



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

REÇU LE - 8 JAN. 2026

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: GB/ja
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 7 janvier 2026

Villaz, secteur Villaz-Saint-Pierre, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

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

vu:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);
l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);
la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);
le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);
l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);
le plan d'aménagement local (PAL) de Villaz-St-Pierre, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement DIME) le 15 octobre 1991;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

La présente décision d'approbation intègre également la modification partielle du PAL consistant en l'ajout de vocations à la destination de la zone d'intérêt général (ZIG) 4 à l'art. 25 du règlement communal d'urbanisme (RCU).



II. Procédure

Enquêtes publiques et consultation: la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 35 du 31 août 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO. Les enquêtes publiques complémentaires ont été publiées dans les FO n° 46 du 13 novembre 2020 et n° 23 du 9 juin 2023.

Oppositions et remarques: les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque sur le plan directeur communal (PDCom).

Adoptions par le Conseil communal: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 10 décembre 2018. Le dossier d'enquête complémentaire qui portait sur la modification de l'art. 23 al. 2 et 5 du RCU (zone d'activités 2/ZACT 2) a été adopté par le Conseil communal le 11 janvier 2021. Le dossier d'enquête complémentaire traitant de la modification de l'art. 25 al. 2 RCU (ZIG 4) a été adopté par le Conseil communal le 9 octobre 2023.

Recours: un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la DAEC (actuelle DIME). Par décision séparée de ce jour, la DIME statue sur le recours précité.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) le 11 mars 2021. Un second préavis de synthèse traitant la modification partielle du PAL (ZIG 4) ainsi que l'étude de densification et de requalification a été établi par le SeCA le 27 août 2025.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la Direction a fait publier dans la FO n° 13 du 2 avril 2021 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations: la commune de Villaz s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la Direction. Des déterminations ont également été déposées par des tiers. La DIME a demandé une détermination au Service de la mobilité (SMo) concernant les déterminations de la commune et des tiers.

III. Appréciation de la DIME

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

Dans le préavis de synthèse du 11 mars 2021, le SeCA a préavisé favorablement les extensions A "Les Planches", B "Grand Clos", D "Derrey la Vella" et E "En Baudia". Ces extensions, qui sont conformes au plan directeur cantonal (PDCant) et n'ont pas fait l'objet de contestation, sont approuvées.



> **Extension C, Secteur "Le Vivier"**

Dans le cadre de son préavis de synthèse, le SeCA a préavisé défavorablement cette extension du fait qu'elle n'était pas conforme au territoire d'urbanisation du PDCant.

Le Conseil communal s'est prononcé à ce sujet en indiquant que le PDR précisera le détail de la répartition des zones à l'échelle régionale, tout en insistant sur l'importance cantonale reconnue du Vivier dans le PDCant. Selon le Conseil communal, l'extension de ce secteur devrait donc figurer dans le PDCom.

Le PDR, approuvé par le Conseil d'Etat le 18 mars 2025, reconnaît effectivement l'importance cantonale de cette ZACT et y attribue une extension de 4.3 hectares (ha) dont la localisation concorde avec l'extension inscrite au PDCom. Dès lors, la DIME décide d'approuver le secteur d'extension C "Le Vivier".

1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (indice brut d'utilisation du sol/IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte.

Les secteurs affectés en ZACT 1, ZACT 2 et ZIG se situent dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C. Ces secteurs peuvent donc être densifiés sans limitation. Les IBUS et les indices de masse (IM) proposés dans le cadre de la révision générale sont approuvés par la DIME.

L'adaptation des indices pour les zones de village (ZV), résidentielle à faible densité (ZRFD), résidentielle moyenne densité (ZRMD) et artisanale (ZART) induit une densification. Ces zones se situent dans des secteurs disposant d'une desserte au minimum C en transports publics, mais également dans des secteurs au bénéfice d'un niveau de desserte D ou E. L'adaptation des indices répond donc aux principes fixés par le PDCant uniquement dans les secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics. Le SeCA a préavisé défavorablement l'augmentation des indices dans les secteurs suivants (les numérotations des secteurs utilisées par la commune dans ses déterminations sont indiquées entre parenthèses):

- > ZV: le village de Fuyens (k et l) et le quartier des Planches (f et g);
- > ZRFD: le village de Fuyens (l), les quartiers du Renailly (a), "En Baudia" (h et j) et "La Sauge" (c et d);
- > ZRMD: les quartiers du Renailly (b), des Planches (f) et "En Baudia" (i);
- > ZART: le quartier "Le Bugnon" (e).

La commune s'est déterminée sur ces mesures dans le cadre du droit d'être entendu. Elle a procédé, sur la base des critères de densification du PDCant, à l'analyse des plus gros volumes existants, mais également à l'analyse des liaisons de mobilité douce existantes et performantes en direction d'un arrêt et d'un secteur bénéficiant de la desserte C en transports publics. Selon la commune les secteurs d, g et h disposent de bâtiments dont les volumes permettent de justifier les IBUS visés. Les secteurs b, e, f, g, h, i et j disposent de liaisons de mobilité douce existantes et performantes en direction d'un arrêt et d'un secteur bénéficiant de la desserte C en transports publics qui permettent de justifier les IBUS visés.



En synthèse, la commune demande que les secteurs b, d, e, f, g, h, i et j, qui respectent selon ses déterminations l'un ou les deux critères prévus par la fiche T103 du PDCant, puissent bénéficier de la densité prévue dans le cadre de la révision générale du PAL. Pour les ZRFD qui ne répondent pas à ces critères, la commune demande que l'IBUS soit fixé à 0.6.

Dans sa détermination du 14 juin 2021, le SMO a précisé la méthodologie utilisée pour évaluer le niveau de desserte en transports publics et il a évalué individuellement les liaisons de mobilité douce indiquées par la commune. Le service indique que pour les parcelles situées en niveau de desserte D, une qualité de desserte moindre peut être admise pour autant que les critères suivants liés à la mobilité douce soient remplis:

- > une liaison de mobilité douce directe, attractive et sécurisée vers un arrêt de bus présentant la desserte adéquate;
- > une concentration d'équipements publics à proximité.

Après analyse, le SMO indique que les secteurs a, b, g, h, i et j ne répondent pas aux critères liés à la mobilité douce pour admettre une densification. En effet, la route de Villarimboud et la route de l'Eglise ne disposent pas d'aménagements sécuritaires en faveur des vélos. De plus, le chemin en site propre situé sur l'art. 179 du Registre foncier (RF), qui permet un accès direct à la gare depuis les secteurs a et b, présente un gabarit trop étroit pour satisfaire aux exigences des normes et il n'est pas accessible en tout temps (conditions hivernales). Les secteurs k et l ne peuvent pas non plus être densifiés du fait que l'axe 1320 ne dispose d'aucun aménagement en faveur de la mobilité douce. En revanche, les secteurs c, d, e et f (à l'exception des art. 79 et 82 RF) disposent des aménagements nécessaires en faveur de la mobilité douce pour permettre une densification. En ce qui concerne le secteur g, le SMO considère que les critères en faveur de la mobilité douce pour une densification ne sont pas respectés pour toutes les parcelles au Sud-Ouest des art. 5 et 80 RF. La DIME considère, malgré l'analyse du SMO, que la densification de la ZRFD du quartier "La Sauge" (secteurs c et d) ne constitue pas une mesure pertinente. En effet, ces zones à bâtir sont excentrées et ne permettent pas d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti dans le but de créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b LAT). Dès lors, **la DIME n'approuve pas l'augmentation de l'IBUS pour les secteurs c et d.**

Sur la base de ces éléments, **la DIME décide d'approuver les augmentations d'IBUS proposées dans les secteurs disposant actuellement d'un niveau C de desserte en transports publics, ainsi que dans les secteurs suivants:**

- > **ZV: le quartier des Planches (f à l'exception des art. 79 et 82 RF, g à l'exception des parcelles situées au Sud-Ouest des art. 5 et 80 RF).**
- > **ZART: le quartier "Le Bugnon" (e).**

L'adaptation de l'IBUS pour les secteurs g, quartier des Planches, et h "En Baudia", affectés respectivement en ZV et en ZRFD, induisent une densification dans des secteurs de niveau de desserte D et E. La commune a proposé des bâtiments existants afin de justifier les densifications visées dans la révision générale. En effet, la fiche T103 du PDCant indique que dans les endroits ne remplissant pas les conditions requises en matière de desserte en transports publics et de liaisons de mobilité douce, la densification est limitée au niveau du volume bâti existant le plus dense, par type de zone. Pour justifier l'indice soumis à approbation, la commune de Villaz a sélectionné des biens-fonds avec les IBUS le plus important des secteurs, en raison de parcelles aux dimensions moindres par rapport aux parcelles adjacentes. Or, l'intention du PDCant consiste à densifier le milieu bâti de manière adéquate en fonction du site construit et des volumétries de bâtiments caractéristiques de la



zone concernée, tout en préservant ses qualités existantes. Cette intention se concrétise par un maintien de la possibilité de développer le bâti selon des volumétries comparables à celles du site construit dans le but d'assurer une cohérence au bâti.

Sur la base de ces éléments, le bâtiment situé sur l'art. 21 RF et proposé par la commune comme référence du plus grand volume bâti (IBUS de 0.86) n'apparaît pas pertinent pour justifier une densification dans l'ensemble du secteur h. En effet, le bien-fonds de l'art. 21 RF s'étend sur 478 m² alors que les autres biens-fonds de la ZRFD avec des volumétries bâties comparables s'étendent sur des surfaces parcellaires aux dimensions significativement supérieures. L'IBUS sur cette parcelle sous-dimensionnée pour ce volume bâti est ainsi artificiellement accru. L'art. 21 RF ne saurait ainsi pas constituer une référence pertinente pour la définition d'un nouvel IBUS. Sa densité particulièrement élevée résulte de conditions spécifiques d'implantation, notamment une proximité marquée avec les limites de parcelles, qui ne serait pas reproductible pour des nouvelles constructions. Cette parcelle est unique et ne reflète pas le tissu bâti typique de la ZRFD du secteur h "En Baudia". En outre, l'art. 21 RF est localisé à l'extrémité Est du secteur en question et l'habitation construite sur cet article s'apparente plutôt à la ZV dont il est limitrophe. Pour le surplus, ce bâtiment résidentiel ne respecte pas plusieurs dispositions (IBUS, distance à la limite, étages) de la ZRFD soumises à approbation. La démonstration de la commune, se basant sur la parcelle la plus densément construite, ne correspond à la volonté définie dans le PDCant de se référer au volume bâti le plus dense et ainsi de permettre de maintenir et développer un tissu construit conforme à la typologie des constructions existantes. Par conséquent, **la DIME refuse l'augmentation d'indice pour le secteur "h" en "Baudia"** et demande que l'IBUS soit fixé à 0.6.

