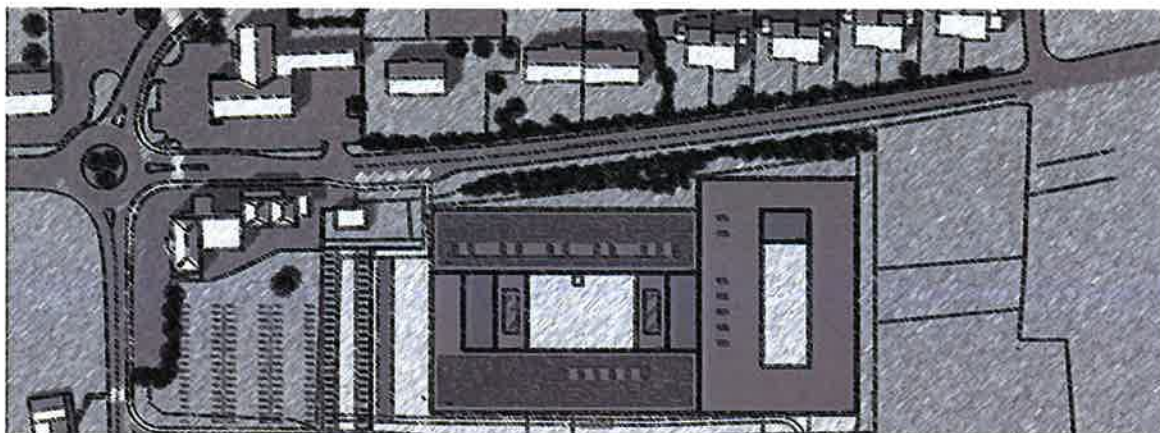




Commune de Villaz
Secteur de Villaz-St-Pierre

Modification partielle du règlement communal d'urbanisme (RCU) – zone du Vivier

Dossier d'enquête publique



Fribourg, le 10 novembre 2020

Villaz_ModifRCU_Vivier_RExp.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

Personne de contact

Alain Renaud

Table des matières

1	Introduction	5
2	Contexte.....	5
2.1	Justification du besoin et du site	5
2.2	Projet du centre professionnel cantonal	6
2.3	Etat de la planification et coordination des procédures	6
2.4	Modification ponctuelle du PAL	6
2.5	Description des adaptations	7
2.6	Principe de stabilité des plans.....	7
3	Conformité du projet en matière d'aménagement du territoire et d'environnement.....	7
3.1	Urbanisation	8
3.2	Mobilité.....	9
3.3	Espace rural et naturel.....	9
3.4	Environnement.....	9
3.5	Projets.....	9
4	Conclusion.....	9
5	Modification du RCU	10

1 Introduction

La formation professionnelle fribourgeoise nécessite de nouveaux locaux de formation. Après une analyse de variantes et des mandats d'études parallèles (MEP), le site du Vivier à Villaz-St-Pierre s'est révélé le plus adéquat, notamment en raison du pôle de compétence existant, de l'excellente accessibilité du site depuis les districts fribourgeois et de la disponibilité des terrains déjà affectés en zone d'activités.

Les exigences élevées pour des locaux de formation ainsi que la volonté d'optimiser l'utilisation du sol ont conduit, lors de l'élaboration du projet, à s'écarter de la hauteur et de l'indice de masse en vigueur pour la zone d'activités 2 (ACT2), l'un des trois types de zones d'activités. Un ajustement ciblé de ces deux paramètres dans le règlement communal d'urbanisme (RCU) est nécessaire pour mettre à l'enquête le projet lauréat du MEP.

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 sur le coteau et une zone d'activités cantonale dans la plaine. Une gare de niveau B, située entre les deux pôles, leur assure une excellente accessibilité.



Conformément à la stratégie cantonale, la zone d'activités cantonale du Vivier mise sur des activités à haute valeur ajoutée, des start-ups et la formation. Ses vingt-cinq entreprises rassemblent entre 200 et 250 emplois. Romont et Villaz-St-Pierre constituent selon le plan directeur cantonal les deux pôles d'activités cantonales de la Glâne et s'appuient sur un tissu d'entreprises implantées au rayonnement supracantonal.

Le choix du site a fait l'objet d'une analyse de variantes par les services de l'Etat et l'Association du Centre professionnel cantonal (ACPC). Le site du Vivier se distingue par son accessibilité depuis l'ensemble des districts, l'implantation dans une zone cantonale affectée et les synergies possibles avec le tissu existant. Après s'être installée de manière provisoire dans des locaux existants, l'ACPC nécessite de construire, dans cette même zone cantonale, des locaux définitifs adaptés à la fréquentation et aux besoins d'enseignement. En effet, d'une part le rassemblement de différentes branches d'enseignement sur le site nécessite des surfaces importantes. D'autre part, l'enseignement de matières techniques implique des hauteurs et des volumes particulièrement élevés afin d'y installer les machines nécessaires. Des MEP ont permis d'optimiser le projet.

