



**Commune de Villaz**  
Secteur de Villaz-St-Pierre

## Modification partielle du règlement communal d'urbanisme (RCU) – zone d'intérêt général 4

### Dossier d'enquête publique



© Archam 2022

Fribourg, le 15 mai 2023

Villaz\_IG4\_RExpI\_230504.docx

**ARCHAM ET PARTENAIRES SA**

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg  
Téléphone 026 347 10 90  
info@archam.ch, www.archam.ch

**Mandant**

Commune de Villaz  
Rte de la Gare 14  
1690 Villaz-St-Pierre

**Mandataire**

Archam et Partenaires SA  
Route du Jura 43  
1700 Fribourg  
026 347 10 90  
[info@archam.ch](mailto:info@archam.ch)

**Personne de contact**

Alain Renaud

## Table des matières

|          |                                                                                             |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Introduction.....</b>                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Contexte .....</b>                                                                       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Justification du besoin et du site.....                                                     | 4         |
| 2.2      | Projet de déchetterie .....                                                                 | 5         |
| 2.3      | Projet de bâtiment édilitaire .....                                                         | 5         |
| 2.4      | Etat d'avancement du projet.....                                                            | 6         |
| 2.5      | Etat de la planification et coordination des procédures .....                               | 6         |
| <b>3</b> | <b>Portée de l'adaptation .....</b>                                                         | <b>6</b>  |
| 3.1      | Modification ponctuelle du PAL .....                                                        | 6         |
| 3.2      | Description de l'adaptation .....                                                           | 7         |
| 3.3      | Principe de stabilité des plans.....                                                        | 7         |
| <b>4</b> | <b>Conformité du projet en matière d'aménagement du territoire et d'environnement .....</b> | <b>8</b>  |
| 4.1      | Urbanisation .....                                                                          | 8         |
| 4.2      | Mobilité .....                                                                              | 8         |
| 4.3      | Espace rural et naturel .....                                                               | 8         |
| 4.4      | Environnement .....                                                                         | 8         |
| <b>5</b> | <b>Conclusion .....</b>                                                                     | <b>9</b>  |
| <b>6</b> | <b>Extrait du règlement communal d'urbanisme (RCU).....</b>                                 | <b>10</b> |

# 1 Introduction

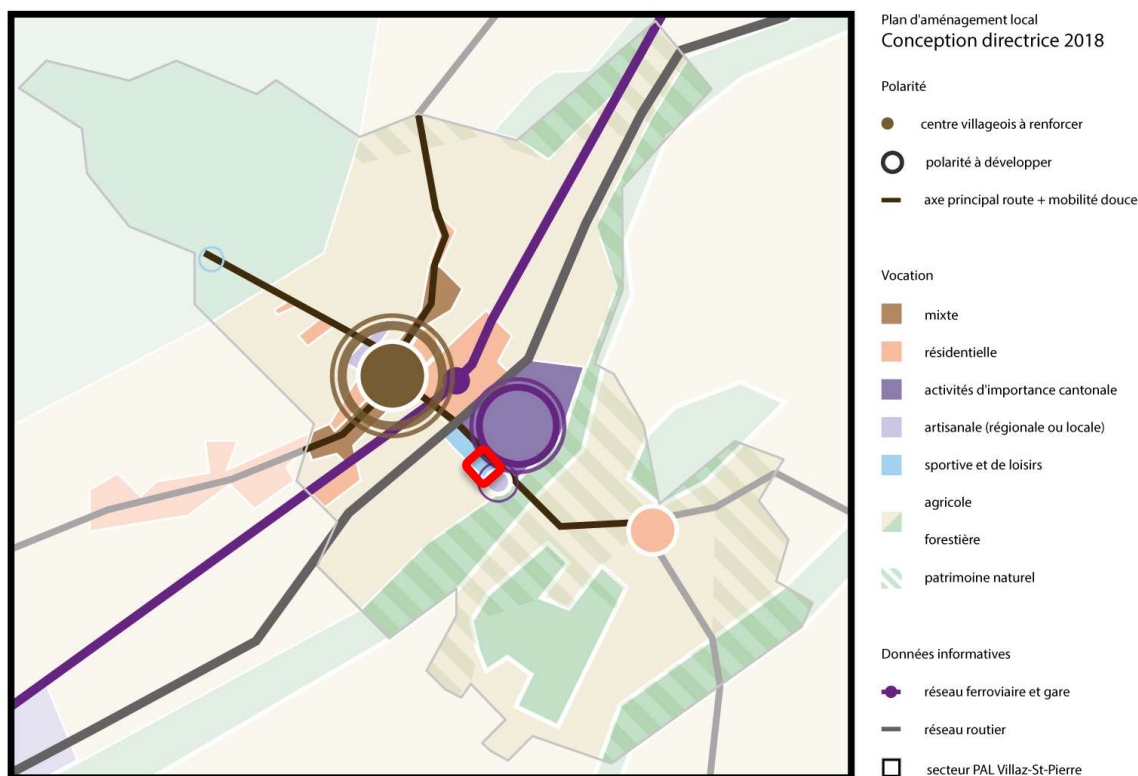
La présente enquête publique a pour objectif de permettre la réalisation de la nouvelle déchetterie communale et la construction du bâtiment de l'édilité dans la zone d'intérêt général 4 (IG4) existante. En effet, lors de la demande préalable (dossier 2022-5-00276-P), l'objet n'a pas été considéré comme conforme à sa destination par le SeCA au motif que cette vocation n'est pas prévue explicitement dans le règlement communal d'urbanisme (RCU). La présente modification est limitée à l'ajout de cette vocation à l'art. 25 du RCU.