Pour le secteur g, quartier des Planches, la commune propose le bâtiment situé sur l'art. 85 RF comme référence du plan grand volume bâti (IBUS de 1.25). Les dimensions du bien-fonds en question (222 m²) sont particulièrement exiguës en regard des biens-fonds adjacents qui s'étendent sur des surfaces significativement plus importantes. Cette parcelle est unique et ne reflète pas le bâti typique de la ZV dans ce secteur. Les IBUS des autres parcelles de la ZV sont sensiblement inférieurs à celui de l'article en question. A nouveau, ce bien-fonds ne saurait représenter une référence pertinente pour la définition d'un nouvel IBUS pour tout ce secteur s'étendant sur plus de 500 m le long de la route de l'Eglise. En effet, l'habitation sise sur l'art. 85 RF est unique et découle de conditions spécifiques d'implantation qui ne seraient pas reproductibles pour des nouvelles constructions sur la base du RCU soumis à approbation, en particulier en ce qui concerne la distance aux limites du bien-fonds. Dès lors, avec le même raisonnement que pour la modification précédente quant à la conformité aux dispositions du PDCant, **la DIME refuse que l'IBUS soit fixé à 1.2 pour l'ensemble du secteur g**. Considérant que l'IBUS de 1.2 de la ZV a été admis pour les biens-fonds au bénéfice d'une desserte de niveau C en transports publics et sur la base des volumes bâtis existants dans le long de la route de l'Eglise, **la DIME fixe l'IBUS applicable à 0.9 pour le reste du secteur g, quartier des Planches, affecté en ZV**.

Sur la base de ce qui précède, les IBUS/IM applicables dans les différentes zones d'affectation sont les suivants:

> **Art. 18 RCU, ZV**

- > secteurs identifiés sur les cartes en annexe 1: 0.9;
- > autres secteurs: 1.2.



> **Art. 19 RCU, ZRMD**

- > secteurs identifiés sur les cartes en annexe 1: 0.6;
- > autres secteurs: 1.2 pour habitation collective, 0.9 pour habitation individuelle groupée, 0.7 pour habitation individuelle.

> **Art. 20 RCU, ZRFD**

- > secteurs identifiés sur les cartes en annexe 1: 0.6;
- > autres secteurs: 0.9 pour habitation individuelle groupée, 0.7 pour habitation individuelle.

> **Art. 24 RCU, ZART**

- > tous les secteurs: 4

> **Etude de densification**

Selon le préavis de synthèse du 11 mars 2021, le secteur urbanisé de Villaz-St-Pierre ne dispose d'aucun potentiel pour une nouvelle mise en zone à bâtir à caractère résidentiel au sens de la fiche T102 du PDCant. Les mises en zone prévues dans la révision générale (modifications n^{os} 2, 8, 15 et 20) ont été préavisées défavorablement. Cette conclusion a été contestée par la commune dans le cadre du droit d'être entendu. Celle-ci considère que les surfaces réellement constructibles s'élevaient à 0.8 ha et que, dès lors, les mises en zone étaient conformes au PDCant. Pour démontrer le bien-fondé des mesures de planification, mais également dans le but de se conformer à la fiche T103 du PDCant, une étude de densification et de requalification a été établie par la commune à la suite du droit d'être entendu.

Dans son préavis de synthèse du 27 août 2025, le SeCA a validé la conformité de l'étude de densification et de requalification en demandant toutefois que l'ensemble des mesures identifiées soient, dans le cadre du processus d'harmonisation, transposées dans le PAL de la commune de Villaz. De plus, le SeCA a relevé que les réserves de zones à bâtir non construites excédaient encore significativement 1 ha. En effet, le Service a identifié plus de 2.1 ha de surface non construite. Il a donc réitéré son préavis défavorable en ce qui concerne les mises en zone destinées à de l'habitat prévues dans la révision générale.

L'exigence de transposition des mesures de densification dans le plan d'affectation des zones (PAZ) et le RCU dans le cadre du dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Villaz n'a pas fait l'objet d'une publication d'un droit d'être entendu. Dès lors, la DIME ne reprend pas cette condition dans sa décision d'approbation. En revanche, la Direction confirme l'obligation pour la commune de Villaz, conformément au PDCant, de réduire ses réserves non construites en zone à bâtir résidentielle en dessous d'un ha pour qu'une nouvelle mise en zone de cette nature puisse être envisagée dans l'ancienne localité de Villaz-St-Pierre.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

La commune de Villaz, secteur de Villaz-St-Pierre, ne peut procéder à aucune mise en zone destinée à de l'habitat en raison des réserves non construites en zone à bâtir à vocation résidentielle.



Les mesures envisagées par la DIME, notamment sur la base de ce constat, ont fait l'objet d'un droit d'être entendu publié dans la FO n° 13 du 2 avril 2021. Les décisions de la DIME sur la base du préavis du SeCA et des déterminations reçues sont présentées dans les paragraphes suivants.

> Modification n° 1 – Changement d'affectation de ZART à ZRMD, art. 171 RF

Cette modification induit une densification qui n'est pas conforme aux critères de densification du PDCant. La modification conduit également à un abaissement du degré de sensibilité au bruit (DS) de III à II. Aucune démonstration de la conformité à l'ordonnance fédérale de la protection contre le bruit (OPB) n'est fournie dans le dossier. Le Service de l'environnement (SEn) indique que la distance de 12 m doit être respectée entre l'axe de la route et la fenêtre du local à usage sensible au bruit (LUSB) le plus proche de la route. Partant, la modification n° 1 a donc été préavisée défavorablement par le SeCA.

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune s'est déterminée sur cette mesure. Elle relève que le quartier est raccordé à un arrêt de niveau B par un réseau de mobilité douce actif existant, sécurisé et attractif. Elle note que le bien-fonds en question fait l'objet d'un projet respectant une distance de 12 m à la route et que les parcelles voisines, également situées le long de la route, sont déjà affectées en ZRMD. Elle juge que l'ajout de dispositions particulières dans le RCU ou dans le PAZ serait disproportionné pour une parcelle unique insérée dans un quartier cohérent. Toutefois, elle indique préférer inscrire une disposition dans le RCU que de renoncer au changement d'affectation.

La DIME relève qu'aucune demande de permis construire n'a été déposée pour cet article. Dès lors, rien ne garantit pour l'heure que le projet final respecte cette distance à l'axe de la route. La densification de la ZRMD dans ce secteur selon les critères en faveur de la mobilité douce a été traitée dans le chapitre précédent. L'IBUS de la ZRMD dans ce secteur (à l'exception des art. 169, 170 et 170 RF) a été fixé à 0.6. Considérant que la mesure est pertinente selon le tissu bâti existant, la DIME approuve la modification n° 1 qui consiste au changement d'affectation de ZART à ZRMD de l'art. 171 RF.

Condition La DIME demande qu'une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB de ce changement d'affectation soit fournie dans le dossier d'harmonisation du PAL de Villaz. Dans l'intervalle, les demandes permis sur l'art. 171 RF seront traitées en exigeant une distance minimale de 12 m entre l'axe de la route et la fenêtre du LUSB le plus proche de la route.

> Modifications n°s 2, 15 et 20 – De zone agricole (ZA) en ZV et ZRFD, art. 55, 56 (partiel), 736 et 611 RF

L'extension de la ZV sur les art. 55, 56 (partiel) RF (modification n° 2) fait partie des extensions du territoire d'urbanisation du PDCant. Les extensions de la ZV sur l'art. 736 RF (modification n° 15) ainsi que l'extension de la ZRFD sur l'art. 611 RF (modification n° 20) ne font quant à elles pas partie des extensions du territoire d'urbanisation inscrit au PDCant. Comme indiqué en introduction de ce chapitre, les surfaces non construites affectées en zone à bâtir à vocation résidentielle sont trop importantes dans la commune pour que nouvelles mises en zone de cette nature puissent être approuvées selon le PDCant. Les modifications n°s 2, 15 et 20 ont donc été préavisées défavorablement par le SeCA.

Les autorités communales ainsi que des tiers se sont déterminées sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. En ce qui concerne la modification n° 2, la commune conteste les surfaces de

réserves effectives qu'elle évalue à 0.8 ha. Elle relève les différents critères favorables à cette mise en zone, notamment le territoire d'urbanisation, les parcelles déjà bâties et l'harmonie avec le milieu bâti existant. Elle indique également que ce secteur a fait l'objet de discussions avec les propriétaires, qui souhaitent depuis plusieurs années valoriser les volumes existants. Ainsi, la commune demande le maintien de cette mise en zone et précise que, dans le cas où la position communale serait refusée, elle souhaiterait procéder à cette mise en zone par rocade avec les terrains excentrés dézonés dans le cadre de la présente révision du PAL. Dans le cas contraire, elle souhaite que ce secteur soit inscrit au PDCom, en vue d'une mise en zone lorsque les conditions seront remplies. En ce qui concerne les modifications n^{os} 15 et 20, la commune ne conteste pas le préavis défavorable du SeCA.

Comme mentionnée précédemment, les critères de base définis par le droit fédéral (art. 15 LAT) et dans la planification cantonale pour approuver de nouvelles mises en zone destinées à de l'habitat ne sont pas réunis en l'état. Le territoire communal comprend trop de réserves non construites selon la fiche T102 du PDCant. Bien que la transposition de la majorité des mesures de densification et de requalification a été réalisée dans le cadre de la révision générale, la démonstration de la nécessité des mises en zone pour atteindre la croissance admise par le PDCant n'était pas fondée compte tenu de la sous-estimation des réserves non construites.

Partant, la DIME ne peut s'écarter des dispositions du droit fédéral et du PDCant sur ces éléments. Dès lors, **les modifications n^{os} 2, 15 et 20 du dossier de révision générale consistant en la mise en ZV sur les art. 55, 56 (partiel) et 736 RF, ainsi que la mise en ZRFD de l'art. 611 RF ne sont pas approuvées, mais l'inscription au PDCom du périmètre de la modification n^o 2 en tant que secteur d'extension de la zone à bâtir est admise.**

> **Modifications n^o 7 – De ZIG à ZV, art. 713 et 68 (partiel) RF**

La modification n^o 7 qui vise un changement d'affectation de ZIG à ZV a été préavisée favorablement par le SeCA. La commune procède à ce changement d'affectation sur la base d'une évaluation de ses besoins projetés en ZIG pour les 15 prochaines années. La mesure n'a pas fait l'objet de détermination dans le cadre du droit d'être entendu. Ce changement d'affectation étant cohérent avec les affectations présentes aux alentours, **la DIME admet la modification n^o 7.**

> **Modifications n^{os} 8 et 10 – De ZA à ZRMD et de ZRFD à ZRMD, quartier des Planches, art. 79, 82, 84, 86, 87, 99, 100, 102 (partiel) et 761 RF**

La modification n^o 8 a été préavisée défavorablement par le SeCA, car la commune de Villaz ne dispose d'aucun potentiel pour de nouvelles mises en zone à bâtir à caractère résidentiel selon la fiche T102 du PDCant. La modification n^o 10 a été préavisée défavorablement, car elle induit une densification dans un secteur qui ne bénéficie pas d'une desserte suffisante en transports publics pour répondre aux critères du PDCant. Ces deux modifications sont intimement liées et visent à créer un ensemble homogène et de qualité avec l'introduction d'un périmètre à plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire.

