les aménagements existants des périmètres adjacents et s'orienter autour des principes suivants :

- prise en compte du passage des itinéraires de la TransAgglo et de la Dort-Verte dans les places publiques et les aménagements extérieurs, pour garantir la continuité du réseau de mobilité douce ;
- intégrer une arborisation d'essences diversifiées afin de pérenniser les plantations et promouvoir la biodiversité tout en limitant les îlots de chaleur urbains ;
- proposer du mobilier urbain pour offrir du confort aux usagers ;
- prévoir un éclairage public suffisant pour garantir la sécurité des usagers, limiter les sources de pollutions lumineuses et permettre l'extinction nocturne de l'éclairage public en dehors des passages piétons ;
- limiter au mieux les impacts des infrastructures routières dans le quartier.

Art. 13. Secteur mixte

Situation

Il comprend les constructions du secteur J3 situé selon le plan d'implantation 58.02.

Destination

Ce secteur permet un mélange de fonctions d'activités et résidentielles. La destination finale pour chaque construction sera indiquée dans le cadre de la procédure de permis de construire. Seules les activités n'engendrant pas de nuisances excessives sont admises, par exemple des activités de service. Les habitations seront collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

Gabarit et
rez-de-chaussée

Pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une altitude maximale est déterminée et figure sur le plan d'implantation 58.02.

Degré
de sensibilité

Le degré de sensibilité (DS) attribué à ce type de secteur est de III.

Aménagements

- extérieurs Ils seront définis lors de la mise à l'enquête des constructions. Les aménagements extérieurs devront s'harmoniser avec les aménagements existants des périmètres adjacents et s'orienter autour des principes suivants :
- limiter au mieux les impacts des infrastructures routières dans le quartier ;
 - intégrer une arborisation d'essences diversifiées afin de pérenniser les plantations et promouvoir la biodiversité tout en limitant les îlots de chaleur urbains ;
 - proposer du mobilier urbain pour offrir du confort aux usagers ;
 - prévoir un éclairage public suffisant pour garantir la sécurité des usagers, limiter les sources de pollutions lumineuses et permettre l'extinction nocturne de l'éclairage public en dehors des passages piétons.

Art. 14. Secteur résidentiel

- Situation Il comprend les constructions des secteurs P1, P2, P3, J1, J2, E1, E2, E3, E4 et S situés selon le plan d'implantation 58.02.
- Destination Ce secteur est affecté à l'habitation. Des activités complémentaires liées à l'habitation, telles que crèches, cafétérias, bureaux, cabinets médicaux, petits commerces, peuvent être admises en bordure des axes principaux de circulation selon le plan 58.02 (emplacement à mixité autorisée) pour autant qu'elles n'engendrent pas de nuisances excessives.
- Les typologies d'habitation se répartissent comme suit :
- l'habitat collectif au sens de l'art. 57 ReLAtEC est imposé dans tous les secteurs, sauf dans le secteur S ;
 - l'habitat individuel au sens des art. 55 ou 56 ReLAtEC est imposé dans le secteur S.
- Gabarit Pour chaque périmètre d'évolution des constructions, une altitude maximale est déterminée et figure sur le plan d'implantation 58.02.
- Degré de sensibilité Le degré de sensibilité (DS) attribué à ce type de secteur est de II.
- Emplacement à mixité autorisée Le plan d'implantation fait figurer les emplacements où la mixité est autorisée. Seules des activités qui n'engendrent pas de nuisances excessives et en accord avec la zone résidentielle y sont autorisées.
- Plan d'ensemble Les implantations et les règles de construction du secteur S doivent respecter les prescriptions spécifiques suivantes :
- le caractère architectural doit assurer une homogénéité des constructions et des espaces non bâtis ;
 - création des places publiques ;
 - un soin particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs et à l'implantation des garages et des dispositifs d'accès (murets, couverts,

pergolas, etc.) afin d'obtenir des transitions de qualité entre espaces publics et privés ;

- favoriser la priorité piétonne et soigner particulièrement les liaisons transversales ;
- coordonner le mobilier urbain et l'éclairage extérieur aux standards du quartier.

Aménagements extérieurs

Ils seront définis lors de la mise à l'enquête des constructions. Les aménagements extérieurs devront s'harmoniser avec les aménagements existants des périmètres adjacents et s'orienter autour des principes suivants :

- limiter au mieux les impacts des infrastructures routières dans le quartier ;
- intégrer une arborisation d'essences diversifiées afin de pérenniser les plantations et promouvoir la biodiversité tout en limitant les îlots de chaleur urbains ;
- proposer du mobilier urbain pour offrir du confort aux usagers ;
- prévoir un éclairage public suffisant pour garantir la sécurité des usagers, limiter les sources de pollutions lumineuses et permettre l'extinction nocturne de l'éclairage public en dehors des passages piétons.

Art. 15. Règles générales des constructions

Périmètre d'évolution des constructions

- ¹ Les périmètres d'évolution des constructions sont fixés par le plan d'implantation 58.02. Toute construction devra s'y inscrire obligatoirement à l'exception des petites constructions de peu d'importance qui sont nécessaires à l'équipement de base ou de détail, comme les abris de transports publics (TP), les stations transformatrices ou autres. Le stationnement souterrain ou partiellement souterrain est autorisé à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions.

Périmètre d'évolution des constructions souterraines

- ² En plus des périmètres d'évolution des constructions, le stationnement souterrain ou partiellement souterrain peut s'étendre à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions souterraines fixés sur le plan d'implantation.
- ³ Ces périmètres sont destinés au stationnement des voitures, motos et vélos, ainsi qu'à d'autres surfaces utiles secondaires (SUS) comme les buanderies, les locaux de rangement ou les locaux techniques.

Hauteur des constructions

- ⁴ L'altitude maximale des constructions est déterminée par le plan d'implantation 58.02.
- ⁵ Elle est fixée par le niveau de la dernière dalle pour les toits plats et par le plan supérieur de la charpente de toit pour les toits à pans. Une tolérance de 80 cm est admise.

Alignements obligatoires

- ⁶ Des alignements obligatoires sont déterminés par le plan d'implantation 58.02 pour certains périmètres d'évolution des constructions.

Saillies et prolongements extérieurs

- ⁷ Les saillies au sens de l'art 76 ReLATeC sont autorisées hors périmètres d'évolution des constructions et peuvent dépasser les alignements obligatoires.
- ⁸ Les avant-toits du secteur C2, même s'ils ne sont pas considérés comme des saillies, peuvent dépasser les périmètres d'évolution des constructions et les alignements obligatoires.

Toitures

- ⁹ La forme des toitures est libre. Les toitures en pente sont autorisées. Celles-ci peuvent dépasser le gabarit prescrit (art. 15 al. 4ss) de 1,50 m au maximum, de même que les acrotères. Les toitures plates doivent être végétalisées ou aménagées. Dans ce dernier cas, 10 % de la surface de toiture est aménageable pour des rangements assimilables à des superstructures.