2.2 Projet du centre professionnel cantonal

Le complexe prévu par l'Association du Centre professionnel cantonal (ACPC) doit accueillir les branches de l'électricité, du bois, de l'automobile, de la carrosserie, du métal, de la technique du bâtiment, de la branche technique industrielle, de la cuisine, de l'hôtellerie, de la santé, du social et de la coiffure. 4'000 étudiants sont attendus annuellement sur le site, par volées de 200 à 400 apprenants.

Les MEP ont permis d'affiner l'implantation du complexe sur le site. Plus de 20'000 m² de surface brute de plancher sont nécessaires pour un volume de plus de 107'000 m³. Le projet lauréat, réalisé par le bureau Deillon Delley, permet de définir avec précision les besoins, en fonction des exigences pour ce type de bâtiment. En conséquence, la modification du règlement s'appuie sur un projet détaillé.

Le bâtiment sera financé à parts égales par l'Etat, les communes et les associations professionnelles, selon la structure financière de l'ACPC. L'objectif consiste à débiter la construction du bâtiment en 2021 afin d'ouvrir le site à la rentrée scolaire 2024. Pour cette raison, la modification du règlement concernant l'indice de masse et la hauteur maximale de la zone d'activités ACT2 est urgente.

2.3 Etat de la planification et coordination des procédures

La révision du PAL du secteur de Villaz-St-Pierre a été mise à l'enquête le 31 août 2018. Elle est en cours d'approbation. Les échanges préalables avec le SeCA ont conduit à intégrer la présente modification, très ponctuelle, dans le processus d'approbation.

2.4 Modification ponctuelle du PAL

La modification porte sur l'indice de masse et la hauteur de la zone d'activités 2 (ACT2), indiquée en rouge ci-contre, soit la partie nord du site du Vivier. La zone d'activités 1 (ACT1) et les zones artisanales de la localité ne sont pas impactées. La zone ACT1 se caractérise par une hauteur plus élevée, en lien avec la vocation prioritairement industrielle du secteur sud.



2.5 Description des adaptations

La modification prévue consiste uniquement à modifier l'indice de masse et la hauteur (dont la définition est précisée) définis à l'art. 23 al.2 et 5 du règlement communal d'urbanisme comme suit :

Art. 23 Zone d'activités 2 (ACT2)	
Contenu actuel	Contenu modifié
2. <u>Indice de masse</u> (IM) L'indice de masse est fixé à 5 m ³ /m ² au maximum.	2. <u>Indice de masse</u> (IM) L'indice de masse est fixé à 7 m ³ /m ² au maximum.
5. <u>Hauteur totale</u> La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12,00 mètres au maximum.	5. <u>Hauteur totale</u> La hauteur totale des bâtiments est fixée à 14,00 mètres au maximum. Les superstructures peuvent être intégrées dans des volumes fermés hors hauteur totale. Leurs dimensions doivent se limiter au strict nécessaire. Ces volumes doivent être implantés en retrait des façades du bâtiment d'une distance au moins égale à la hauteur de la superstructure considérée.

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

2.6 Principe de stabilité des plans

L'indice de masse et la hauteur définis à l'article 23 du RCU sont en vigueur sur ce secteur 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 et d'intérêt public, comme expliqué au chapitre 2.2, afin de pouvoir réaliser un bâtiment de formation d'importance cantonale.

3 Conformité du projet en matière d'aménagement du territoire et d'environnement

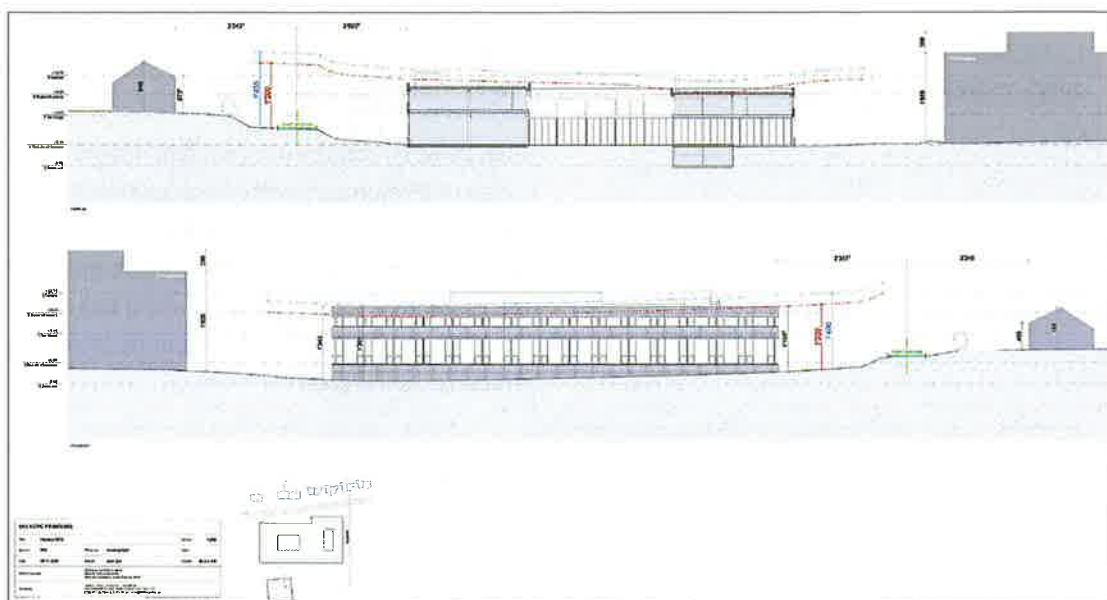
Les modifications apportées s'inscrivent dans une zone d'activités existante dont elles ne changent pas la vocation. Elles sont donc conformes aux planifications supérieures et à la législation.