La commune, qui s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu, demande de pouvoir réaliser le quartier de Planches comme planifié dans la révision du PAL. Elle considère que le développement de ce quartier constitue une opportunité rare à l'échelle régionale. La commune demande de reconnaître l'importance de ce site en priorité d'urbanisation 3 pour répondre aux besoins à court terme dans la région et de considérer le fait que certaines réserves sont, de fait, liées à la réalisation du quartier des Planches. Selon elle, il ne serait donc pas cohérent de les comptabiliser dans le seuil bloquant la réalisation du quartier. Le périmètre du nouveau quartier

inclut des terrains déjà en zone à bâtir, mais non construits, afin de renforcer la cohérence de l'ensemble du site d'une part et de soigner l'intégration du nouveau quartier dans le village d'autre part. Les autorités communales craignent que des différences de traitement ou un périmètre plus restreint ne découlent de l'approbation. Dans le cas où la position communale serait refusée, elle souhaiterait procéder à cette mise en zone par rocade avec, d'une part, les terrains restitués à la zone agricole dans le cadre de la présente révision générale et, d'autre part, avec les terrains excentrés des secteurs de Lussy et Villarimboud dézonés simultanément dans la commune. Enfin, si ces compensations ne sont pas jugées suffisantes, la commune souhaiterait procéder par étapes avec une libération des droits à bâtir qui serait immédiatement compensée par les rocades et une seconde lorsque les conditions fixées dans le cadre de l'approbation seront remplies. Dans tous les cas, la commune estime essentiel pour son développement futur que les terrains maintenus et mis en zone dans le quartier des Planches soient soumis à l'obligation de PAD.

La DIME tient à rappeler que, selon le PDCant, les priorités d'urbanisation 3 et 4 sont destinées à accueillir la plus faible (15 %) croissance démographique anticipée dans le canton. Cette croissance démographique devra principalement être absorbée par les tissus de priorité d'urbanisation 1 et 2. En ce qui concerne les réserves non construites que la commune conteste, la DIME confirme l'analyse du SeCA selon laquelle l'inscription des biens-fonds en zone à bâtir légalisée dans un périmètre de PAD ne justifie pas leur inconstructibilité. Ils ne peuvent être ignorés au prétexte qu'ils sont bloqués par une mesure d'aménagement, en l'occurrence le PAD "Les Planches". Enfin, la charge de déterminer les étapes à suivre ainsi que les mesures à prendre, en conformité avec les dispositions du droit fédéral et cantonal pour permettre le développement souhaité, appartient aux autorités communales. Dès lors, la DIME ne peut pas procéder à des adaptations du PAL, sur la base d'une liste de propositions (rocade, dézonage, libération des droits à bâtir par étape), pour permettre le développement du quartier des Planches. Par ailleurs, la Direction signale que la commune semble proposer une utilisation des rocades qui n'apparaît pas conforme aux dispositions du ReLATeC à ce propos.

Tel que mentionné dans les paragraphes précédents, la DIME ne peut s'écarter des dispositions du droit fédéral et du PDCant concernant le potentiel global des zones à bâtir légalisées de la commune pour qu'une mise en zone soit possible. Ainsi, bien que les surfaces concernées soient conformes au territoire d'urbanisation du PDCant, leur mise en zone ne peut être admise en l'état. Dès lors, **la DIME n'approuve pas la modification n° 8 qui consiste en la mise en ZRMD des art. 84, 86, 87, 99, 100, 102 (partiel) et 761 RF.**

Le SMO s'est déterminé sur la densification des art. 79 (partiel) et 82 RF (modification n° 10). Il juge que le changement d'affectation de ces biens-fonds nécessite des aménagements en faveur de la mobilité douce visant à garantir l'accès au centre communal. Dès lors, **la DIME n'admet pas la modification n° 10** qui consiste au changement d'affectation des art. 79 et 82 RF de ZRFD à ZRMD.

> Modification n° 9 – De ZART en ZV, art. 172 RF

Le SeCA était favorable au principe de changer l'affectation de l'art. 172 RF, mais a préavisé défavorablement l'affectation de ZV pour ce bien-fonds compte tenu du caractère isolé de l'affectation choisie. Ainsi, le Service a considéré qu'une affectation en ZRMD pourrait être plus pertinente. Par ailleurs, cette parcelle bénéficie d'une desserte C en transports publics et peut donc être densifiée sans limitation.

La commune s'est déterminée sur cette mesure et s'accorde, après discussion avec le propriétaire, avec la proposition du SeCA d'affecter l'art. 172 RF en ZRMD à la place de ZV.



Dès lors, **la DIME approuve la modification n° 9** qui consiste au changement d'affectation de ZART à ZRMD pour l'art. 172 RF. L'IBUS applicable pour ce bien-fonds qui bénéficie d'une desserte en transports publics de niveau C est de 1.2 pour les habitations collectives, 0.9 pour les habitations individuelles groupées et 0.7 pour les habitations individuelles.

> Modification n° 11 – De ZIG en ZV, art. 15 RF

Le changement d'affectation proposé par la commune a été préavisé favorablement par le SeCA du fait que cette ZIG comprend un unique bâtiment privé exclusivement à usage d'habitation. Aucune remarque n'a été émise concernant cette modification dans le cadre du droit d'être entendu. Dans ce contexte, **La DIME décide d'approuver la modification n° 11** qui consiste au changement d'affectation de l'art. 15 RF de ZIG en ZV. L'IBUS applicable pour ce bien-fonds qui bénéficie d'une desserte en transports publics de niveau C est de 1.2.

> Modification n° 13 – De ZRFD en ZRMD, art. 154 (partiel) RF

Dans le cadre du préavis de synthèse, le SeCA a préavisé défavorablement la modification n° 13 consistant au changement d'affectation de ZRFD à ZRMD. Ce bien-fonds ne dispose pas du niveau de desserte suffisant en transports publics pour permettre une densification selon les critères du PDCant. En revanche, le SeCA a préavisé favorablement le dézonage de 2'182 m² sur la bande Nord-Est de l'art. 82 RF, ainsi que la suppression de l'obligation d'établir un permis pour l'équipement de détail (PED) fixée dans le PAZ en vigueur.

La commune et le propriétaire se sont déterminés sur cette mesure. Ils contestent l'augmentation du potentiel constructible et la notion de densification du fait du dézonage d'une surface proportionnelle à l'augmentation des indices. Le niveau de desserte en transports publics D est admis. En revanche, la commune considère que cette parcelle est raccordée de manière sûre à la gare. Elle précise également que le passage sous le chemin de fer en Baudia sera réservé à la mobilité douce dans le futur. Le propriétaire de l'art. 154 RF considère également que des liaisons directes, attractives et sécurisées vers la gare ferroviaire et entre les pôles d'activités de la commune sont existantes. Enfin, il relève également que ce secteur fait partie du territoire d'urbanisation inscrit au PDCant, ce qui justifie d'autant plus la mesure d'aménagement prévue.

Tel que détaillé dans les chapitres précédents, le SMO s'est déterminé sur le respect des critères de mobilité douce à satisfaire pour permettre une densification de cet article. En l'état, le SMO juge que ce bien-fonds ne dispose pas des critères nécessaires en faveur de la mobilité douce pour justifier une densification. En outre, il ne peut pas se prononcer sur la base d'aménagements en faveur de la mobilité douce qui n'ont pas encore été réalisés.

La DIME considère que le changement d'affectation de ZRFD à ZRMD de l'art. 154 (partiel) RF induit bien une densification et une augmentation significative des droits à bâtir dans un secteur ne répondant à aucun des critères de densification du PDCant. Par ailleurs, la zone affectée sur l'art. 154 RF ne permet pas d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de créer un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b LAT). Le rapport selon l'art. 47 OAT met en évidence les nombreux arguments (réduction du territoire d'urbanisation, restitution d'une partie de la surface à la zone agricole, suppression d'un conflit avec un périmètre archéologique, optimisation de l'usage du sol pour ce quartier) en faveur du dézonage prévu par la modification n° 13.

Partant, **la DIME n'admet pas le changement d'affectation de ZRFD à ZRMD de l'art. 154 RF**. Considérant que le dézonage de 2'182 m² de la bande Nord-Est de l'art. 154 RF constitue une



mesure opportune et justifiée du point de vue de l'aménagement du territoire et de l'utilisation rationnelle du sol, **la DIME approuve le dézonage de cette surface et son retour en ZA.**

> Adaptations mineures – De ZV à ZA, art. 96, 173 (anciennement art. 59 RF) et 763 (partiels) RF

Le SeCA a préavisé favorablement plusieurs adaptations mineures de la zone à bâtir (art. 96, 173 et 763 RF). Ces dézonages découlent de réductions de zones à bâtir non exploitables et d'adaptations au parcellaire.

La commune ne s'est pas déterminée sur cette mesure. Dans le cadre du droit d'être entendu, le propriétaire de l'art. 173 RF a contesté, en dehors du délai légal, le dézonage d'une partie de son bien-fonds affecté en ZV. Il note qu'une telle diminution de son terrain en zone à bâtir n'avait jamais été mentionnée ni expliquée lors de différents entretiens avec les autorités communales. Il relève également que la délimitation actuelle (alignement avec l'art. 55 RF) de la ZV ne fait pas sens et a pour conséquence de rendre non constructible le restant de son terrain encore en zone à bâtir. Il demande donc à la DIME de ne pas approuver ce dézonage afin de restaurer l'emprise de la ZV sur l'art. 173 RF à son état antérieur.

La DIME considère que le propriétaire de l'art. 173 RF avait la possibilité de s'opposer au dézonage partiel de son bien-fonds dans le cadre de l'enquête publique de la révision générale. Cette adaptation n'a pas été remise en question par la DIME dans le cadre du droit d'être entendu. La Direction estime que la largeur minimale (19 m) et la surface restante (1'379 m²) sont suffisantes pour construire sur la zone libre de construction. Ce secteur a également été comptabilisé par les autorités communales dans l'étude de densification et de requalification en tant que réserves confirmées.

Les dézonages partiels des art. 96 et 763 RF n'ont pas fait l'objet de détermination. Ces deux modifications mineures sont pertinentes compte tenu des conditions locales (danger naturel et adaptation de la ZV au parcellaire).

Partant, la DIME décide d'approuver les dézonages partiels des art. 96, 173 et 763 RF.

> Modification non répertoriée – De ZRFD à ZV, art. 78 et 80 (partiels) RF

Le changement d'affectation de ZRFD à ZV des art. 78 et 80 (partiels) RF n'est pas répertorié dans le dossier de révision générale et il n'a pas été préavisé par le SeCA. Bien que le SMO se soit prononcé défavorablement concernant cette modification en invoquant la nécessité d'un aménagement en faveur de la mobilité douce visant à garantir l'accès au centre communal, la DIME estime que l'adaptation mineure de l'affectation au cadastre en vigueur constitue une modification pertinente ayant un impact négligeable sur les droits à bâtir de ces deux biens-fonds déjà bâtis. Partant, la DIME approuve le changement d'affectation des art. 78 et 80 (partiels) RF de ZRFD à ZV.

Zones d'activités

Dans le cadre de la présente procédure, le secteur de Villaz-St-Pierre ne procède qu'à des réductions de ses ZACT, essentiellement par le dézonage ou le changement d'affectation de certains secteurs en ZART, afin de concentrer les activités dans le secteur du Vivier.



Avec ces différents dézonages des ZACT non utilisées, l'étude de densification de requalification relève l'absence de réserve disponible affectée en ZACT, à l'exception de la réserve d'entreprise du secteur n° 361. Le SeCA a indiqué, dans son préavis de synthèse, rejoindre l'analyse de l'étude selon laquelle la réglementation est adaptée à l'évolution de ces zones à un horizon de 15 ans. Le Service précise également que, selon les résultats de l'étude de densification, des mises en zone destinées aux activités pourraient être envisagées dans la ZACT cantonale.