Superstructures

- ¹⁰ Les cheminées, superstructures techniques et cages d'ascenseurs ainsi que les toitures sont les seuls éléments qui peuvent dépasser le gabarit maximum. Leur dimension ne devra cependant pas excéder celle qui est nécessaire pour leur permettre de remplir leur fonction.

Mesures de protection contre le bruit

- ¹¹ Une mesure de protection contre le bruit (digues ou paroi antibruit, doit être prévue à l'endroit indiqué sur le plan afin de respecter les prescriptions légales applicables en la matière.

Art. 16. Places publiques, places de jeux, arborisation

- ¹ Les places publiques seront aménagées aux endroits définis par le plan d'implantation 58.02. Leur aménagement sera défini lors de la mise à l'enquête publique des constructions en accord avec le Conseil communal et en se basant sur les principes des aménagements extérieurs des aires et des secteurs concernés. Des dispositions visant à limiter le trafic individuel motorisé seront mises en place en accord avec le Conseil communal.
- ² Les places de jeux seront de qualité et définies dans le cadre des projets.
- ³ La construction de parkings en surface n'est pas autorisée dans ces espaces (exception faite pour la place arborée du secteur de centre).
- ⁴ L'arborisation sera réalisée selon le principe indiqué dans le plan d'implantation 58.02 (le nombre d'arbres est indicatif). Ces aménagements apparaîtront sur chaque demande de permis de construire. Les alignements d'arbres le long des liaisons de mobilité douce doivent être préservés.

Art. 17. Dort-Verte

Les dispositions réglementaires du RCU sont applicables.

Art. 18. Accès, stationnement et liaisons piétonnes

Accès

- ¹ Le plan d'implantation 58.02 définit les deux accès principaux en transports individuels motorisés (TIM) au PAD. Ils garantissent l'accès des véhicules d'urgence (pompiers, ambulance).

- ² L'accès motorisé à chaque périmètre d'évolution des constructions (et périmètre d'évolution des constructions souterraines) est également indiqué dans le plan d'implantation. Le principe est obligatoire, mais la localisation des entrées et leur nombre sur les façades sont indicatifs.

Stationnement

- ³ Le stationnement couvert et souterrain est autorisé à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions et/ou des périmètres d'évolution des constructions souterraines.
- ⁴ Le stationnement extérieur est autorisé à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions. Il peut également être aménagé en dehors de ceux-ci, mais uniquement aux emplacements indiqués au plan d'implantation 58.02 sous la rubrique « stationnement extérieur ». Dans le secteur S, des garages peuvent être construits sur ces espaces réservés au stationnement extérieur.
- ⁵ L'aménagement et le calcul des places respectera l'article du RCU relatif au stationnement ainsi que les normes VSS en vigueur. Des synergies seront recherchées pour l'utilisation optimale des parkings.
- ⁶ Pour les besoins liés aux visiteurs des logements, les facteurs de réduction suivants doivent être appliqués :
- 50 % pour les secteurs E2, E3, E4, J2, J3, C1
 - 65 % pour les secteurs S, E1, P1, P2, P3, J1, C2,

Liaisons piétonnes

- ⁷ Les liaisons piétonnes sont définies par le plan d'implantation 58.02. Les chemins d'accès aux immeubles pourront s'y raccorder. Ces itinéraires assurent la liaison des différentes aires, espaces et places publiques du quartier.

Art. 19. Equipements techniques de base

La gestion des eaux de surfaces se fera en conformité avec le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal.

Art. 20. Protection civile

Le type d'abri, leur nombre ainsi que leurs emplacements seront définis en accord avec le Service de la protection de la population et des affaires militaires (SPPAM) dans le cadre de l'élaboration des projets de construction.

Art. 21. Sites archéologiques

Selon le PAZ de Villars-sur-Glâne, des sites archéologiques protégés sont présents à l'intérieur du périmètre du PAD. L'article du RCU relatif aux périmètres archéologiques s'applique.

Art. 22. Vues protégées

Les vues mentionnées au plan d'implantation 58.02 sont protégées. Les prescriptions définies dans les fiches de détail annexées au RCU s'appliquent.

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

Art. 23. Procédure

Pour toute demande de permis de construire, une demande préalable au niveau communal est obligatoire.

DISPOSITIONS FINALES

Art. 24. Entrée en vigueur des modifications et abrogation

Le présent plan d'aménagement de détail de Cormanon-Est entre en vigueur dès l'approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).
Le présent règlement annule et remplace les précédents.

Mise à l'enquête publique :

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique, pendant 30 jours, par parution dans la feuille officielle (FO) n°.... du 2025.

Adoption par le Conseil communal de Villars-sur-Glâne :

Villars-sur-Glâne, le

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) :

Fribourg, le

Le Conseiller d'Etat Directeur :

3. Rapport explicatif

COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

Canton de Fribourg

Adaptation PAD n° 58 « Cormanon-Est »



Rapport explicatif
Dossier d'enquête publique

Octobre 2025

Table des matières

1. PREAMBULE.....	3
1.1 Contexte.....	3
1.2 Obligation d'adaptation	3
1.3 Composition du dossier.....	4
2. CADRE LEGAL.....	5
2.1 Plan d'aménagement local en vigueur	5
2.2 Projets d'agglomération	5
2.3 Autres lois et normes	5
3. REFLEXIONS URBANISTIQUES ET CONCEPT	6
3.1 Périmètre du PAD	6
3.2 Enjeux liés à la planification de détail.....	6
3.3 Objectifs du PAD	6
4. CONFORMITE AUX INSTRUMENTS SUPERIEURS ET AU CADRE LEGAL	8
4.1 Conformité au droit fédéral et cantonal.....	8
4.2 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCant)	8
4.3 Conformité aux Projets d'Agglomération	8
4.4 Conformité au PAL	8
5. JUSTIFICATION DES CHOIX ET ADAPTATIONS.....	10
Aménagements et constructions	10
5.1 Périmètre du PAD	10
5.2 Affectation et implantation	10
5.3 Indices d'utilisation du sol.....	13
5.4 Traitement architectural.....	16
Transport et mobilité	16
5.5 Gestion du trafic motorisé	16
5.6 Transports publics.....	17
5.7 Mobilité douce (MD).....	17
5.8 Stationnement	17
Environnement et paysage	17
5.9 Parc urbain	18
5.10 Espaces publics	18
Equipement.....	18
6. PESEE DES INTERETS	19
6.1 Stationnement	19
6.2 Nouveau secteur E4.....	19
7. PROCEDURE.....	20
7.1 Procédure.....	20
8. ANNEXES	20

1. Préambule

1.1 Contexte

Dans le cadre des travaux de révision du plan d'aménagement local (PAL) la Commune de Villars-sur-Glâne a effectué une analyse de tous les PAD en vigueur sur son territoire. Cette analyse doit permettre de :

- justifier le maintien ou l'abrogation de chaque PAD ;
- adapter les périmètres des PAD et adapter le PAZ en conséquence ;
- définir des objectifs précis en cas de maintien et les inscrire au RCU ;
- définir les éventuels indices qui diffèrent du type de zone pour les inscrire dans le RCU sous l'article concerné.