## 2 Contexte

### 2.1 Justification du besoin et du site

Villaz-St-Pierre est l'un des deux centres secondaires de la Glâne, avec Ursy, et bénéficie d'une priorité d'urbanisation 3 selon le plan directeur cantonal. La localité se subdivise en un cœur villageois comprenant les services administratifs et commerciaux (cercle brun ci-dessous, conception directrice du plan directeur communal) sur le coteau et une zone d'activités cantonale (cercle violet) ainsi que des équipements publics (secteur bleu) dans la plaine. Une gare de niveau B, située entre les deux pôles, leur assure une excellente accessibilité en transports publics.

La fusion des communes de Villaz-St-Pierre et de la Folliaz (Lussy et Villarimboud) implique de répondre aux besoins d'une population sensiblement plus importante. Le Conseil communal vise ainsi à optimiser les services communaux et à les regrouper sur le site central et accessible de la nouvelle commune.



Le projet a pour objectif de regrouper les services édilitaires et la déchetterie sur un seul site. Ils sont aujourd'hui éparpillés dans les différentes localités. Pour des raisons de taille et de proximité du voisinage, il n'est pas possible de regrouper ces services sur l'un des sites actuels. De plus, le positionnement de l'édilité et de la déchetterie sur le même site permet des synergies en termes d'exploitation et d'infrastructures.

Le choix du site a fait l'objet d'une analyse de variantes, l'emplacement retenu se démarquant fortement des autres alternatives : Les autres terrains en zone d'intérêt général ne sont pas adéquats, en raison de l'étroitesse de leur surface disponible et des extensions d'infrastructures scolaires prévues à court et moyen terme. Les terrains libres en zones à bâtir ne répondent pas aux critères de taille, d'accès ou de nuisances pour le voisinage. La parcelle 299 RF a également été évaluée. Toutefois, elle nécessite une extension de la zone à bâtir et une emprise sur les surfaces d'assolement. Contrairement au site retenu, elle ne répond pas aux exigences des planifications supérieures, notamment du plan directeur cantonal. Son appréciation est donc beaucoup plus défavorable que l'emplacement retenu.

En résumé, la zone IG4 est retenue notamment pour les raisons suivantes :

- accessibilité en transports publics (catégorie C)
- accessibilité en transports individuels sans traversée de localité
- accès direct au réseau cantonal (à 200m d'une route prioritaire par une route de liaison)
- position centrale pour les communes desservies
- pas de zone d'habitation proche
- dans une zone à bâtir, dans une zone d'intérêt général existante
- hors surfaces d'assolement et surfaces agricoles, à l'écart des forêts et de l'espace réservé aux eaux
- aucune nouvelle consommation de sol (sur un abri PC existant)
- pas de contraintes patrimoniales ou environnementales
- pas de dangers naturels

Le choix du site est également conforme à la stratégie régionale, selon le programme d'aménagement régional validé en 2022 par la région et préavisé positivement par les services cantonaux et le projet de PDR en consultation. Le site est en effet reconnu comme une polarité pour les activités et services publics.