Zones d'intérêt général

L'analyse réalisée dans le cadre de l'étude de densification démontre que l'ensemble des surfaces affectées en ZIG sont toutes utilisées ou réservées à l'extension des infrastructures scolaires extérieures. Les projets en cours visent à optimiser l'utilisation actuelle des ZIG en augmentant les surfaces de plancher disponibles sans étendre les zones affectées en ZIG. La DIME se prononce dans les chapitres suivants sur les modifications du PAL concernant les ZIG.

> ZIG 5, dézonage de l'art. 155 RF

Dans le cadre du préavis de synthèse, le SeCA a relevé que l'art. 155 RF propriété des Chemins de fer fédéraux (CFF), est affecté en ZIG 5 dont la réglementation communale précise uniquement qu'elle est destinée à la place de la gare. Le domaine ferroviaire étant régi par la législation fédérale, le SeCA a jugé qu'il était inutile de l'affecter sur le PAZ et a préavisé défavorablement le maintien de la ZIG 5 sur l'art. 155 RF.

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune s'est déterminée sur cette mesure en demandant le maintien de la ZIG 5. Elle conteste la superposition au domaine ferroviaire du fait que les voies et les quais sont exclus de la ZIG 5. Les équipements publics déjà présents ne peuvent pas prendre place dans le domaine ferroviaire. Compte tenu des éventuelles modifications de la gare de Villaz-St-Pierre avec tous les changements y liés (remaniement du stationnement, des arrêts de bus, adaptation de la place de la gare), la commune considère que la ZIG 5 a tout son sens car elle lui permet de maîtriser l'évolution de ses espaces publics alors qu'ils perdront une partie de leurs fonctions actuelles.

La DIME se rallie au préavis du SeCA et lui demande de supprimer directement l'affectation ZIG 5 sur le PAZ et à l'art. 25 al. 2 du RCU. En effet, l'art. 155 RF propriété des CFF est un territoire exclusivement régi par le droit fédéral. Ainsi, les installations ferroviaires qui y sont présentes sont soumises à la souveraineté ferroviaire de la Confédération et non au droit communal et cantonal de la planification. Le terrain ne peut donc pas être affecté en ZIG sur le PAZ.

Dézonages

> Modification n°s 3, 4, 5, 6 et 12 – de ZART, ZRFD, ZIG à ZA, art. 26, 68 (partiel), 97, 98 (partiel), 101, 395 RF

Le SeCA a préavisé favorablement les modifications n°s 3, 4, 5, 6, 12 du PAZ, considérant que ces dézonages, au-delà de leur simple rôle de mesures de compensation aux différentes mises en zones à bâtir planifiées durant le moratoire sur les zones à bâtir, restaient pertinents au sens des buts et principes de l'aménagement du territoire du fait qu'ils se situent dans des secteurs périphériques n'étant pas destinés à être développés dans les 15 prochaines années.

La commune ne s'est pas déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu.



La DIME se rallie au préavis du SeCA et confirme la pertinence des dézonages prévus par la commune dans le cadre de la révision générale. A l'exception de la modification n° 6, l'ensemble des dézonages est planifié dans des secteurs situés en périphérie du tissu bâti. Le développement de ces secteurs irait à l'encontre des principes du droit fédéral en matière d'aménagement du territoire visant le développement de l'urbanisation vers l'intérieur dans le but de créer un milieu bâti compact. La modification n° 6 consiste au dézonage d'une ZIG non bâtie dont l'utilisation n'est plus prévue dans les 15 prochaines années. Bien que situé au sein du milieu bâti, la Direction considère que la modification n°6 est judicieuse compte tenu de la volonté communale d'optimiser l'utilisation actuelle des ZIG sans étendre les zones affectées en ZIG. Le périmètre en question a par ailleurs été intégré au PDCom en tant que secteur d'extension de la zone à bâtir. Ce dernier est approuvé par la DIME dans le cadre de la présente décision.

Dès lors, la DIME décide d'approuver les modifications n°s 3, 4, 5, 6 et 12, à savoir le dézonage des art. 26, 68 (partiel), 97, 98 (partiel), 101, 395 RF.

2. Energie

La DIME prend acte de la validation sous conditions de la part du Service de l'énergie (SdE) du plan communal des énergies (PCE). Le PCE devra être mis à jour selon les remarques du SdE dans le cadre du dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Villaz.

3. Nature, paysage et environnement

La DIME fait siennes les conditions du Service des forêts et de la faune ainsi que du Service de la nature et du paysage (actuellement Service des forêts et de la nature/SFN) qui ont été reprises dans le préavis de synthèse du 11 mars et n'ont pas été contestées. Elles sont à reprendre lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Villaz.

Condition L'inventaire des biotopes d'importance locale doit être effectué.

Condition La surface de forêt indiquée au chapitre 4.4 du PCEn doit être corrigée.

Condition L'art. 27 RCU doit être adapté selon les indications du préavis du Service des forêts et de la faune.

Condition La date de la décision de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF) doit figurer sur le PAZ. La mention de la limite forestière légalisée selon la décision DIAF doit également être inscrite sur l'art. 117 RF.

Condition La légende du PDCom doit être corrigée pour indiquer que le corridor à faune (FR-14) est d'importance "suprarégionale".

La DIME fait siennes les conditions du SEn qui ont été reprises dans le préavis de synthèse du 11 mars et n'ont pas été contestées. Elles sont à reprendre lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Villaz.

Condition Le réseau hydrographique et l'espace réservé aux eaux doivent être adaptés sur le PAZ selon la donnée actualisée.

Condition Les sites pollués doivent être représentés sur le PAZ sous forme de surface et apparaître sous la rubrique "information indicative".



La DIME fait siennes les conditions de la Commission des dangers naturels (CDN) qui ont été reprises dans le préavis de synthèse du 11 mars et n'ont pas été contestées. Elles sont à reprendre lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Villaz.

Condition La nouvelle cartographie des dangers naturels devra être reportée sur le PAZ. La référence exacte de la donnée reportée doit être indiquée dans le rapport explicatif.

Condition L'art. 11 RCU relatif aux dangers naturels doit être adapté afin de correspondre précisément aux dernières dispositions-type.

4. Exploitation des matériaux

La gravière "Pré de la Fontaine", sise sur l'art. 651 (partiel) RF, a fait l'objet d'une décision d'approbation de la modification du PAL de la commune de Villaz, en date du 14 février 2024. La DIME demande à la commune de tenir compte de cette décision et de la situation en force au moment de l'élaboration du dossier d'harmonisation de son PAL.

5. Biens culturels et périmètres archéologiques

La DIME se rallie aux conditions émises par le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF), reprises dans le préavis de synthèse du 11 mars 2021, celles-ci n'ayant pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu. Elles sont à reprendre lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Villaz.

Condition Les nouveaux périmètres archéologiques doivent être représentés sur le PAZ.

Condition L'art. 15 RCU traitant de ces périmètres doit être adapté selon les remarques du SAEF.

La DIME fait siennes les conditions du Service des biens culturels (SBC), reprises dans le préavis de synthèse du 11 mars 2021, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu. Elles sont à reprendre lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Villaz. Dans l'intervalle, le SBC précise qu'il préavisera défavorablement les demandes de permis de construire situées dans le périmètre de protection du site construit.

Condition En conformité avec le PDCant, le PAZ doit fixer des mesures définissant les espaces libres inconstructibles et les éventuels périmètres d'implantation.

Condition L'art. 12 RCU doit être adapté selon les remarques émises dans le préavis du SBC.

Condition La retranscription du recensement des biens culturels immeubles au PAZ appelle à apporter des adaptations au PAZ ainsi qu'au RCU selon les remarques émises dans le préavis du SBC.

6. Mobilité

La DIME fait siennes les conditions du SMO, reprises dans le préavis de synthèse du 11 mars 2021, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu. Elles sont à reprendre lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Villaz.

Condition Le PDCom doit être complété et adapté en lien notamment avec le projet de passage inférieur des voies de chemin de fer, aux routes d'accès et aux arrêts de bus.



Condition L'art. 31 RCU relatif au stationnement doit faire être conforme à la norme VSS SN 640 281 de 2013 pour le dimensionnement du stationnement de l'habitat individuel groupé et collectif.

La DIME fait sienne la remarque de l'Union fribourgeoise du tourisme, reprise dans le préavis de synthèse du 11 mars 2021. La Direction encourage la commune à trouver des solutions d'amélioration du tronçon de l'itinéraire national de randonnée pédestre transitant sur son territoire communal.

La DIME fait sienne la remarque des Transports publics fribourgeois, reprise dans le préavis de synthèse du 11 mars 2021, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Elles sont à reprendre lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Villaz.

Condition L'arrêt de bus manquant doit être ajouté au PDCom.

7. Dispositions relatives à la police des constructions

> Modification de l'art. 23 al. 2 et 5 RCU

Une modification du PAL a été soumise à l'approbation de la DIME concernant la ZACT 2. Celle-ci consiste à augmenter l'IM ainsi que la hauteur totale des bâtiments. Le SeCA a préavisé favorablement la modification du RCU, moyennant la reformulation de l'al. 5 concernant les superstructures pouvant être intégrées dans des volumes fermés hors hauteur totale. La DIME se rallie au préavis du SeCA et approuve la modification de l'art. 23 al.2 et 5 RCU.

Condition Les dispositions de l'art. 23 al. 5 RCU doivent être reformulées selon les indications du préavis de synthèse du SeCA.

> Modification de l'art. 25 al. 2 RCU

Une modification du PAL a été soumise à l'approbation de la DIME concernant la ZIG 4. Celle-ci consiste à ajouter des vocations supplémentaires à la ZIG 4 afin de permettre la réalisation d'une nouvelle déchetterie communale ainsi que la construction du bâtiment de l'édilité. Le SeCA a préavisé favorablement la modification du RCU. La DIME se rallie au préavis du SeCA et approuve la modification de l'art. 25 al. 2 RCU. La Direction reprend la remarque du SeCA et recommande à la commune, dans le cadre de l'harmonisation du PAL, de distinguer explicitement les ZIG constructibles des ZIG inconstructibles dans son RCU, tout en modifiant les destinations des ZIG afin qu'elles ne constituent pas un simple inventaire des constructions existantes et dans le but d'éviter une modification du PAL à tout nouveau projet de construction.

IV. Autres éléments

8. Equipement

La DIME prend acte de la validation de l'aperçu de l'état de l'équipement par le SeCA.

> Modification n° 19 – Abrogation de l'obligation d'un PED, secteur "Le Vivier"

La commune supprime l'obligation d'établir un PED dans le secteur du "Vivier", car l'équipement est complètement réalisé. Cette modification a été préavisée favorablement par le SeCA. La DIME se rallie au préavis du SeCA et approuve cette modification du PAZ.



9. Plans d'aménagement de détail

L'abrogation des PAD "En Baudia", "Le Blessorney", "La Gillaz", "Fuyens" et "Vieux Chêne", préavisée favorablement par le SeCA est admise par la DIME.

Concernant le nouveau PAD obligatoire "Les Planches", considérant le refus d'approuver la modification n° 8 consistant en la mise en ZRMD de 18'159 m² compris dans le périmètre du PAD, **la DIME n'approuve pas les objectifs et le périmètre du PAD "Les Planches"**.