Une préanalyse des 17 PAD actuellement en vigueur sur le territoire communal a permis d'évaluer à 7 ceux qui devaient être maintenus et adaptés. Le 4 octobre 2024, la Commune de Villars-sur-Glâne a mis à l'enquête publique son PAL répondant aux conditions d'approbation de la décision d'approbation de la DIME d'octobre 2022. Cette mise à l'enquête publique intègre notamment en une seule étape l'ensemble des modifications liées aux PAD (abrogations, adaptations des périmètres, modifications du RCU).

1.2 Obligation d'adaptation

En réponse aux conditions d'approbations de la décision d'approbation du 19 octobre 2022 de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) et en application de l'art. 68 LATeC, la Commune de Villars-sur-Glâne doit procéder à l'adaptation des PAD qu'elle entend maintenir. Il est désormais impératif d'adapter soigneusement l'ensemble des documents composant chaque PAD à la législation en vigueur.

Une première analyse des différentes planifications de détail en vigueur a permis de constater que le PAD n°58 « Cormanon – Est » devait non seulement être maintenu, mais que son adaptation revêt des enjeux particulièrement stratégiques et urgents pour la Commune.

Ce PAD n°58 « Cormanon – Est » concerne un vaste territoire, presque entièrement construit et réalisé sur les secteurs constructibles. Une seule parcelle offre encore quelques possibilités de construction sur le secteur centre dans le prolongement du bâtiment à vocation socio-culturelle (salle de spectacle de Nuithonie, restaurant). De plus, la dernière mise à l'enquête publique du 4 octobre 2024 de révision du PAL a proposé un changement d'affectation sur les art. 4028 et 5083 RF, afin de les rendre constructibles. La planification de détail en vigueur doit donc être également adaptée pour gérer l'implantation des futures constructions sur ces parcelles, assurant la coordination avec le reste du quartier.

La planification de détail en vigueur fait donc l'objet d'une procédure d'adaptation et de modifications visant à :

- adapter le PAD à la législation actuelle ;
- adapter le PAD à la situation existante (réalisation et réalité sur le terrain) ;
- répondre aux objectifs inscrits au sein du RCU ;
- réévaluer les règles de construction et répartition des indices ;

- harmoniser les plans (un seul plan contraignant).

Le dossier de PAD résultant de la présente procédure se substituera au précédent. Notons toutefois que la présente adaptation ne doit pas être confondue avec l'établissement d'une nouvelle planification. En effet, l'objectif est d'assurer la cohérence du PAD avec la législation supérieure, en ne remettant pas en question le fond du PAD, celui-ci étant globalement réalisé.

Remarque : Pour les besoins du présent dossier, la planification de détail actuellement en vigueur est appelée « PAD en vigueur » alors que le dossier adapté et en cours de procédure est nommé « PAD adapté ».

1.3 Composition du dossier

Le PAD était initialement constitué d'une dizaine de plans contraignants. Le présent dossier s'attache à harmoniser et à synthétiser ces données pour n'établir qu'**un seul plan d'implantation** regroupant tous les éléments contraignants. Les adaptations apportées au plan d'implantation sont justifiées sous les chapitres suivants.

Le **règlement** a lui aussi été adapté à la législation en vigueur. Il reprend les règles de construction jugées pertinentes, tout en tenant compte de la réalité sur le terrain. La justification des principales adaptations apportées est décrite sous les chapitres qui suivent.

Enfin, le dossier du PAD en vigueur était constitué et complété par de nombreuses directives. Ces dernières ont été soigneusement étudiées afin d'être soit supprimées, soit intégrées au plan d'implantation ou au règlement, en reprenant certains principes sous forme de prescriptions à respecter.

Ainsi, le dossier d'adaptation du PAD n° 58 « Cormanon – Est » est constitué des éléments suivants :

- le plan d'implantation 58.02 (contraignant pour les autorités et les particuliers) ;
- le règlement (contraignant pour les autorités et les particuliers) ;
- le rapport explicatif 47 OAT et ses annexes.

Pour une meilleure compréhension de l'adaptation du PAD, certains documents ont été produits et se trouvent en annexe du présent rapport :

- un plan cadastral à jour établi par un géomètre ;
- un règlement avec le suivi des modifications apportées au règlement du PAD en vigueur ;
- le calcul détaillé des surfaces de plancher, accompagné d'un dossier photographique des bâtiments existants.

2. Cadre légal

2.1 Plan d'aménagement local en vigueur

L'établissement d'un plan d'aménagement de détail (PAD) répond à l'obligation définie par le PAL de Villars-sur-Glâne pour ce secteur.

Le nouveau **périmètre** proposé du PAD adapté dans le cadre de ce dossier correspond au périmètre défini au plan d'affectation des zones (PAZ), dans la mesure où cette modification a été intégrée au dossier d'approbation du PAL et où les procédures sont coordonnées.

La présente adaptation se base sur les **objectifs** mentionnés au sein des 3 articles du RCU liés aux trois types de zones présentes dans le PAD, à savoir :

- art. 32 Zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est (ZRHD-CE) ;
- art. 43 Zone d'intérêt général Dort-Verte (ZIG-DV) ;
- art. 44 Zone d'intérêt général Parc Urbain (ZIG-PU).

2.2 Projets d'agglomération

Le présent dossier tient compte du projet d'agglomération 4^{ème} génération (PA4), approuvé par le Conseil d'Etat en août 2021 et évalué positivement par la Confédération en 2023. Il tient compte également du projet d'agglomération de 5^{ème} génération (PA5) de l'Agglomération de Fribourg approuvé par le Conseil d'Etat en avril 2025.

2.3 Autres lois et normes

La présente planification a été actualisée selon les dispositions de la Loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), de son Règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 (ReLATeC), et selon la terminologie fixée par l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), entré en vigueur le 01.01.2010.

3. Réflexions urbanistiques et concept

3.1 Périmètre du PAD

Le plan d'affectation des zones définit le périmètre obligatoire du PAD en vigueur. Le périmètre du PAD adapté est identique à ce dernier et donc conforme au PAZ.

Seul le périmètre du Plan d'affectation partiel (PAP) différait de celui du PAD. Ce PAP a aujourd'hui été abrogé.

3.2 Enjeux liés à la planification de détail

La planification de détail en vigueur permet une répartition judicieuse sur l'ensemble du secteur des différentes affectations, des types d'activités et des différents types d'habitats. Il répartit les droits à bâtir sous forme de surfaces brutes de plancher (SBP) par secteur et par périmètre, d'une façon très précise. Les travaux de révision générale du PAL offrent de nouveaux droits à construire dans le PAD. Ainsi, l'adaptation de la planification de détail permet de fixer une nouvelle répartition des droits à bâtir en surface de plancher (SP) sur la base du cadre bâti existant et des droits acquis en vigueur.