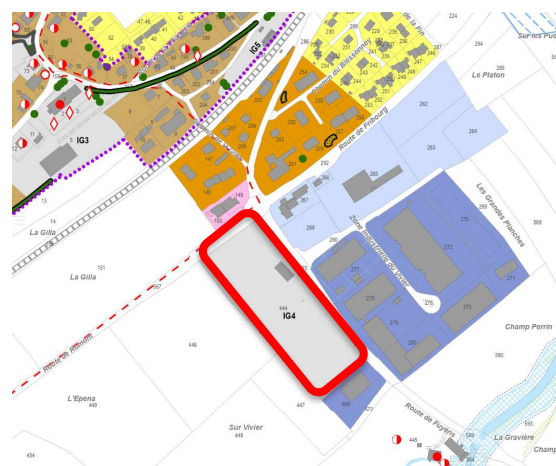
## **2.2 Projet de déchetterie**

Cette nouvelle infrastructure est indispensable suite à la fusion des communes de Villaz-St-Pierre et de La Folliaz en 2020. Aujourd'hui, les points de collecte ne peuvent être tous surveillés. La place à disposition n'est pas suffisante pour collecter tous les types de déchets. Les sites doivent être regroupés afin de proposer un service répondant aux exigences actuelles et au principe du pollueur – payeur.

## **2.3 Projet de bâtiment édilitaire**

Les locaux actuels sont insuffisants pour accueillir les services de la commune fusionnée. L'objectif est donc de les regrouper sur un seul site et de réaffecter les locaux existants à des besoins spécifiques (par exemple : service des eaux, etc.).

Les nouvelles infrastructures apporteront un gain en efficience : Un atelier permettra d'internaliser l'entretien des machines et de laver les véhicules sur le site. Le matériel sera regroupé et protégé. La proximité de la déchetterie offrira une meilleure coordination à l'échelle du site. Globalement, le regroupement apporte une plus-value pour la durabilité (mobilité, efficacité, environnement).





## 3.2 Description de l'adaptation

La modification prévue consiste uniquement à compléter la vocation de la zone IG4 en fonction des usages actuels et futurs, définis à l'art. 25 al.2 du règlement communal d'urbanisme :

| Art. 25 Zone d'intérêt général 4 (IG4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contenu actuel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Contenu modifié                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>2. Destinations</b></p> <p>Les destinations générales d'occupation, du nord au sud, sont:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IG1: bâtiment administratif, services communaux, déchetterie communale ;</li> <li>- IG2: école ;</li> <li>- IG3: église, école, place de jeux et de loisirs, salle polyvalente, parking, cimetière ;</li> <li>- IG4: installations sportives ;</li> <li>- IG5: place de la gare.</li> </ul> | <p><b>2. Destinations</b></p> <p>Les destinations générales d'occupation, du nord au sud, sont:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IG1: bâtiment administratif, services communaux, déchetterie communale ;</li> <li>- IG2: école ;</li> <li>- IG3: église, école, place de jeux et de loisirs, salle polyvalente, parking, cimetière ;</li> <li>- IG4: installations sportives, <a href="#">protection civile, services communaux, parking, déchetterie</a> ;</li> <li>- IG5: place de la gare.</li> </ul> |

Les autres alinéas ne sont pas modifiés, ainsi que le Plan d'affectation des zones (PAZ).

## 3.3 Principe de stabilité des plans

L'article 23 du RCU est en vigueur depuis 2009. La révision du PAL en cours d'approbation a repris ces éléments sans les modifier et cet article n'a pas fait l'objet de remarques ou d'oppositions.

La modification prévue s'appuie sur un besoin urgent, comme expliqué au chapitre 2, afin de pouvoir assurer les missions de service public dans la commune fusionnée.



## 4 Conformité du projet en matière d'aménagement du territoire et d'environnement

La modification apportée s'inscrit dans une zone d'intérêt général existante. Elle est conforme aux planifications supérieures et à la législation. Le chapitre 2.1 énumère les atouts de ce site en termes d'urbanisation, de mobilité et d'environnement. Seuls certains points sont développés ici.

### 4.1 Urbanisation

La zone est correctement affectée et ne nécessite pas d'extension (affectation, territoire d'urbanisation).

L'utilisation prévue renforce la vocation de cette zone d'intérêt général. Elle renforce la spécificité du site et offre des synergies avec les zones d'activités voisines.