10. Conditions et corrections formelles

Dans ses préavis du 11 mars 2021 et du 27 août 2025, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DIME s'y rallie et demande à la commune de les reprendre en vue du dossier d'harmonisation du PAL.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > les augmentations d'IBUS dans les secteurs identifiés sur les cartes en annexe 1 de la présente décision;
 - > les mises en zone liées aux modifications n°s 2, 8, 15, 20 du PAZ;
 - > la modification n° 10 consistant à changer l'affectation des art. 79 et 82 (partiels) RF de ZRFD à ZRMD;
 - > le changement d'affectation lié à la modification n° 13 du PAZ;
 - > le maintien en ZIG 5 de l'art. 155 RF (domaine ferroviaire) au PAZ;
 - > la planification communale en matière de protection patrimoniale;
 - > les dispositions de l'art. 31 du RCU relatives au stationnement de l'habitat individuel groupé et collectif;
 - > le périmètre à PAD obligatoire "Les Planches".
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique au plus tard dans le cadre du dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Villaz.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,



décide:

1. La révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Villaz est fixé à Fr. 15'792.-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DIME dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

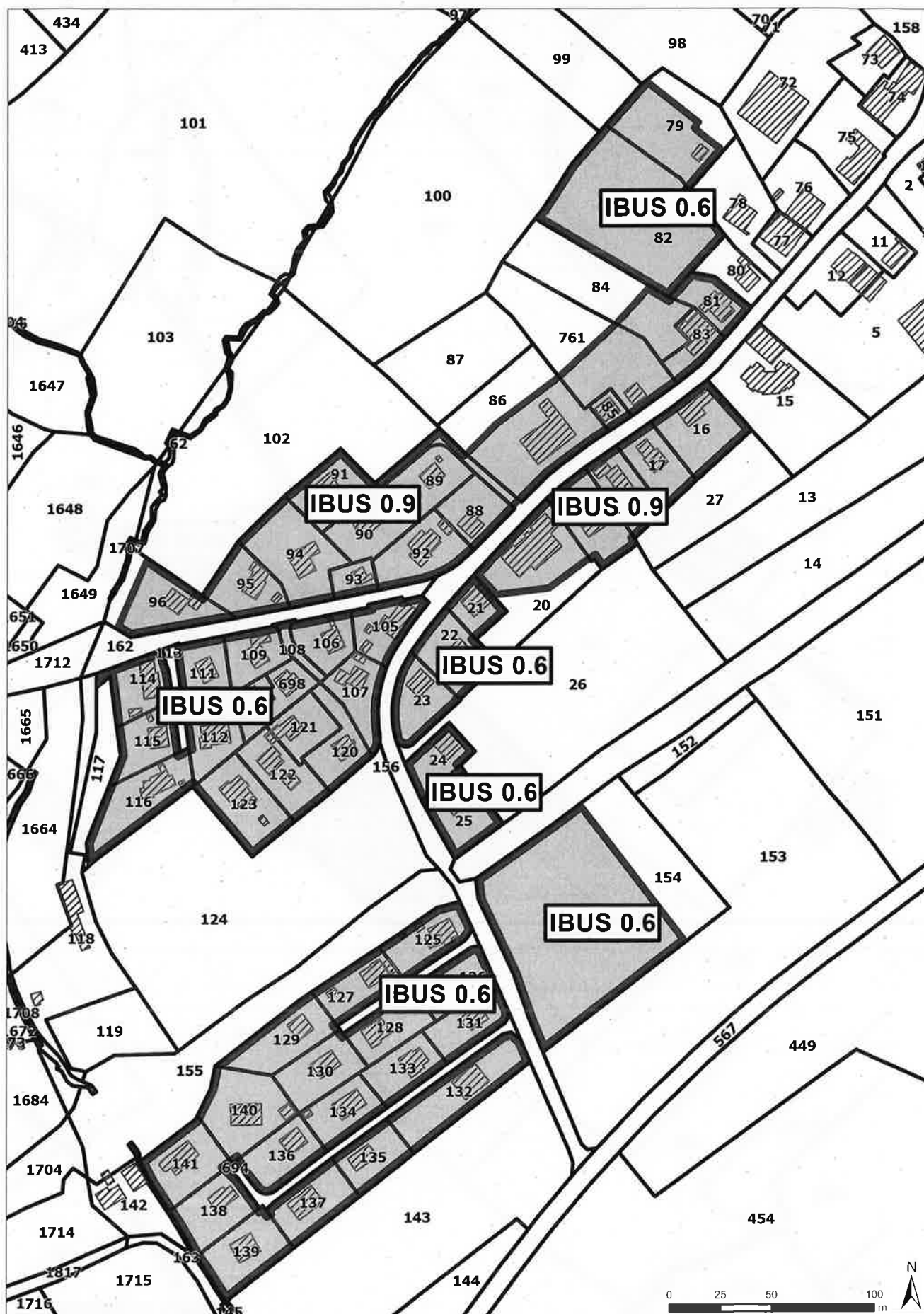
Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Villaz, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > à la Commission des dangers naturels, céans (1 ex.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > aux propriétaires qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Glâne, Rue du Château 108, case postale 96, 1680 Romont (1 ex.).

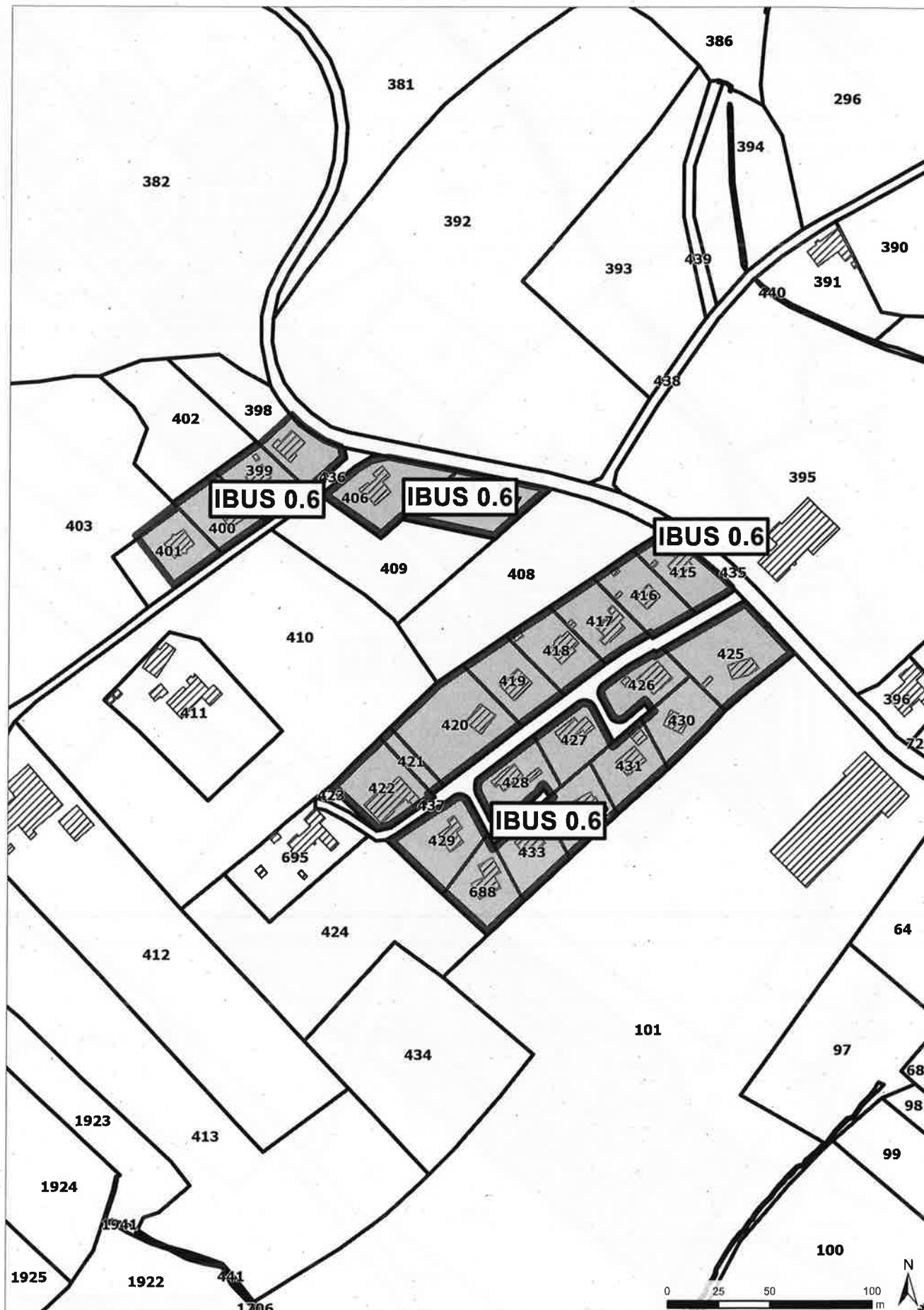
Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, décision d'approbation du PAL: Annexe 1, carte 1

Secteurs sur lesquels l'augmentation d'IBUS n'est pas approuvée.



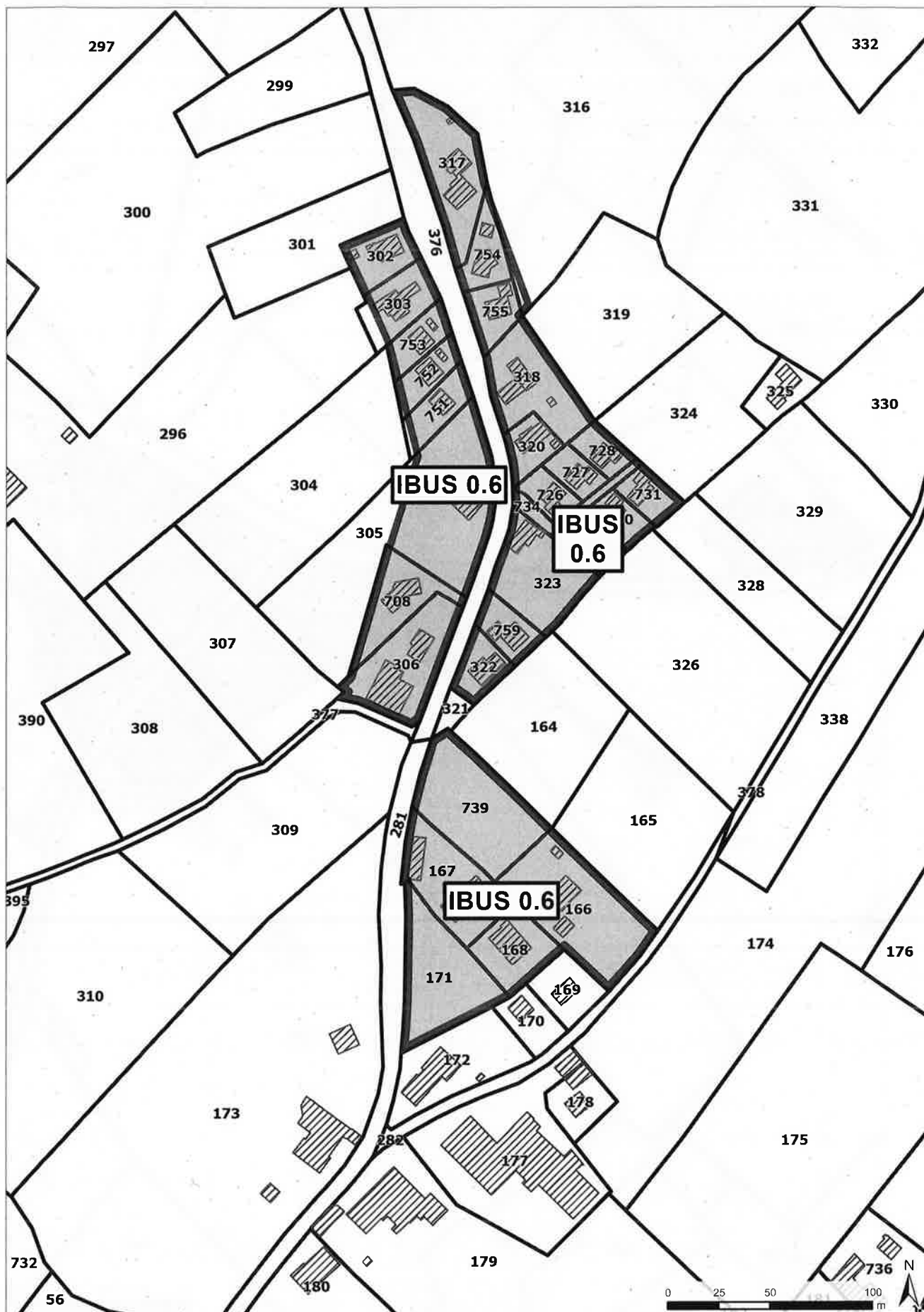
Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, décision d'approbation du PAL: **Annexe 1, carte 2**

Secteurs sur lesquels l'augmentation d'IBUS n'est pas approuvée.



Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, décision d'approbation du PAL: Annexe 1, carte 3

Secteurs sur lesquels l'augmentation d'IBUS n'est pas approuvée.



Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, décision d'approbation du PAL: **Annexe 1, carte 4**

Secteurs sur lesquels l'augmentation d'IBUS n'est pas approuvée.



EMOLUMENTS

Commune: Villaz, secteur Villaz-St-Pierre

District: Glâne

PAL (Plan d'aménagement local):

Révision générale + modification partielle

DETAIL DES EMOLUMENTS

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA)

1) Emolument de base : CHF 500.-	CHF	1 000,00
2) Supplément éventuel pour rapport particulièrement long ou dossier nécessitant une correspondance inhabituelle	CHF	1 000,00
3) Emolument pour examen du dossier CHF 1000.- à CHF 10'000.-	CHF	8 000,00
4) Inspection(s) des lieux et séance(s) (minimum CHF 75.-)	CHF	437,00
Total émoluments SeCA	CHF	10 437,00

Autres services

	RG	Examen corr
- UFT	CHF 80,00	0,00
- Commission d'accessibilité	CHF 0,00	0,00
- Commission d'architecture et d'urbanisme (CAU)	CHF 0,00	0,00
- Commission des dangers naturels (CDN)	CHF 450,00	0,00
- Inspection cantonale du feu (ECAB)	CHF 0,00	0,00
- Promotion économique (PromFR)	CHF 0,00	0,00
- Protection de la population et affaires militaires (SPPAM)	CHF 0,00	0,00
- Service de l'agriculture (SAgri)	CHF 400,00	0,00
- Service archéologique (SAEF)	CHF 120,00	0,00
- Service des biens culturels (SBC)	CHF 300,00	0,00
- Service de l'énergie (SdE)	CHF 200,00	0,00
- Service de l'environnement (SEn/SLCE)	CHF 985,00	100,00
- Service des forêts et de la nature (SFN)	CHF 520,00	150,00
- Service de la mobilité (SMo)	CHF 600,00	300,00
- SAAV	CHF 150,00	0,00
- Service des ponts et chaussées (SPC)	CHF 0,00	0,00

Total émoluments autres services	CHF	4 355,00
Subtotal	CHF	14 792,00
DIME	CHF	1 000,00
TOTAL GENERAL	CHF	15 792,00

Date :

7.1.26
19.11.2025

Signature :





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Aménagement
T +41 26 305 36 13
www.fr.ch/seca

Réf: GB/ja
T direct: 026 305 47 31
Courriel: gregory.beswick@fr.ch

Fribourg, le 27 août 2025

Commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre

**Plan d'aménagement local
Révision générale**

Préavis de synthèse d'examen final complémentaire

Emoluments: 2'600.-

1. Objet	2
2. Eléments principaux.....	2
2.1. Enjeux et objectifs communaux	2
3. Analyse thématique	3
3.1. Urbanisation	3
3.2. Dispositions relatives à la police des constructions	8
4. Conclusion du préavis de synthèse.....	9
Annexe 1: Composition du dossier et procédure	10
Annexe 2: Liste des services et organes consultés	11

1. Objet

La présente modification du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, a pour objet la modification de la vocation de la zone d'intérêt général (ZIG) 4 à l'art. 25 du règlement communal d'urbanisme (RCU).

La commune de Villaz a soumis une étude du potentiel de densification et de requalification (ci-après "l'étude") qui est également analysée dans le présent préavis. Celle-ci est réalisée pour donner suite à la publication du droit d'être entendu de la révision générale du PAL de la commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME). La DIME a exprimé son intention de ne pas approuver les différentes mises en zone prévues dans la révision générale, car elles ne respectaient pas les critères du plan directeur cantonal (PDCant). L'étude entend ainsi justifier le bien-fondé des mises en zone en démontrant le respect du droit fédéral et des critères du PDCant.

2. Eléments principaux

2.1. Enjeux et objectifs communaux

La modification du PAL a pour unique but de modifier l'art. 25 al. 2 du RCU qui contient les destinations des secteurs affectés en ZIG.

La commune souhaite réaliser la nouvelle déchetterie communale et le bâtiment de l'édilité dans la ZIG 4. Celle-ci est, selon le PAL en vigueur, destinée uniquement aux installations sportives. Lors de la demande préalable de permis de construire (dossier 2022-5-00276-P), le projet n'a pas été considéré comme conforme à la destination de la zone par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) au motif que cette vocation n'est pas prévue explicitement dans le RCU.

La commune propose donc de modifier la destination de la ZIG 4 et d'y ajouter les destinations suivantes: protection civile, services communaux, parking et déchetterie.

En ce qui concerne l'étude de densification, celle-ci s'applique à démontrer la conformité des mises en zone à l'art. 15 al. 4 let. b de la loi fédérale du 22 juin sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi qu'aux critères du PDCant. Le SeCA tient à saluer la qualité de cette étude et la clarté de sa structure qui permettent une bonne compréhension des enjeux communaux. Une telle étude se fait habituellement en début de révision générale afin de définir la stratégie de développement. Dans le cadre la révision générale de la commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, l'étude a été réalisée en cours de procédure, ce qui complexifie l'analyse du dossier.

Dans son préavis du 11 mars 2021 de la révision générale de la commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, le SeCA avait relevé qu'une éventuelle mise en zone à bâtir était conditionnée au respect du nouveau droit fédéral, des critères du PDCant, ainsi qu'à la définition d'affectations adéquates. Au surplus, une étude de densification et de requalification était à établir par la commune pour démontrer le bien-fondé des mesures de planification, mais également dans le but de se conformer à la fiche T103 du PDCant.

Dans le cadre du droit d'être entendu publié dans la Feuille officielle n°13 du 2 avril 2021, la Direction a exprimé son intention de ne pas approuver les mises en zones prévues, étant donné que les critères de la fiche T102 du PDCant n'étaient pas respectés. En effet, le SeCA a déterminé que la surface totale de réserves de zones destinées à l'habitat s'élevait à 7.1 hectares (ha) sur le territoire de la localité de Villaz-St-Pierre. L'ancienne localité possède un secteur urbanisé situé en priorité

d'urbanisation 3. Conformément au PDCant, ceci signifie qu'aucune mise en zone résidentielle ne peut être planifiée tant que les réserves de zone à bâtir légalisées sont supérieures à 1 ha. Ainsi, selon l'analyse du SeCA, l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre ne possédait pas de potentiel d'extension et ne pouvait procéder à aucune mise en zone pour de l'habitat.

Par conséquent, la réalisation de cette étude est principalement liée à la volonté communale de permettre le développement du quartier des Planches (modifications n^{os} 8 et 10 de la révision générale). Le développement de ce secteur, situé au centre du village, implique la mise en zone résidentielle moyenne densité (ZRMD) de 18'159 m² ainsi que le changement d'affectation de plusieurs biens-fonds de zone résidentielle faible densité à ZRMD. Le secteur est également soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD).

L'étude entend montrer que les réserves de zone à bâtir légalisées ne dépassent pas 1 ha et que la capacité d'accueil des zones actuelles ne pourra pas satisfaire les besoins prévus pour les 15 prochaines années. La commune a également pour objectif, par le biais de cette étude, de préciser sa stratégie de développement à long terme, ainsi que les mesures d'accompagnement nécessaires à moyen terme.

3. Analyse thématique

3.1. Urbanisation

La zone concernée par la modification du PAL est actuellement affectée en ZIG 4 et ne nécessite pas de mise en zone à bâtir.

Les dispositions réglementaires liées à la mesure d'utilisation et au degré de sensibilité sont inchangées. Seule la destination est modifiée pour permettre un usage plus large de la ZIG 4. La vocation de la zone est renforcée et offre des synergies avec les zones d'activités voisines.

Etude de densification

Conformément à l'art. 15 al. 4 let. b de la LAT, une mise en zone ne doit être envisagée que si toutes les mesures de mobilisation des réserves construites et non construites en zone à bâtir ont été mises en œuvre et que, malgré cela, la mise en zone s'avère nécessaire. En conformité avec ce principe, le PDCant impose la réalisation d'une étude de densification et de requalification, et sa transposition dans les instruments du PAL, lorsqu'une mise en zone est envisagée. Celle-ci doit porter sur l'ensemble des zones à bâtir, y compris les ZIG et les zones d'activités (ZACT). Ses conclusions doivent être traduites en mesures dans le PAL (plan d'affectation des zones et RCU) et explicitées dans le rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT).

L'étude jointe au dossier est de bonne qualité et répond généralement aux objectifs fixés par le PDCant et à la méthodologie définie dans le guide de l'aménagement local dans sa version provisoire mise en consultation en 2020.

Le SeCA en fait l'analyse suivante.



> **Périmètre de l'étude**

L'étude est menée sur l'ensemble du territoire communal, par localité étant donné que le PDCant priorise le développement de Villaz-St-Pierre (priorité d'urbanisation 3) par rapport aux autres localités (priorité d'urbanisation 4) de la commune de Villaz.

Etant donné l'état d'avancement de la procédure de révision générale du PAL, l'étude tient déjà compte des mesures que la DIME entend prendre dans sa décision d'approbation.

> **Evaluation des réserves de zones à bâtir légalisées**

La commune effectue une analyse des réserves sur la base des terrains non construits ou partiellement construits, mais également par une analyse des terrains construits, mais sous-utilisés. Dans un premier temps, la base de données transmise par le SeCA est nettoyée par une analyse de l'occupation et des contraintes.

Pour les réserves des terrains non construits, les éléments suivants sont décomptés des réserves: surfaces inadaptées à la construction étant donné leur surface ou leur forme, surfaces occupées par des équipements ou des aménagements de jardin, surface faisant l'objet d'une protection pour des raisons patrimoniales, terrains grevés d'une interdiction de construire, terrain sans possibilité d'accès, terrains dézonés et les terrains construits depuis l'élaboration de la base de données par le SeCA.