Le terrain présente un dénivelé en direction du sud. La colline de Champriond, qui surplombe le secteur au nord, est emblématique du lieu et des abords du PAD. Le concept initial prenait en compte ces éléments caractéristiques du site et la présente adaptation les intègre en aménageant une grande surface verte de transition avec des objectifs très concrets intégrés dans le règlement, ainsi qu'au travers de différentes prescriptions. Ainsi, les mesures d'aménagements publics et paysagers mises en place par le PAD sont nombreuses et variées : mobilité douce, arborisation, espaces verts, parcs, gestion du stationnement, etc. Leurs principes et objectifs sont importants pour l'identité du site et méritent d'être pérennisés.

Pour finir, le secteur sur lequel est établi le PAD est entièrement équipé et construit en presque totalité. Les éléments identifiés sur le secteur du PAD en vigueur ont, pour la majorité, été respectés dans leur réalisation sur le terrain. Les différences entraînant une modification du plan d'implantation ou/et du règlement sont décrites et justifiées sous les chapitres suivants.

3.3 Objectifs du PAD

Les objectifs du PAD adapté sont nouveaux et ils sont inscrits dans le RCU. Ils reprennent toutefois les principes du PAD en vigueur, car cette base reste pertinente.

Ces objectifs sont inscrits dans le RCU de la Commune par le biais du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de la DIME mis à l'enquête le 4 octobre 2024. La mise à l'enquête publique du présent dossier ultérieure à celle du dossier d'approbation du PAL assure sa conformité au PAL.

Les objectifs auxquels doit répondre le PAD n° 58 « Cormanon - Est » se décrivent de la façon suivante :

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

Mesure : le PAD est séparé en différents secteurs possédant chacun une vocation spécifique (secteur de centre, secteur mixte, secteur résidentiel). Il définit également des emplacements à mixité autorisée, des places publiques, des aires de jardins et encore des parcs ;

- 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 ;

Mesure : les périmètres d'implantation et les alignements obligatoires permettent de cadrer l'orientation et l'emplacement possible des bâtiments, les dégagements extérieurs (ex. liaisons piétonnes, aire de parc urbain, aire d'espaces verts, aire de jardin public) rythment les différents secteurs et leur apportent leur propre identité ;

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

Mesure : le quartier est déjà dans l'ensemble fortement bâti. Les périmètres d'évolution des constructions permettent encore la réalisation de certains droits à bâtir. Le plan fixe la surface de plancher attribuée par périmètre ;

- 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 ;

Mesure : le plan d'implantation fait figurer les principes d'arborisation et le règlement s'attache à fixer des règles quant à la perméabilité du sol, à la nécessité d'implanter ponctuellement du mobilier urbain et de réaliser des liaisons piétonnes permettant de relier les espaces entre eux ;

- accès principal à partir de la Route de Cormanon ;

Mesure : le PAD fait figurer les deux accès depuis la Route de Cormanon ;

- développement de liaisons piétonnes entre les différents secteurs, les places publiques et le parc urbain.

Mesure : Des liaisons piétonnes principales relient les différents secteurs, les différentes aires et les espaces publics du quartier ;

- 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 ;

Mesure : L'ouvrage antibruit au sud atténue les nuisances induites par la route de Cormanon. Le règlement cadre la circulation des transports publics et individuels, ce qui limite fortement les accès aux véhicules motorisés au sein du quartier. Aussi, le stationnement est en majorité en souterrain ou intégré aux bâtiments. Le stationnement extérieur est strictement cadré.

4. Conformité aux instruments supérieurs et au cadre légal

4.1 Conformité au droit fédéral et cantonal

La révision générale du plan d'aménagement local doit respecter les dispositions de la LAT et de l'OAT entrées en vigueur au 1^{er} mai 2014. La conformité du présent dossier au plan d'aménagement local garantit donc la conformité du PAD aux bases légales fédérales.

L'ensemble des prescriptions du PAD sont également conformes aux dispositions de la LATeC, du ReLATeC, et de l'AIHC.

4.2 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCant)

L'adaptation du PAD résulte de la mise à l'enquête publique du PAL le 4 octobre 2024, enquête ayant pour objectifs de répondre aux conditions d'approbation de la DIME et d'assurer la conformité du PAL avec le PDCant.

4.3 Conformité aux Projets d'Agglomération

Le PAD adapté prend en compte l'itinéraire de la TransAgglo, en reportant son tracé indicatif.

4.4 Conformité au PAL

La présente adaptation du PAD assure la conformité de ce dernier au PAL.

Le PAD favorise une mixité et une dynamique sociale tout en utilisant les possibilités de densification offerte par le RCU. Dans ce sens, et dans le but d'utiliser ces possibilités de densification (voir répartition des IBUS et point 5.3 ci-dessous), une adaptation au niveau du PAZ a été proposée dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du PAL pour permettre la constructibilité des art. 4028 et 5083 RF : changement d'affectation de zone d'intérêt général « Parc Urbain » (ZIG-PU) en zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est (ZRHD-CE). La justification et la pertinence de cette modification sont traitées dans le dossier de révision du PAL mis à l'enquête publique le 4 octobre 2024. Le PAD en vigueur est adapté en conséquence afin d'intégrer les nouvelles parcelles dans l'aire de bâtir, avec des mesures cohérentes avec la planification existante : nouveau secteur E4 sur le plan d'implantation 58.02.



*Extrait du PAZ approuvé,
avec secteur concerné pour le changement d'affectation en bleu*

Des règles de construction spécifiques aux différentes zones d'habitats renforcent leurs caractéristiques et leur identité propre. Elles permettent l'intégration de nouveaux volumes dans un contexte aussi complexe que diversifié.

Un concept paysager ambitieux valorise et renforce l'identité du site grâce au parc dans la partie nord du PAD, tenant compte de la morphologie du terrain autant que des éléments naturels et paysagers déjà présents. Le vaste espace de verdure ainsi créé se prolonge et se décline au sein du tissu construit sous différentes formes qu'il s'agisse d'allées d'arbres ou d'espaces extérieurs végétalisés et de qualité.

Le PAD propose de minimiser l'impact de la voiture essentiellement grâce à deux mesures : (1) Une gestion de la circulation qui repose essentiellement sur deux accès principaux au PAD depuis la route de Cormanon et la localisation précise de chaque accès à son périmètre d'évolution des constructions, limitant le transit de véhicules à l'intérieur du PAD ; (2) La majorité des besoins en stationnement est gérée en souterrain, autorisant le stationnement extérieur uniquement sur des endroits ponctuels, ce qui libère des espaces libres de qualité. Le plan fait dès lors figurer les périmètres d'évolution des constructions souterraines.

En complément, un réseau de mobilité douce au maillage serré relie les différentes places publiques entre elles, avec la Dort-Verte et avec le centre. Aussi, les données relatives à la Dort-Verte et à la TransAgglo figurent sur le PAD. Le règlement prévoit, pour le traitement des aménagements extérieurs, des exceptions afin de garantir la réalisation et la continuité de ces itinéraires, et aussi la cohérence quant à leur matérialité.