3.1 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'activité cantonale. La mise en valeur du site s'est faite en coordination avec la société gérant le pôle de compétence voisin, permettant de renforcer l'attractivité et la spécificité du site.

Les volumes tels que prévus par la modification s'inscrivent dans le bâti existant, notamment en cohérence avec la zone ACT1 adjacente (indice de masse de $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$), en grande partie construite. L'implantation des bâtiments, en contrebas du village, séparée par un talus arborisé, la route cantonale Romont – Fribourg et le décrochement pour un arrêt de bus, et le traitement des aménagements extérieurs prévus dans le projet, réduisent l'impact de la modification pour le voisinage.



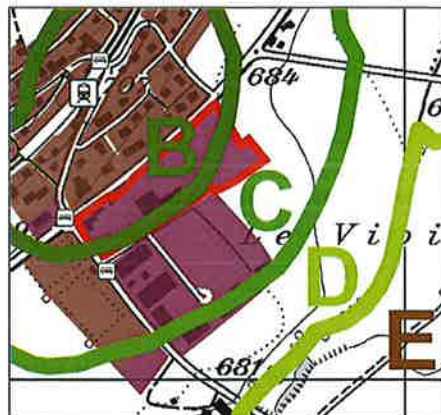
La hauteur, nécessaire pour les ateliers de formation professionnelle, reste fortement inférieure à la hauteur en vigueur pour la zone ACT1 (20 mètres). De cette manière, en raison de la position du site dans une cuvette, l'ouverture sur le grand paysage depuis la zone résidentielle est en grande partie préservée.



3.2 Mobilité

Cette zone d'activités cantonale dispose actuellement d'une desserte B (projet d'école professionnelle) à C (marge de la zone), qui devrait être renforcée à court terme. Deux arrêts de bus sont par ailleurs présents à l'ouest de la zone.

Un réseau de mobilité douce reliant le Vivier, 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.



3.3 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.

3.3.1 Surfaces d'assolement (SDA)

En prévoyant une meilleure utilisation du sol, le projet est favorable à la préservation des terres agricoles.

3.4 Environnement

L'augmentation de la hauteur et de l'indice de masse ne génèrent pas d'impact négatif sur l'environnement. Du point de vue du bruit et de la pollution de l'air, la vocation du site fait que les déplacements des étudiants par les transports publics est favorable à l'environnement. 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.

3.5 Projets

La fiche P0401 Projets ferroviaires prévoit l'amélioration de la ligne Romont – Fribourg et un éventuel déplacement de la gare de Villaz-St-Pierre. Ce scénario est prévu par le plan directeur communal en cours d'approbation (PDCoM). Dans ce cas, les liaisons de mobilité douce ainsi que de transports publics avec la zone du Vivier seraient encore améliorées : nouveaux cheminements en site propre, nouvelle route sans passage à niveau permettant une meilleure exploitation des lignes. Si cette variante devait être choisie à long terme, l'attractivité du site du Vivier serait donc garantie en mobilité durable.

4 Conclusion

La réalisation du nouveau bâtiment de l'ACPC permettra d'accueillir dans des conditions optimales 4'000 étudiants chaque année. La modification de l'art. 23 du RCU permet de réaliser les locaux de manière optimale, en réduisant leur impact sur l'environnement.

5 Extrait du règlement communal d'urbanisme (RCU) pour approbation

Détails des modifications apportées au règlement

~~Texte rouge barré~~ = élément supprimé

Texte bleu = élément nouveau

Art. 23 Zone d'activités 2 (ACT2)

[...]

2. Indice de masse (IM)

L'indice de masse est fixé à ~~5~~ **7** m³/m² au maximum.

[...]

5. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à ~~12,00~~ **14,00** mètres au maximum.

Les superstructures peuvent être intégrées dans des volumes fermés hors hauteur totale. Leurs dimensions doivent se limiter au strict nécessaire. Ces volumes doivent être implantés en retrait des façades du bâtiment d'une distance au moins égale à la hauteur de la superstructure considérée.

[...]

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° 46 du 13. 11. 2020

Adopté par le Conseil communal de Villaz,

le 11 janvier 2021

La Secrétaire



Le Syndic

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions,

le **19 NOV. 2025**

Le Conseiller d'Etat, Directeur