En ce qui concerne les terrains construits, le potentiel est établi sur la base de la différence entre les surfaces de plancher théoriquement autorisées et les surfaces de plancher aujourd'hui réalisées. Seules les différences supérieures à 500 m² sont considérées comme significatives et donc prises en compte dans l'étude. La mobilisation des réserves étant lourde et complexe, il est admis que seul un tiers sera réalisé dans les 15 prochaines années.

Le SeCA fait les remarques suivantes:

- > les surfaces utilisées pour du parking en surface doivent être considérées comme des réserves non bâties libres dans les zones pouvant contenir du logement. En effet, d'une manière générale, le stationnement en surface ne contribue pas à la qualité urbaine et consomme des surfaces qui pourraient être utilisées de façon plus judicieuse;
- > la suppression des terrains construits sous-utilisés sur la base d'une différence de surface de plancher de 500 m² engendre une sous-estimation importante du potentiel de densification de l'ensemble des terrains déjà bâti. Ce choix revient quasiment à exclure l'entier du potentiel de densification des zones construites destinées à l'habitation. Il paraît en ce sens inadéquat dans une étude de densification. La limite en-dessous de laquelle les surfaces de plancher supplémentaires théoriquement réalisables sont exclues devrait être sensiblement abaissée pour évaluer le véritable potentiel de densification;
- > la non-inclusion des biens-fonds intégrés dans le périmètre du PAD "Les Planches" dans le bilan des réserves non bâties n'est pas justifiée. Bien que le développement actuel de ces terrains soit bloqué par l'établissement du PAD, ces surfaces non construites se situent déjà en zone à bâtir légalisée et ne découlent pas de nouvelles mises en zone. Elles doivent être comptabilisées dans les réserves.

Une analyse de l'annexe 6 – *Justification des correction apportées aux réserves, par parcelle* – synthétise l'étendue des réserves non bâties uniquement pour la localité de Villaz-St-Pierre. Selon ce document, les réserves confirmées au moment de la rédaction de cette étude se montent à 4'325 m². Les réserves corrigées s'établissent quant à elle à 4'000 m². Le bilan des réserves non bâties fait donc état de 8'325 m² (8'592 m² sont indiqués au chapitre 4.6.3 de l'étude).

Le SeCA a également procédé à une évaluation des réserves afin de confirmer que les critères du PDCant étaient bien respectés. Pour rappel, le village de Villaz-St-Pierre bénéficie d'une priorité 3 d'urbanisation, ce qui implique qu'une extension de la zone à bâtir de maximum 3 ha peut être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non construite en zone à bâtir légalisée n'excède pas 1 ha. Selon son évaluation, le SeCA constate que les réserves actuelles non bâties excèdent significativement le seuil d'1 ha (voir tableau ci-après). Malgré les nouvelles constructions réalisées depuis le dépôt de la révision générale pour examen final, les mises en zone destinées à l'habitat prévues dans la révision générale du PAL de Villaz-St-Pierre ne respectent ainsi pas les critères de la fiche T02 du PDCant. En effet et comme évoqué précédemment, les parcelles en zone à bâtir légalisée faisant partie du PAD "Les Planches" ne doivent pas être exclues du bilan des réserves. Une liste **non exhaustive** des surfaces non construites (les surfaces indiquées proviennent de l'annexe 6 de l'étude) destinées à de l'habitat situées Villaz-St-Pierre est détaillée ci-dessous. Elle démontre le non-respect des critères du PDCant pour pouvoir justifier de nouvelles mises en zone.

N° art. RF	Surface non construite [m ²]
52	1'062
79	1'670
82	4'078
84	667
98	4'053
132	400
136	400
166	1'137
173	1'379
305	1'800
420	800
616	600
738	747
739	2'570
Total	21'363

> **Calcul de la part de croissance en habitants et en emplois et du potentiel d'accueil de la zone à bâtir**

Selon l'étude de densification, les zones résidentielles et les ZACT possèdent un potentiel d'accueil insuffisant pour absorber la croissance projetée. En effet, les mesures de densification prévues par l'augmentation des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et la prise en compte des surfaces de plancher (SP) des terrains construits sous-exploités permettent d'absorber une augmentation d'environ 493 à 524 habitants-emplois (HE). Or, selon la méthode "tendance" qui se base sur la

croissance démographique effective de Villaz entre 2009 et 2023, l'étude estime que la croissance pourrait atteindre 693 HE à l'horizon fixé par le PDCant. La commune conclut ainsi que, sans le développement du quartier des Planches, les zones actuelles ne pourront pas satisfaire les besoins prévus pour les 15 prochaines années.

L'utilisation d'une surface de plancher déterminante de 50 m²/habitant-emploi est conforme à la pratique. Le recours à différentes méthodes mettant en évidence une grande variabilité des taux de croissance de population constitue une approche pertinente. En revanche, le SeCA ne partage pas l'analyse de l'étude selon laquelle les extensions de la zone à bâtir sont pleinement justifiées. En effet, le bilan des réserves pour la localité de Villaz-St-Pierre a été sous-estimé en n'intégrant pas certaines surfaces non construites faisant déjà partie de la zone à bâtir légalisée. Pour le surplus, la suppression des terrains construits sous-utilisés sur la base d'une différence de surface de plancher de 500 m² engendre une réduction arbitraire du potentiel de densification. La capacité d'accueil des terrains non bâtis est donc nécessairement supérieure à celle estimée dans l'étude.

Par ailleurs, bien qu'il soit intéressant de compléter les projections démographiques du PDCant par d'autres modèles, dont certains sont basés sur des données plus récentes, l'étude ne peut pas arbitrairement retenir le scénario avec la plus forte croissance démographique pour justifier l'étendue des mises en zones prévues (2.47 ha) dans la révision générale du PAL. Conformément à la LAT, seule la répartition de la croissance établie par le PDCant (15 % en 15 ans pour les localités de priorité 3 et 4) doit être considérée pour l'évaluation des besoins communaux à un horizon de 15 ans. Ainsi, l'augmentation de la population de Villaz, d'ici à 2038, s'établit à 352 habitants et non pas de 422 à 693 tel qu'indiqué au chapitre 4.4.1 de l'étude.

En ce qui concerne les emplois, l'étude indique qu'un bon tiers des emplois est concentré au Vivier. Les deux tiers restants sont répartis dans les autres zones à bâtir et en zone agricole. L'étude n'applique pas de taux de croissance différencié aux emplois en fonction de leur localisation. Le SeCA apporte la précision suivante concernant le taux de croissance des emplois. Pour estimer le taux de croissance auquel un type de ZACT peut prétendre dans une étude de densification, il y a lieu de faire un parallélisme avec les taux donnés selon les différentes priorités d'urbanisation, soit:

- > 45 % de croissance par rapport aux emplois actuels de la zone pour les secteurs stratégiques et les ZACT cantonales;
- > 25 % de croissance pour les ZACT régionales;
- > 15% pour les autres zones.

L'étude conclut que la commune ne dispose plus de terrains disponibles affectés en ZACT à la suite des dézonages et que le PAL prévoit (notamment au plan directeur communal) les dispositions nécessaires pour mettre en œuvre les mesures du plan directeur régional (PDR) de la Glâne. Sur la base des données emplois indiquées au chapitre 4.4.2 et des taux de croissance en fonction des différents types de zones, la croissance des emplois admise par le PDCant est estimée à 164 emplois pour l'ensemble de la commune, dont 102 emplois dans la ZACT cantonale du Vivier. Dès lors, des mises en zone destinées aux activités pourraient être envisagées dans ce secteur d'ici à 2034.

En se basant sur les données corrigées selon les projections du PDCant, la commune devrait accueillir environ 516 HE à l'horizon du PAL. Le SeCA considère que la conclusion avancée dans l'étude selon laquelle la mobilisation du potentiel valorisable ne permettra pas de répondre aux besoins, est erronée. En effet, les mesures de densification prévues par l'augmentation des IBUS et la prise en compte des surfaces de plancher des terrains construits sous-exploités permettent

d'accueillir entre 493 et 525 HE à l'horizon du PAL. Tel que détaillé précédemment, le potentiel d'accueil est par ailleurs sous-estimé étant donné la non prise en compte de l'ensemble des terrains en zone à bâtir légalisée dans le bilan des réserves. Les mises en zone à vocation résidentielle ne se révèlent donc pas conformes aux critères du PDCant et à l'art. 15 al. 4 let. b LAT.

> Stratégie communale en matière de densification et transposition des mesures identifiées dans le PAL

La commune a procédé à une analyse secteur par secteur des caractéristiques de son tissu bâti et a défini quatre stratégies de développement urbain. Le SeCA juge la méthode et les stratégies retenues par secteur comme étant pertinentes. Des mesures types sont décrites pour chacune des stratégies de développement. Les stratégies entendent assurer la préservation des qualités du tissu bâti existant, tout en évaluant les possibilités de densification dans les secteurs où celles-ci sont envisageables selon les critères du PDCant. La stratégie "optimiser" entend, par exemple, encourager la valorisation des indices actuels et la densification dans les secteurs profitant d'une bonne desserte en transports publics. La stratégie "accompagner" vise quant à elle une orientation ou réorientation à long terme de l'évolution des quartiers identifiés de manière à renforcer leur durabilité et leur résilience.

Pour ce qui est des mesures transcrites dans le PAL et compte tenu du fait que l'étude a été réalisée en cours de révision générale (à la suite de la publication du droit d'être entendu), la majorité des mesures évoquées dans l'étude est déjà transcrite dans le PAL, voire est déjà réalisée. De nouvelles mesures sont également identifiées et prévues pour la prochaine révision du PAL. Selon l'étude, une augmentation des IBUS plus importante que celle prévue dans le PAL ne respecterait pas, soit les prescriptions du PDCant, soit le caractère des villages.

Le SeCA tient à saluer les réflexions menées ainsi que la qualité des mesures identifiées dans le cadre de cette étude. L'analyse par secteur induit des propositions de mesures adaptées aux enjeux locaux de densification et de conservation du patrimoine bâti. Les potentiels de mutation des secteurs identifiés sont bien évalués. En ce sens, s'il est clair que des démarches foncières et de coordination seront probablement nécessaires pour réaliser le potentiel de densification des secteurs identifiés comme ayant un potentiel de mutation, l'inscription d'un périmètre de PAD pour les secteurs qui s'y prêtent permet d'éviter le développement de projets contraires aux intentions de restructuration dans le but d'enclencher une véritable dynamique de mutation.

De manière générale, le SeCA souhaite insister sur le fait que la densification vers l'intérieur est une obligation légale. Il s'agit d'un intérêt national découlant d'une loi fédérale. De ce fait, seul un intérêt public prépondérant peut justifier de ne pas concrétiser les possibilités de densification par des mesures dans le PAL. La densification étant un processus sur le long terme, il est primordial que les mesures adéquates soient prises sans retard, même pour les quartiers construits plus récemment dont les indices de construction sont sous-utilisés. Ainsi toutes les mesures de densification identifiées doivent être transcrites dans le PAL et ne peuvent pas être reportées à la prochaine révision générale.