5. Justification des choix et adaptations

Les différentes modifications apportées dans le PAD adapté sont explicitées ci-dessous. De façon générale, les éléments relatifs au droit privé (convention, parcellaire, etc.) ou relevant de planification supérieur (planification des transports publics) ont été supprimés. De même, certains articles du règlement, comme la priorité de réalisation, ne sont plus nécessaires au regard du développement du quartier. Les autres adaptations relèvent de la mise en conformité avec les lois et planification en vigueur, ainsi qu'avec la situation existante.

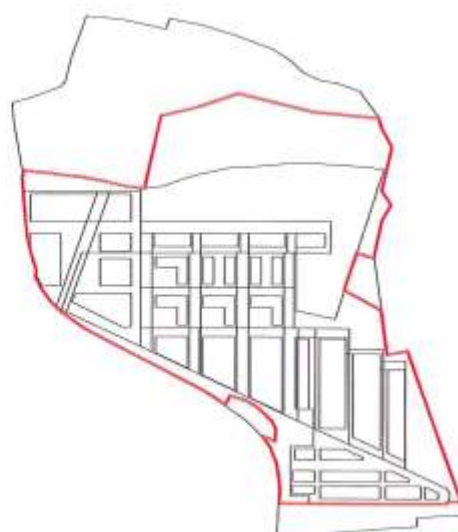
AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS

5.1 Périmètre du PAD

Le périmètre du PAD adapté est identique au périmètre du PAD en vigueur et au périmètre du PAD indiqué dans le PAL. Le périmètre du Plan d'aménagement paysager (PAP) était légèrement différent, mais ce PAP a toutefois été abrogé.



Périmètre du PAP abrogé



Périmètre du PAD en vigueur

5.2 Affectation et implantation

Affectation

En conformité avec le PAZ de la Commune de Villars-sur-Glâne, la zone à bâtir comprise au sein du PAD « Cormanon - Est » est affectée en zone résidentielle à haute densité de Cormanon-Est (ZRHD-CE).

Aires d'implantation

Le PAD se décline ensuite en quatre aires d'implantation : aire de jardin public, aire d'espaces verts, aire de parc urbain, aire à bâtir.

Pour chacune de ces aires, des prescriptions spécifiques, découlant des différentes directives en vigueur, sont définis au sein du règlement. L'aménagement des différentes aires doit reprendre les principes de ces prescriptions.

Les prescriptions dans chacune des aires sont les suivantes :

Aire de jardin public

- mettre à disposition des parcs publics avec des zones de détente et de loisirs, en accord avec la topographie et ne portant pas atteinte au but recherché ;
- arboriser avec des arbres d'alignement ou des arbres isolés d'essence adaptée aux changements climatiques ;
- traiter les surfaces libres comme prairies extensives ou jachères florales ;
- réaliser les itinéraires de mobilité douce (Dort-Verte, TransAgglo et liaisons piétonnes) selon les principes indiqués au plan d'implantation. Du mobilier urbain ainsi que des équipements récréatifs seront installés le long de ces itinéraires, assurant le confort des usagers et générant une ambiance conviviale et familiale ;
- interdire le stationnement de véhicules motorisés.

Aire d'espaces verts

- interdire le stationnement de véhicules motorisés ;
- mettre en place un concept de plantation servant à délimiter et structurer les espaces verts (allée d'arbres, haie continue). L'aire est arborisée avec des arbres d'alignement ou des haies continues d'essences adaptées aux changements climatiques, selon les principes indiqués au plan d'implantation ;
- réaliser les liaisons piétonnes, selon les principes indiqués au plan d'implantation. Du mobilier urbain sera installé le long de ces itinéraires ;
- proposer des surfaces herbeuses proches de l'état naturel, de type prairie fleurie et gazon. Les surfaces imperméables sont interdites, exception faite pour les liaisons piétonnes et les autres aménagements publics qui peuvent être réalisés dans un revêtement imperméable ou semi-perméable ;
- autoriser d'autres aménagements publics tels que places de jeux, aires de détente avec bancs publics, surfaces de sport ;

Aire de parc urbain

- mettre en valeur le caractère paysager du site ;
- renforcer la végétation périphérique en limite du PAD afin de garantir une continuité des cordons boisés, selon les principes indiqués au plan d'implantation ;
- autoriser les liaisons piétonnes selon les principes indiqués au plan d'implantation. Elles seront réalisées avec un revêtement perméable ;
- traiter les surfaces libres comme prairies et pâturages extensifs ou jachères florales ;
- limiter au strict minimum les modifications du terrain.

Aire à bâtir

- mettre en valeur les espaces non bâtis et le végétal comme stratégie de structuration du développement du secteur ;
- prendre en compte les éléments naturels et les vues protégées mentionnées dans le PAZ ;
- mettre en place l'infrastructure nécessaire aux transports publics (arrêts, abris, bornes, etc.) ;
- favoriser une mixité et une dynamique sociale, en proposant une répartition des différentes affectations, types d'activités et différents types d'habitat ;

- appliquer les règles architecturales permettant de donner une identité propre aux différentes zones d'habitat caractéristiques et permettant d'intégrer différents volumes ;
- utiliser la surface de plancher attribuée par périmètre de manière à densifier le secteur ;

Secteurs

Dans l'aire à bâtir se superposent trois secteurs : secteur de centre, secteur mixte, secteur résidentiel. Ces différents secteurs permettent de préciser des éléments tels que la destination, certaines prescriptions ainsi que certains principes en termes d'aménagements extérieurs. A noter que les nomenclatures utilisées au plan d'implantation sont maintenues étant donné que les permis de construire reprennent ses appellations : « C » pour centre, « P » pour plaine, « J » pour jardins, « E » pour est et « S » pour sud.

Les objectifs pour le secteur de centre et le secteur résidentiel sont les suivants :

Secteur de centre

- assurer par la nature des activités proposées une centralité au nouveau quartier et plus largement pour l'ensemble de la Commune ;
- réaliser un nouveau complexe culturel (théâtre, restaurant, etc.) ;
- assurer par des places publiques une transition entre le carrefour de la Berra et le parc urbain ;
- intégrer le passage de la Dort-Verte dans le système des places publiques ;

Secteur résidentiel (secteur S)

- le caractère architectural doit assurer une homogénéité des constructions et des espaces non bâtis ;
- création des places publiques ;
- un soin particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs et à l'implantation des garages et des dispositifs d'accès (murets, couverts, pergolas, etc.) afin d'obtenir des transitions de qualité entre espaces publics et privés ;
- favoriser la priorité piétonne et soigner particulièrement les liaisons transversales ;
- coordonner le mobilier urbain et l'éclairage extérieur aux standards du quartier.

