



COMMUNE DE VILLARS-SUR-GLÂNE

Canton de Fribourg

PAD 44 « Village – Route de l'Église inférieure »

PAD initial approuvé le 8 octobre 1997

Règlement

Dossier d'enquête publique

Août 2025

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
Art. 1. Buts	3
Art. 2. Cadre légal	3
Art. 3. Périmètre du PAD	3
Art. 4. Composition du PAD	3
Art. 5. Demandes préalables	4
CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	4
Art. 6. Affectations	4
Art. 7. Indices de construction – Surfaces de plancher (SP)	4
Art. 8. Ordre des constructions	4
Art. 9. Périmètres d'évolution des constructions	5
Art. 10. Périmètres d'évolution des constructions souterraines et partiellement souterraines	5
Art. 11. Principes d'accès	5
Art. 12. Hauteurs – Niveaux – Altitude	6
Art. 13. Orientation des bâtiments	6
Art. 14. Aspects architecturaux	6
Art. 15. Aménagements extérieurs	7
Art. 16. Aire de circulation	7
Art. 17. Aire de prolongement de l'habitat	8
Art. 18. Circulations – Piétons	8
Art. 19. Places de stationnement (autos et vélos)	8
Art. 20. Vue protégée	8
Art. 21. Environnement (eau – énergie – bruit)	9
Art. 22. Équipements généraux	9
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS FINALES	10
Art. 23. Entrée en vigueur	10

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1. Buts

Le présent règlement fixe les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail (PAD) « Village – Route de l'Église inférieure », au sens de l'article 62 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC). Ce plan d'aménagement de détail (PAD) a pour buts principaux :

- de permettre le développement du centre du village par la construction de nouveaux bâtiments à une échelle appropriée.
- de permettre l'agrandissement ou le remplacement de bâtiments existants.
- d'améliorer la qualité paysagère du site en supprimant certains bâtiments inadaptés et en structurant mieux les espaces extérieurs.

Art. 2. Cadre légal

¹ Le présent règlement complète les prescriptions contenues dans :

- le plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Villars-sur-Glâne.
- la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton de Fribourg (LATeC), ainsi que son règlement d'exécution du 18 décembre 2009 (ReLATeC).
- les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

² Tous les aspects qui ne sont pas traités expressément dans ce plan d'aménagement de détail restent soumis aux réglementations communales et cantonales.

Art. 3. Périmètre du PAD

¹ Les prescriptions du présent règlement sont valables pour le périmètre du PAD 44 « Village – Route de l'Église inférieure » défini dans le plan d'affectation des zones (PAZ) du PAL de Villars-sur-Glâne.

² Le périmètre traité fait partie de la zone de centre village A (ZCVA). Les dispositions de la ZCVA du règlement communal d'urbanisme (RCU) de Villars-sur-Glâne s'appliquent.

³ Les dispositions relatives aux périmètres de protection des vues protégées n°10 et 11 figurants en annexe 8 du RCU doivent être respectées.

Art. 4. Composition du PAD

Ce plan d'aménagement de détail se compose des éléments suivants :

- Le présent règlement.
- le plan no 44.00, éch. 1 :500 plan cadastral.
- le plan no 44.02, éch. 1:500 plan d'implantation.

Art. 5. Demandes préalables

¹ Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis. La commune peut exiger différentes informations et documents supplémentaires utiles pour l'appréciation du projet.

² L'examen préalable n'est pas obligatoire pour des interventions de minime importance.

³ La consultation de la commission d'aménagement est obligatoire.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Art. 6. Affectations

Conformément à la zone de centre village A (ZCVA), le PAD est réservé à des immeubles destinés à l'habitation, pouvant accueillir des activités de services ou commerciales au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol. Des fonctions complémentaires à l'habitation et compatibles avec le caractère de la zone peuvent trouver place dans les étages.

Art. 7. Indices de construction – Surfaces de plancher (SP)

¹ La surface de plancher (SP) maximale pour l'ensemble du PAD est de 7'435 m².