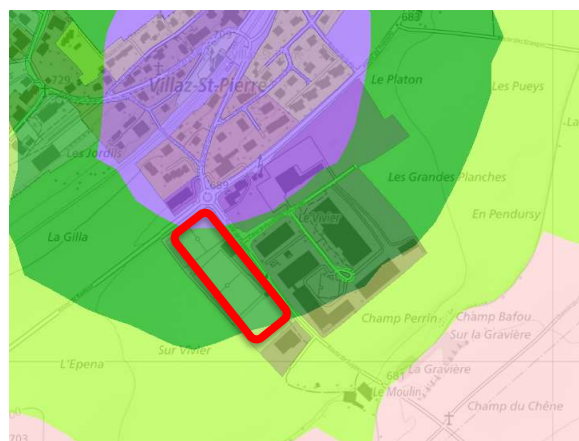
Les règles constructives ne sont pas modifiées.

### 4.2 Mobilité

Cette zone dispose actuellement d'une desserte C, qui devrait être renforcée à moyen terme. Deux arrêts de bus sont par ailleurs présents devant le site.

Un réseau de mobilité douce reliant le site, la gare et le centre du village (commerces) est défini dans le plan directeur communal (PCom) en cours d'approbation. Les travaux de modération de trafic sont en grande partie réalisés.

Une étude de trafic effectuée dans le cadre de la zone cantonale en 2022 a démontré que la route de liaison et le giratoire pouvaient supporter des charges bien plus importantes que celles induites par le projet.



### 4.3 Espace rural et naturel

La zone n'est pas impactée par des contraintes naturelles, paysagères ou des dangers naturels. Elle n'est pas concernée par l'espace forestier. Le projet sera construit sur les abris de protection civile existants : Non seulement il évite toute emprise sur les surfaces d'assolement, mais il n'utilise pas de sol naturel.

### 4.4 Environnement

L'implantation de la déchetterie et de l'édilité ne génèrent pas d'impact négatif sur l'environnement. Du point de vue du bruit et de la pollution de l'air, l'emplacement du site est optimal. Le projet permet des synergies et des économies d'échelle, notamment sur le plan énergétique.

Les infrastructures (eau potable, épuration) sont dimensionnées pour répondre aux besoins.



Le projet sera équipé d'une citerne de récupération d'eau de pluie dont l'eau sera utilisée pour la place de lavage, les WC et le point d'eau de l'atelier édilitaire. En outre, des panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur l'ensemble des toitures des deux bâtiments.

## 5 Conclusion

La réalisation du nouveau bâtiment de l'édilité et de la déchetterie est une opportunité de renforcer la durabilité dans la commune de Villaz, notamment en mettant en œuvre le principe du pollueur – payeur. La modification de l'art. 25 du RCU permet d'optimiser l'utilisation du sol en construisant de nouvelles infrastructures sur des équipements existants, dans un site optimal du point de vue de la mobilité et de l'environnement. Un meilleur service pourra être offert à la population tout en renforçant l'efficacité de l'édilité.

## 6 Extrait du règlement communal d'urbanisme (RCU)

### Détails des modifications apportées au règlement

Texte bleu souligné = élément nouveau

#### Art. 25 Zone d'intérêt général (IG)

##### 1. Caractère et objectifs

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique. Un logement nécessaire à ces activités peut être autorisé dans les secteurs IG1 et IG5.

##### 2. Destinations

Les destinations générales d'occupation, du nord au sud, sont:

- IG1: bâtiment administratif, services communaux, déchetterie communale ;
- IG2: école ;
- IG3: église, école, place de jeux et de loisirs, salle polyvalente, parking, cimetière ;
- IG4: installations sportives, protection civile, services communaux, parking, déchetterie ;
- IG5: place de la gare.

##### 3. Prescriptions

Indice brut d'utilisation du sol: 2,00 maximum  
Indice d'occupation du sol: 0,60 maximum  
Distance aux limites: ½ hauteur mais minimum 5,50 mètres  
Hauteur totale: 12,00 mètres au maximum ;  
13,00 mètres au maximum en IG2.

##### 4. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC.

##### 5. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

#### Modification du règlement communal d'urbanisme

Modification de l'indice de masse et de de la hauteur totale

Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille Officielle (FO)

n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_

Adopté par le Conseil communal de Villaz,

le \_\_\_\_\_

---

La Secrétaire

---

Le Syndic

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

le \_\_\_\_\_

---

Le Conseiller d'Etat, Directeur