Périmètres d'évolution des constructions et gabarits

Enfin chaque secteur comprend des périmètres d'évolution des constructions qui complètent, affinent et précisent la planification de détail en termes d'implantation et de volumétries. Ces périmètres peuvent être de trois types en référence aux différents secteurs.

Les périmètres d'évolution des constructions, associés à une altitude maximale des constructions fixée au plan, permettent de fixer les gabarits et de figer les volumes existants.

Enfin, selon le plan d'implantation, à chaque périmètre est attribuée une surface de plancher hors-sol (SP_{HS}). Cette répartition est reprise par secteur dans le règlement du PAD, indiquant également la SP destinée aux constructions souterraines ou partiellement souterraines. La conversion et la répartition de l'IBUS sont expliquées au point 5.3 et sont détaillées grâce aux tableaux présentés en annexe.

Autres prescriptions découlant de la planification de détail

Un certain nombre d'autres éléments sont illustrés au plan d'implantation et précisés au sein du règlement : alignements obligatoires, espaces publics, éléments de végétation, vues protégées. Ces éléments jouent un rôle complémentaire pour garantir un développement harmonieux du secteur, pour en assurer les qualités d'intégration et les qualités architecturales.

5.3 Indices d'utilisation du sol

Le PAD en vigueur répartit les droits à bâtir sous forme de surface brutes de plancher (SBP) par secteur et par périmètre, en fonction des anciens indices de construction imposés par le PAP. Pour rappel, pour le calcul de la SBP, toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que les garages pour véhicules, les caves, les greniers, les buanderies, les locaux pour le chauffage, etc., ne sont pas prises en considération. Autrefois, ce type de constructions ne comptabilisait donc pas dans le potentiel constructible du PAD.

Dans le cadre de l'adaptation du PAD, et conformément à la législation en vigueur, ces droits à bâtir autrefois en SBP doivent être convertis en surface de plancher (SP). Pour ce faire, un facteur de 1.33 qui est issu de la table de conversion de la LATeC (annexe 1, *Remplacement des indices d'utilisation du sol par les indices bruts d'utilisation du sol*) a été appliqué aux surfaces constructibles maximales fixées par l'ancien PAD.

En parallèle, afin de s'assurer que les constructions existantes seront conformes à la nouvelle répartition proposée, une analyse détaillée du cadre bâti existant a été faite. En effet, cela s'avérerait nécessaire compte tenu du fait que les constructions en place possèdent des surfaces non utilisées pour l'habitation ou le travail, qui n'étaient pas prises en compte dans le calcul des SBP mais le sont aujourd'hui dans le calcul des SP (telle que par exemple les caves, les parkings souterrains, les buanderies, les locaux pour le chauffage, etc.). Les SP prises en considération dans les tableaux de calculs des IBUS en annexe ont été estimées à partir de la base cadastrale et des autorisations de construire délivrées. En effet, toutes les demandes de permis de construire ont été analysées afin d'identifier l'IBUS et la SP pour chaque parcelle construite.

Pour faciliter la compréhension entre la conversion SBP→SP (et l'intégration désormais des parkings et des caves existants dans la SP), une différenciation entre le potentiel constructible hors-sol et le potentiel sous-sol a été définie. Ainsi, sur la base des demandes de permis de construire légalisées et des droits attribués par l'ancien PAD, une SP maximale pour les constructions hors-sol ainsi qu'une SP maximale pour les constructions souterraines ou partiellement souterraines a été fixée pour chaque secteur.

D'une manière générale, la démarche opérée répond aux principes suivants :

- tenir compte de la situation existante (SP hors-sol et sous-sol selon demande de permis et situation réelle sur place) ;
- ne pas priver les propriétaires de leurs droits à bâtir en vigueur destinés à l'habitation ou au travail (anciens SBP convertis en SP hors-sol par application d'un facteur de 1.33). Ces droits ne concernent donc pas les parkings couverts ou les caves comme il a été expliqué ci-dessus, mais les SP hors-sol ;
- Il ressort de cette analyse détaillée que, pour la majorité des parcelles, les surfaces des constructions hors-sol réalisées correspondent aux SP hors-sol obtenues après conversion des anciens droits à bâtir (application du facteur de 1.33). Dans ce cas de figure, la nouvelle répartition proposée correspond aux droits à bâtir convertis selon le facteur 1.33 et arrondis. Dans le cas contraire, si le permis de construire accordé offre une SP hors-sol plus importante que celle autorisée par le PAD en vigueur, la nouvelle répartition prend comme valeur la surface autorisée par le permis au lieu de celle imposée par le PAD ;
- attribuer des droits complémentaires sous la forme d'une SP sous-sol pour compenser les parkings souterrains, les caves et autres surfaces qui n'étaient pas comptabilisés auparavant dans la SBP ;

- accorder un arrondi supérieur à la valeur des surfaces construites afin de prendre en compte une certaine marge d'erreur dans les données utilisées et aussi afin de permettre quelques adaptations mineures des constructions (rénovations, transformations).
- A noter encore que sans une conversion qui fait la distinction entre la SP hors-sol et sous-sol, tous les secteurs auront largement dépassé le potentiel constructible attribué par l'ancienne SBP. L'augmentation de l'IBUS intervenue au niveau de la révision générale du PAL a permis de faire une répartition conforme au tissu construit actuel et au potentiel constructible imaginé par le PAD en vigueur.

Ainsi, la nouvelle répartition de SP hors-sol (SP_{HS}) proposée pour chaque parcelle, respectivement chaque secteur (voir calculs en annexe), est arrêtée en fonction de la valeur légalisée la plus favorable pour le propriétaire.

- Pour les parcelles citées ci-après et surlignées en bleu pâle dans les tableaux de calculs annexés, il a été constaté que les constructions en place n'utilisent pas l'entier de leur droits acquis hors-sol (ancienne SPB, donc parkings et caves n'entraient pas en considération). *Secteur J3, 5010 ; C2, parcelle 5003, 5001 et 3312 ; secteur C1, parcelle 3275 et 3298 ; secteur J2, parcelles 5012 et 5066 et secteur E2, parcelles 5021, 5119 et 5022.* Pour ces parcelles, afin de ne pas pénaliser les propriétaires, il est proposé de maintenir les anciens droits acquis et donc de simplement les convertir.
- Au contraire, pour les parcelles citées ci-après, et surlignées en rose/orange pâle dans les tableaux de détail, il a été constaté que les constructions hors-sol en place utilisent plus que les droits à bâtir autrefois acquis (en raison de la prise en compte de la SP et non de la SBP pour le calcul IBUS). *Secteur J3, parcelles 5006 et 5065 ; secteur J2, parcelle 5067.* Les nouvelles surfaces proposées se valent donc sur ce qui a été réalisé en arrondissant à une valeur supérieure afin de compenser une certaine marge d'erreur.
- Les deux parcelles faisant l'objet du changement d'affectation au PAL ont été intégrées dans le calcul (secteur E4) selon l'IBUS accordée par la révision du PAL. Il n'y a pas d'influence sur le potentiel des autres secteurs.
- Pour information, les premiers calculs ont révélé une différence de 4'269 m² entre la SP autorisée par le RCU et la nouvelle SP attribuée par le PAD. Le Conseil communal a décidé de redistribuer ce solde inutilisé (d'environ 4'250 m²) sur le secteur C2, destiné à des activités et des services d'intérêt public. Ainsi, ce secteur pourra bénéficier d'une légère densification sans que l'IBUS fixé par la zone soit dépassé, assurant aussi la densité prévue par le PAL.