² Les surfaces de plancher hors-sol (SP_{HS}) maximales par périmètre d'évolution des constructions sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Périmètres	SP _{HS} max (m ²)
Périmètre d'évolution des constructions 1	1'465
Périmètre d'évolution des constructions 2	1'225
Périmètre d'évolution des constructions 3	1'225
Périmètre d'évolution des constructions 4	960
Périmètre d'évolution des constructions 5	960

³ Les surfaces de plancher maximales par périmètre d'évolution des constructions souterraines sont :

Périmètres	SP _{SS} max (m ²)
Périmètre d'év. des constructions souterraines 1	1'100
Périmètre d'év. des constructions souterraines 2	500

Art. 8. Ordre des constructions

Les règles de l'ordre non contigu sont applicables.

Art. 9. Périmètres d'évolution des constructions

¹ Toute nouvelle construction ou agrandissement doit respecter les périmètres d'évolution des constructions qui sont fixés dans le plan d'implantation 44.02.

² Des constructions et installations de peu d'importance, au sens de l'art. 85 let. J ReLATeC, telles que pergolas, couverts, réduits de jardin, jardins d'hiver, etc. sont autorisées à l'extérieur de ces périmètres. Les garages sont obligatoirement situés à l'intérieur du volume bâti des constructions ou en sous-sol.

³ Les saillis, au sens de l'art. 76 ReLATeC, ainsi que les annexes pourront déborder des périmètres d'évolution des constructions, dans le respect des dimensions prévues par l'art. 76 ReLATeC.

⁴ Les prescriptions cantonales concernant les distances aux limites réduites (art. 82 ReLATeC), les distances aux limites augmentées (art. 83 ReLATeC) ne sont pas applicables à l'intérieur du PAD et vers le domaine public.

Art. 10. Périmètres d'évolution des constructions souterraines et partiellement souterraines

¹ Ces périmètres sont réservés aux constructions souterraines ou partiellement souterraines comprenant exclusivement des surfaces utiles secondaires (SUS). Ils sont destinés aux affectations non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que le stationnement, les caves ou les locaux techniques.

² Le périmètre d'évolution des constructions souterraines 1 sert les périmètres d'évolution des constructions 1, 2 et 3, tandis que le périmètre d'évolution des constructions souterraines 2 est destiné aux périmètres d'évolution des constructions 4 et 5.

³ Les bâtiments souterrains existants, indiqués au plan d'implantation, sont au bénéfice de la garantie de la situation acquise, au sens de l'art. 69 LATeC.

⁴ Le garage collectif au sein d'un même périmètre d'évolution des constructions souterraines peut se réaliser par étapes mais doit être planifié dans son ensemble.

Art. 11. Principes d'accès

Principes généraux

¹ Pour tous les modes de transport, des synergies et des mutualisations sont à rechercher pour les différents accès identifiés au plan d'implantation, dans le respect des normes en vigueur en matière de sécurité et de visibilité.

Accès au PAD

² L'accès au PAD peut se faire par les accès aux parkings souterrains ou/et par les accès aux espaces de stationnement extérieur.

Accès parking souterrain

³ Les accès aux parkings souterrains figurent sur le plan d'implantation. La position est indicative, le principe est contraignant.

Accès parking extérieur

⁴ Les accès aux parkings extérieurs figurent sur le plan d'implantation. La position est indicative, le principe est contraignant.

Accès aux périmètres d'évolution des constructions

⁵ Les accès aux périmètres d'évolution des constructions figurent sur le plan d'implantation. La position est indicative, l'emplacement exact sera défini au stade de la demande de permis de construire.

Art. 12. Hauteurs – Niveaux – Altitude

¹ La hauteur totale maximale (h) des constructions pour les périmètres d'évolution des constructions 1, 2 et 3 est fixée par le règlement communal d'urbanisme (RCU), sous réserve du respect des dispositions relatives aux vues protégées. Pour les périmètres d'évolution des constructions 4 et 5, elle est fixée à 10.00 m.

² Les niveaux d'implantation des rez-de-chaussée des bâtiments principaux sont fixés dans le plan d'implantation 44.02. Ils doivent être respectés avec une tolérance de 50 cm. Les constructions en demi-niveaux sont autorisées.

³ Le terrain de référence équivaut au terrain aménagé existant.

Art. 13. Orientation des bâtiments

L'orientation des bâtiments doit être Est-Ouest. Elle figure sur le plan d'implantation.

Art. 14. Aspects architecturaux

Généralités

¹ L'architecture, la volumétrie, la forme des toitures, les matériaux et les couleurs des constructions, de même que les aménagements extérieurs doivent être déterminés en fonction des caractéristiques particulières du site bâti et naturel existant.

² Les volumes des bâtiments doivent être clairs et simples.

³ Les accès aux immeubles doivent être situés du côté de la rue, selon les principes d'accès aux périmètres d'évolution des constructions figurés sur le plan d'implantation 44.02.

⁴ Les toitures en pente sont obligatoires, sauf pour les constructions de peu d'importance.

Prescriptions par périmètres d'évolution des constructions

⁵ **Périmètre d'évolution des constructions 1** : Intervention libre dans le volume existant. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont possibles.

⁶ **Périmètre d'évolution des constructions 2** : Intervention libre dans le volume existant. Une extension en façade Sud est autorisée. Les éléments structurant les façades (encadrements, corniches, chaînes d'angles) doivent être maintenus. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont interdites. Les dispositions du RCU concernant le bâtiment protégé de catégorie 3 sont applicables.

⁷ **Périmètre d'évolution des constructions 3** : Intervention libre dans le volume existant. Une extension du bâtiment existant au Sud est possible. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont possibles. Dans ce dernier cas, le parking actuel sera démoli et les besoins en stationnement doivent être couverts par un nouveau garage collectif à l'intérieur du **périmètre d'évolution des constructions souterraines 1** mentionné au plan d'implantation.

⁸ Le garage collectif nécessaire aux besoins des périmètres d'évolution des constructions 1,2 et 3 doit trouver place à l'intérieur du **périmètre d'évolution des constructions souterraines 1**.

⁹ **Périmètre d'évolution des constructions 4** : Intervention libre dans le volume existant. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont possibles.

¹⁰ **Périmètre d'évolution des constructions 5** : Intervention libre dans le volume existant. La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment sont possibles.

¹¹ Le garage collectif nécessaire aux besoins des périmètres d'évolution des constructions 4 et 5 doit trouver place à l'intérieur du **périmètre d'évolution des constructions souterraines 2**. Au niveau du rez-de-chaussée, une liaison avec le bâtiment voisin est possible.

Art. 15. Aménagements extérieurs

¹ Une attention particulière doit être apportée au traitement des aménagements extérieurs, tant au sein des espaces destinés aux aménagements privés (jardins, terrasses) que ceux destinés aux aménagements communautaires (ex. parkings, place de jeux).

Espaces extérieurs privés

² Des espaces à usages privés, réservés à la réalisation de terrasses et/ou jardins sont autorisés dans le prolongement des bâtiments.

³ Les espaces extérieurs privés doivent être clairement définis au moyen de murs, de plantations, ou par une différenciation de niveaux et de matériaux. Le Conseil communal peut exiger l'assainissement des espaces extérieurs existants.

Espaces extérieurs communs

⁴ Les espaces extérieurs communs (place de jeux, parkings extérieurs) doivent être mis en valeur et reliés entre eux. Un mobilier urbain adéquat doit être installé.

⁵ Les trois platanes qui se trouvent au Sud-Ouest du PAD doivent être conservés. Ils figurent au plan d'implantation 44.02. Conformément à l'art. 22 LPNat, leur suppression nécessite au préalable une dérogation qui doit être adressée à la Commune.

Art. 16. Aire de circulation

¹ Cette aire est destinée aux aménagements permettant l'accès des piétons, des vélos, des voitures et des véhicules de services. Elle assure également la transition entre le réseau routier et les constructions du PAD.

² La circulation motorisée est autorisée pour donner accès au PAD, à l'espace stationnement extérieur et au parking souterrain.

³ Le stationnement est autorisé sur l'espace stationnement extérieur indiqué au plan d'implantation 44.02.

⁴ Seules les constructions et installations de peu d'importance nécessaires au fonctionnement du PAD, comme des abris à vélos, les stations transformatrices, les points de collecte de déchets ou les sorties et entrées du parking souterrain sont autorisées.