Une nouvelle répartition des SP par secteur et périmètre d'évolution des constructions a été réalisée en tenant compte des SP existantes et réalisées, des anciens droits à bâtir et des possibilités données par le RCU.

	A					B			C
	Selon cadre bâti existant					ZRHD-CE selon RCU 2024			Nouvelle répartition
	Surface en ZRHD-CE	SP Hab/trav	SP Parking	SP totale	IBUS global	IBUS	SP m2		SP Hab/Tr m2
Secteur centre								SP Hab/Tr	64'800
	43'198	46'524	13'225	59'749	1.38	1.65	71'277	SP Park	17'900
								SP totale	82'700
Secteur mixte							-	SP Hab/Tr	26'450
	9'263	25'712	5'654	31'366	3.39	1.65	15'284	SP Park	6'000
								SP totale	32'450
Secteur résidentiel								SP Hab/Tr	115'100
	100'975	102'147	19'180	121'327	1.20	1.65	166'609	SP Park	22'900
								SP totale	138'000
TOTAL	153'436	174'383	38'059	212'442	1.38	1.65	253'169	SP Hab/Tr	206'350
								SP Park	46'800
								SP totale	253'150

Selon l'évaluation basée sur la situation existante (A), la SP actuelle du PAD est de 212'442 m², dont 174'383 m² destinés à l'habitation ou le travail et 38'059 m² destinés au stationnement couvert.

Selon l'IBUS de 1.65 fixé pour la ZRHD-CE, la SP maximale admise pour l'ensemble du PAD est de 253'169 m² (B),

Une nouvelle répartition des SP par secteur et périmètre d'évolution des constructions a été réalisée (C) en tenant compte de la situation existante, des droits à bâtir en vigueur et des possibilités données par le RCU.

Pour résumer, selon l'évaluation basée sur la situation existante, la SP actuelle du PAD est de 212'442 m², dont 174'383 m² destinés à l'habitation ou le travail et 38'059 m² destinés au stationnement couvert ou à d'autres usages. Selon la nouvelle répartition, la **SP maximale fixée pour le PAD est de 253'150 m²**.

Par ailleurs, selon l'IBUS de 1.65 fixé pour la ZRHD-CE, **la SP maximale admise pour l'ensemble du PAD est de 253'169 m²**. Ainsi, l'adaptation du PAD respecte le cadre bâti donné par la révision du PAL.

Tous les calculs détaillés sont décrits dans le document en annexe. La partie bleue du tableau suivant donne la nouvelle répartition des SP par secteurs, inscrite dans le règlement du PAD adapté.

		Répartition selon bâti existant			Répartition proposée par PAD		
		SP Hab/Trav	SP Parking	SP Totale	SP _{HS}	SP _{SS}	SP Totale
Secteur de centre	C1	43'645	13'225	56'870	47'000	13'400	60'400
	C2	2'879	-	2'879	17'800	4'500	22'300
	total	46'524	13'225	59'749	64'800	17'900	82'700
Secteur mixte	J3	25'712	5'654	31'366	26'450	6'000	32'450
Secteur résidentiel	J1	22'119	4'284	26'403	22'350	4'500	26'850
	J2	19'785	3'530	23'315	21'050	3'700	24'750
	P1	4'997	1'073	6'070	5'350	1'200	6'550
	P2	8'720	1'753	10'473	9'000	2'000	11'000
	P3	6'327	1'435	7'762	6'550	1'500	8'050
	E1	13'354	1'870	15'224	13'500	2'000	15'500
	E2	11'474	2'397	13'871	12'650	2'500	15'150
	E3	6'442	1'965	8'407	6'700	2'100	8'800
	E4	surface libre			8'100	2'400	10'500
	S	8'929	873	9'802	9'850	1'000	10'850
total		102'147	19'180	121'327	115'100	22'900	138'000
TOTAL PAD		174'383	38'059	212'442	206'350	46'800	253'150

5.4 Traitement architectural

Comme préalablement cité, les prescriptions constructives s'attachent essentiellement à l'implantation des bâtiments et à leur gabarit. Hormis quelques directives supplémentaires en termes de saillies et prolongements extérieurs, de distances entre bâtiments et de toitures plates, les éléments essentiels sont fixés afin de répondre aux objectifs de qualité architecturale du PAD pour ce secteur.

TRANSPORT ET MOBILITE

5.5 Gestion du trafic motorisé

Le secteur est desservi essentiellement grâce à deux accès TIM principaux. Un accès utilisé exclusivement par les TP est présent également au Sud-est du périmètre, dans le débouché de la Route de la Gruyère avec la Rue du Marteray.

Les accès motorisés aux différents périmètres d'évolution des constructions souterraines sont mentionnés dans le plan d'implantation. Il s'agit toutefois d'un principe obligatoire, mais d'une localisation indicative. Par conséquent, les accès doivent être situés sur la façade indiquée, mais ils peuvent différer de l'emplacement défini ou comporter plus d'un accès, comme c'est le cas pour le périmètre du secteur E1.

Le secteur du PAD est construit, fonctionnel et ne pose pas de problème particulier en termes de gestion du trafic. Il n'y a donc pas de précision supplémentaire à apporter sur cette thématique dans le cadre de ce dossier.

5.6 Transports publics

Le PAD intègre plusieurs arrêts de bus qui jouent un rôle complémentaire à l'important réseau de mobilité douce prenant place sur le périmètre. La planification du développement des TP sur le secteur est liée au projet de l'Agglomération de Fribourg.

5.7 Mobilité douce (MD)

Comme définie sur le plan d'implantation, des nombreuses liaisons de mobilité douce garantissent le raccordement des différents espaces publics entre eux, avec le centre et avec la Dort-Verte. Ce réseau couvre l'ensemble du secteur PAD, il offre des liens d'est en ouest ainsi que du nord au sud au sein d'un maillage serré.

Un espace est réservé pour la réalisation de la Dort-Verte dans la partie nord, à l'intérieur de l'aire de jardin public. Son tracé reste indicatif sur le plan afin de définir ultérieurement son raccordement avec le réseau communal.

5.8 Stationnement

Pour la détermination du nombre de places de stationnement, l'article y relatif du RCU est applicable : les dispositions des normes VSS en vigueur (SN 640 281 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 pour les vélos) seront respectées.