Art. 17. Aire de prolongement de l'habitat

¹ Cette aire est destinée aux aménagements extérieurs privés (ex. jardins, terrasses) ainsi qu'aux espaces de détente et de loisirs à l'usage des habitants du quartier. Elle assure également le maintien de surfaces de verdure au cœur du quartier.

² L'aire peut comprendre du mobilier urbain assurant le confort des usagers et générant une ambiance conviviale et familiale, des équipements récréatifs, ainsi que des petites constructions et installations de peu d'importance, au sens de l'art. 85 let. J ReLATeC.

³ Les liaisons piétonnes mentionnées au plan d'implantation 44.02 y sont autorisées.

Place de jeux

⁴ Une place de jeux commune au PAD trouvera place au Sud du périmètre d'évolution des constructions 3, sur l'emplacement indicatif mentionné au plan d'implantation 44.02. Elle doit être réalisée lors de la première demande de permis de construire.

Art. 18. Circulations – Piétons

¹ Le plan d'implantation 44.02 indique les liaisons piétonnes qui doivent garantir le raccordement du PAD et de la gare CFF au réseau communal (liaisons piétonnes à l'intérieur et hors PAD).

² Un espace suffisant doit être garanti au Sud du PAD, le long de la voie ferrée, pour l'aménagement de la future TransAgglo, tel que le prévoit le PA2. Le Conseil communal se réserve le droit de refuser ou de demander l'adaptation d'un projet de construction qui compromettrait la réalisation de la TransAgglo.

Art. 19. Places de stationnement (autos et vélos)

¹ Le nombre de places de stationnement maximal se calcule selon les dispositions du RCU et les normes VSS SN 40 281 et SN 40 065 de 2019.

² L'aménagement des places de stationnement doit être réalisé conformément aux dispositions du RCU. Le Conseil communal peut exiger l'assainissement des places de parc existantes.

³ Les périmètres d'évolution des constructions 1, 2 et 3 ont l'obligation de trouver une solution commune pour la création des places de stationnement nécessaires.

⁴ Les périmètres d'évolution des constructions 4 et 5 ont l'obligation de trouver une solution commune pour la création des places de stationnement nécessaires.

⁵ Le plan d'implantation 44.02 indique où le stationnement extérieur prend place en dehors des périmètres d'évolution des constructions. Un couvert à voiture d'expression légère doit prendre place dans l'aire proche de la gare CFF.

⁶ Lorsque les places de stationnement souterrain seront réalisées, le stationnement extérieur ne sera autorisé qu'aux endroits indiqués au plan d'implantation 44.02.

Art. 20. Vue protégée

La vue mentionnée au plan d'implantation 44.02 est protégée. Les prescriptions définies dans sa fiche de détail annexée au RCU s'appliquent.

Art. 21. Environnement (eau – énergie – bruit)

Eau

¹ Le PAD doit être assaini selon le système séparatif. Pour les nouvelles constructions ou à l'occasion de transformations, les eaux claires de surface doivent être infiltrées directement dans le sol, pour autant que les conditions géologiques le permettent.

Énergie

² Les dispositions de l'art. 24 « prescriptions énergétiques » du RCU sont applicables.

³ 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.

Bruit

⁴ L'ensemble du périmètre du PAD 44 est soumis aux valeurs limites définies par le degré de sensibilité III. Des nouvelles constructions ou modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si les valeurs limites d'immission peuvent être respectées par des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit ou par la disposition des locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit (OPB art. 31).

Art. 22. Équipements généraux

Protection civile

¹ Les nouvelles constructions sont soumises à l'obligation de construire des abris de protection civile. Les directives fédérales et cantonales en la matière sont applicables.

Droits de passages

² Les propriétaires concernés autorisent le passage des tuyaux et câbles nécessaires ainsi que l'implantation d'installations de distribution et de chemins publics.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS FINALES

Art. 23. Entrée en vigueur

La modification du plan d'aménagement de détail 44 entre en vigueur après son approbation par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).
Le présent règlement se substitue aux 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°33 du 15 août 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 :