Concernant les places de stationnement pour les visiteurs, le personnel et les clients, le PAD en vigueur applique une réduction des besoins pour ces usagers. Le rapport d'impact indiquait en effet que pour ces usagers, les déplacements pouvaient se faire en transports publics ou par des modes doux. Le règlement du PAD adapté reprend ces principes de réduction pour les visiteurs, et propose un facteur de réduction conforme avec le nombre de place de stationnement réalisé pour ce public. Pour les besoins liés aux activités, le RCU prévoit également des facteurs de réduction en fonction du type de localisation et des critères locaux.

La majorité des places de stationnement sont situées en souterrain, à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions, et peut s'étendre à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions souterraines. Les places de parcage extérieur sont possibles à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions, ou en dehors de ceux-ci, dans les secteurs mentionnés dans le plan d'implantation. Cela permettra une meilleure gestion de la circulation à l'intérieur du PAD et l'aménagement des espaces extérieurs libres de voitures.

A noter encore que les surfaces définies pour le stationnement extérieur dans le secteur S peuvent également abriter des garages et couverts conformément à la planification de détail en vigueur.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Les éléments liés au paysage, à la nature et à l'environnement sont nombreux et variés. Le plan traitant de ces éléments et accompagnant le PAD en vigueur est bien fourni et généreux.

Ces objectifs et ces principes ont été respectés et ont été transcrits au sein du règlement. Ils sont complétés afin d'être conformes avec le RCU mis à l'enquête en octobre 2024, ainsi qu'avec la stratégie climatique communale. A noter qu'à l'intérieur des secteurs bâtis, la réalisation sur le terrain répond fidèlement aux intentions de la planification de détail.

Le PAD adapté reprend les éléments existants et les fige. Les principes repris dans le règlement sont issus de la Conception directrice des espaces publics de la Commune et aux directives du PAD en vigueur concernant les aménagements extérieurs. Certaines dispositions sont issues des contraintes légales plus récentes, notamment en termes de biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur et pollution lumineuse.

5.9 Parc urbain

Le périmètre du PAD intègre un vaste parc que la colline de Champriond surplombe. C'est un lieu de rencontres et de détente, emblématique du quartier, offrant des ouvertures sur la nature et sur le paysage.

5.10 Espaces publics

La végétation se prolonge le long des voies de circulation et des chemins de MD en prenant différentes formes : allées d'arbres, bandes herbeuses, places végétalisées. Les allées d'arbres permettant d'ombrager les chemins MD sont à préserver. Au sein du tissu bâti, elle prend encore d'autres formes tels des jardins, au sein, notamment, de l'aire dite « de jardin ».

EQUIPEMENT

Le secteur étant entièrement construit, son équipement de base est entièrement réalisé.

Toutefois les nouvelles constructions devront prévoir la construction d'un abri de protection civil, selon les directives cantonales en la matière.

Ces obligations sont reprises au règlement du PAD.

6. Pesée des intérêts

6.1 Stationnement

Lors de l'adoption du PAD en 1994, une étude d'impact avait conclu que la majorité des déplacements pouvaient être effectués en transports publics ou par des modes doux. C'est pourquoi le nombre de places de stationnement pour les visiteurs dans les secteurs d'habitation avait été volontairement limité. Aujourd'hui, les règles en matière de dimensionnement du stationnement ont évolué et ce dernier n'est plus calculé de la même façon. Il s'agit d'un secteur presque totalement réalisé, qui a été construit conformément au règlement en vigueur et, de ce fait, il n'y a pas lieu de remettre en question le dimensionnement existant. De plus, la situation actuelle du quartier montre que la réduction décidée à l'époque n'a pas entraîné de déficit de stationnement. Au contraire, les besoins sont couverts grâce à une bonne desserte en transports publics, à la présence de la voie de mobilité douce TransAgglo et à l'existence d'un parking souterrain privé à usage public.

Modifier les règles maintenant reviendrait à créer une inégalité entre les immeubles déjà construits, qui ne disposent pas de réserve foncière pour ajouter des places, et les projets futurs. En maintenant le principe de réduction du stationnement, tel qu'il avait été prévu en 1994 et qu'il peut aujourd'hui être appliqué grâce aux mécanismes de réduction prévus par la législation en vigueur, la planification reste cohérente avec la réalité du terrain et avec les objectifs de mobilité durable. Cette solution permet à la fois d'assurer la conformité du PAD aux exigences actuelles et de préserver un équilibre satisfaisant entre accessibilité et qualité de vie dans le quartier.

6.2 Nouveau secteur E4

Dans le cadre de l'adaptation des plans d'aménagement de détail exigée par la décision de la DIME du 19 octobre 2022 et par l'art. 68 LATeC, la Commune de Villars-sur-Glâne a identifié le PAD n°58 « Cormanon – Est » comme particulièrement stratégique. Cette planification couvre un secteur largement réalisé, où les possibilités de développement se concentrent désormais sur deux parcelles encore libres, constituant une « dent creuse » au milieu du tissu bâti. Cet espace vert résiduel, bien que non encore construit, ne présente pas un réel intérêt en tant que tel puisqu'il est enclavé et déconnecté du grand parc urbain par la présence de jardins privés. La valorisation de ces terrains par de nouvelles constructions permettrait au contraire de finaliser la continuité urbaine et de renforcer la liaison entre les communes de Villars-sur-Glâne et Fribourg, contribuant ainsi à une meilleure cohérence territoriale.

La révision du PAL, mise à l'enquête publique le 4 octobre 2024, prévoit de modifier leur affectation afin de les rendre constructibles. Situées au cœur du quartier et à proximité immédiate des arrêts de bus et de la voie de mobilité douce, ces parcelles offrent un potentiel de densification cohérent avec les objectifs cantonaux et communaux visant à utiliser le sol de manière rationnelle et à renforcer la mixité fonctionnelle et sociale.

La pesée des intérêts réalisée met en évidence, d'une part, l'opportunité de combler cette dent creuse et de valoriser des terrains idéalement situés, et d'autre part, la nécessité de préserver la qualité de vie du quartier. Dans ce sens, le PAD maintient une structure urbaine équilibrée, qui garantit des percées visuelles et une bonne intégration des futures constructions. La proximité immédiate du parc urbain de plus de 15 hectares constitue en outre un atout majeur, renforçant l'agrément résidentiel et l'équilibre entre densification et espaces de loisirs.

L'adaptation du PAD permet ainsi de répondre aux obligations légales et aux objectifs de densification tout en consolidant la cohérence urbaine et la qualité de vie des habitants.

7. Procédure

7.1 Procédure

Le dossier d'adaptation du plan d'aménagement de détail n° 58 « Cormanon-Est » a été élaboré par la Commune Villars-sur Glâne, avec la collaboration de son bureau d'urbanisme.

Le présent dossier de modification est publié dans la FO n° du 2025.

Dès son approbation, ce dossier remplace toute planification de détail antérieure.

8. Annexes

Le rapport explicatif 47 OAT est accompagné des documents suivants :

- Plan cadastral établi par un géomètre
- Règlement avec suivi des modifications
- Tableaux de répartition de l'IBUS et dossier photographique