> Conséquences pour la suite de la procédure

Le SeCA rappelle que l'étude de densification constitue une étude de base et ne doit donc pas faire l'objet d'une approbation par la DIME. Toutefois, elle constitue un élément de justification des mesures prises ou à prendre pendant la durée de vie d'un PAL. En l'état, l'étude est conforme aux



exigences du SeCA et peut dès lors être considérée comme validée pour la durée de vie du PAL de la commune de Villaz.

En revanche, l'étude n'a pas permis de confirmer que les mises en zone destinées à de l'habitat qui étaient prévues dans le cadre de la révision générale de Villaz-St-Pierre s'avéraient conformes aux critères de la fiche T102 du PDCant, ainsi qu'aux dispositions de l'art. 15 al. 4 let. b LAT.

Etant donné l'état avancé de la procédure de révision générale, combiné à la fusion de La Folliaz et de Villaz-St-Pierre survenue à la suite du dépôt de la révision générale de Villaz-St-Pierre, le SeCA demande que toutes les mesures identifiées dans l'étude soient transcrites au PAL dans le dossier d'harmonisation. Cette transcription pourrait permettre, à condition que les réserves de zones à bâtir destinées à l'habitat n'excède pas les surfaces admises par le PDCant, d'envisager des mises en zone pouvant contenir de l'habitation.

En ce qui concerne les ZACT, le SeCA rejoint l'analyse de l'étude selon laquelle la réglementation est adaptée à l'évolution de ces zones à un horizon de 15 ans. Les éventuelles mises en ZACT au Vivier devront se conformer à la croissance des emplois admise par le PDCant pour ce secteur (45% entre 2019 et 2034), à la fiche T104 du PDCant, aux dispositions de l'art. 15 al. 4 let. b LAT, ainsi qu'aux exigences de la mesure P10 du PDR. Les dispositions du PDCant sont applicables dans le cas où l'extension de la ZACT serait motivée par un projet spécifique.

3.2. Dispositions relatives à la police des constructions

> Art. 25 al. 4 ZIG

Le Service de la mobilité préavise favorablement la modification de l'art. 25 du RCU.

Le Service des forêts et de la nature indique que les intérêts de la nature et du paysage ne sont pas directement touchés par ce dossier. Il préavise favorablement cette modification du PAL.

Le Service de l'environnement confirme les indications du rapport et rappelle que les art. 7 et 9 de l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) sont applicables, ainsi que l'art. 11 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE). Il rappelle que la modification du PAL a été déposée après la demande de permis de construire et que celui-ci comprenait une étude acoustique démontrant le respect aux art. 7 et 9 de l'OPB.

Il préavise favorablement, avec conditions, la modification de l'art. 25 du RCU. La condition concerne les futures demandes de permis de construire:

- > Toutes les installations techniques (ventilations, chauffages, etc.) ainsi que l'utilisation de la déchetterie doivent être conformes à l'art. 7 et à l'annexe 6 de l'OPB, ainsi qu'au principe de prévention (art. 11 LPE). Si nécessaire, une étude acoustique devra être fournie.

Compte tenu de ce qui précède et s'appuyant sur les préavis favorables des services consultés, le SeCA préavise favorablement la présente modification du RCU. Pour le dossier d'harmonisation, le SeCA recommande à la commune de distinguer explicitement dans le RCU les ZIG constructibles des ZIG inconstructibles. Le Service lui suggère également de modifier les destinations des ZIG afin que celles-ci ne constituent plus un inventaire de l'existant mais une véritable destination.

4. Conclusion du préavis de synthèse

Après avoir examiné le dossier de la présente modification du PAL et procédé à la pesée des intérêts en présence, en fonction des buts et principes de l'aménagement du territoire et du PDCant, le SeCA préavise favorablement l'approbation par la DIME de la modification du RCU de la commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre.

En ce qui concerne l'étude du potentiel de densification et de requalification de la commune de Villaz, le SeCA juge qu'elle est conforme aux attentes et qu'elle peut donc être considérée comme validée pour toute la durée de vie du PAL. En revanche, selon l'analyse du SeCA, l'étude met également en évidence la non-conformité des mises en zone prévues dans le cadre de la révision générale aux critères de dimensionnement de la fiche T102 du PDCant et à l'art. 15 al. 4 let. b LAT. Ainsi, le Service réitère son analyse développée dans le préavis de synthèse d'examen final de la révision générale précisant que l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre ne possède pas de potentiel d'extension pour des mises en zone résidentielle. Dès lors, le SeCA confirme son préavis défavorable en ce qui concerne les mises en zone (modifications n^{os} 2, 8, 15 et 20) prévues dans la révision générale et propose à la DIME de ne pas les approuver.



Gregory Beswick
Aménagiste



Annexe 1: Composition du dossier et procédure

Dossier d'affectation

- > Extrait du règlement communal d'urbanisme.

Documents indicatifs

- > Rapport explicatif et de conformité.
- > Etude du potentiel de densification et de requalification.

Bureau mandaté

Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg.

Procédure

Enquête publique: la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle n° 23 du 9 juin 2023 et n'a pas suscité d'opposition.

Adoption par le Conseil communal: le 9 octobre 2023.

Réception du dossier d'examen final au SeCA: le 20 octobre 2023.



Annexe 2: Liste des services et organes consultés

- > Service des biens culturels, le 7 mars 2024;
- > Service des forêts et de la nature, le 8 mars 2024;
- > Service de la mobilité, le 13 mars 2024;
- > Service de l'environnement, le 9 avril 2024.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Aménagement
T +41 26 305 36 13, F +41 26 305 36 16
www.fr.ch/seca

Réf: GG/ja
T direct: +41 26 305 36 18
Courriel: guillaume.gaudilliere@fr.ch

Fribourg, le 11 mars 2021

Commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre

**Plan d'aménagement local
Révision générale**

Préavis de synthèse d'examen final

Emoluments: Fr. 6'537.-

1. Objet	2
2. Eléments principaux.....	2
2.1. Appréciation générale	2
2.2. Enjeux et objectifs communaux	2
2.3. Stratégie d'urbanisation	2
2.4. Aspects-clés	3
3. Analyse thématique.....	3
3.1. Urbanisation	3
3.2. Energie	12
3.3. Nature, paysage et environnement	12
3.4. Exploitation des matériaux.....	13
3.5. Biens culturels et périmètres archéologiques.....	13
3.6. Mobilité	13
4. Autres instruments.....	14
4.1. Equipement	14
4.2. Plans d'aménagement de détail	14
5. Conclusion du préavis de synthèse.....	15
Annexe 1: Composition du dossier et procédure	16
Annexe 2: Liste des services et organes consultés	18
Annexe 3: Récapitulatif des conditions et remarques des services	19
Annexe 4: Carte des secteurs à densification problématique	21

1. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, pour les 15 ans à venir et l'adaptation du plan d'aménagement local (PAL) approuvé par le Conseil d'Etat le 15 octobre 1991 aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

2. Eléments principaux

2.1. Appréciation générale

En préambule, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) relève la très bonne qualité du dossier, tant du point de vue formel que sur le fond. Le dossier est ainsi non seulement complet et bien structuré, mais il présente surtout de manière circonstanciée les différentes mesures de planification prévues par la commune, permettant d'appréhender au mieux leur pertinence et de vérifier leur conformité aux législations et planifications supérieures.

En complément à ces remarques d'ordre général, le SeCA précise les éléments suivants. Dans l'attente d'une décision du Tribunal fédéral (TF) sur le recours du 3 octobre 2019 interjeté par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) à l'encontre de l'arrêt du 3 septembre 2019 du Tribunal cantonal (TC) (réf. 602 2019 3), la commune n'avait pas souhaité suspendre le traitement de son dossier. Elle avait donc demandé à la DAEC, en date du 14 mai 2020, de traiter la présente révision générale sous l'angle du plan directeur cantonal (PDCant) approuvé par le Conseil fédéral les 1^{er} mai 2019 et 19 août 2020. Le TF a récemment rendu une décision qui confirme l'arrêt du TC et le traitement des PAL sous l'angle du nouveau PDCant. Le SeCA s'appuie ainsi sur les nouveaux critères du PDCant pour établir le présent préavis de synthèse.

2.2. Enjeux et objectifs communaux

La commune a comme principaux objectifs de renforcer la vitalité du centre du village de Villaz-St-Pierre, notamment en développant les quartiers résidentiels situés à proximité, de maintenir et de promouvoir l'attractivité du site d'activités d'importance cantonale "Le Vivier" ou encore d'améliorer son réseau de mobilité douce dans la zone urbanisée. Pour le surplus, la conception directrice communale prend en compte les projets liés à l'infrastructure ferroviaire à long terme, tels que l'amélioration du tronçon Lausanne-Berne (projet "Rail 2000") qui pourrait impacter fortement le développement de l'urbanisation de la localité de Villaz-St-Pierre.

Le SeCA considère les objectifs présentés comme pertinents dans leur ensemble et analyse ci-après si les mesures de planification prévues par la commune pour répondre à ces objectifs sont conformes aux planifications et législations cantonales et fédérales.

2.3. Stratégie d'urbanisation

Conformément aux critères du PDCant, le secteur Villaz-St-Pierre de la commune de Villaz présente en partie le niveau minimum requis de desserte en transports publics pour envisager une densification sans limitation, principalement dans les alentours de la gare ferroviaire, s'étendant jusqu'à la zone d'activités (ZACT) du "Vivier" et englobant la majorité du centre villageois.

Pour ce qui concerne les éventuelles possibilités d'extension de la zone à bâtir résidentielle, la commune comptant suffisamment de surfaces en zone à bâtir légalisée non construites selon les critères du PDCant, elle ne peut pas, en l'état, planifier de nouvelles mises en zone à bâtir destinées à l'habitat.

2.4. Aspects-clés

Les principaux points concernant le dossier de révision générale peuvent être synthétisés comme suit:

- > bien que l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre compte des secteurs d'extension de l'urbanisation inscrits au territoire d'urbanisation défini par le PDCant, ses réserves de zone à bâtir résidentielle étant suffisantes pour répondre aux besoins à 15 ans, elle ne peut prévoir au plan d'affectation des zones (PAZ), à l'heure actuelle, de nouvelles mises en zone destinées à l'habitat;
- > les augmentations de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) prévues par la commune dans le règlement communal d'urbanisme (RCU) ne sont que partiellement conformes au PDCant, car la commune ne bénéficie pas au minimum d'une desserte C en transports publics sur la totalité de son territoire;
- > la planification communale en matière de protection des biens culturels doit être complétée selon les remarques du Service des biens culturels (SBC);
- > le plan communal des énergies est validé avec conditions par le Service de l'énergie (SdE).

Toutes les conditions sont détaillées dans le présent préavis ainsi que dans les préavis des services de l'Etat consultés. Un tableau récapitulatif est disponible en annexe 3.

3. Analyse thématique

3.1. Urbanisation

La commune de Villaz prévoit, pour le secteur Villaz-St-Pierre, plusieurs secteurs d'extension au plan directeur communal (PDCom), des mises en zone à bâtir, des changements d'affectation et des sorties de zone au PAZ, ainsi que des augmentations d'indices dans son RCU. Ces mesures de planification sont analysées ci-après dans le détail.

3.1.1. Territoire d'urbanisation

En préambule, le SeCA rappelle que toute extension future de l'urbanisation planifiée au PDCom et toute éventuelle nouvelle mise en zone à bâtir prévue au PAZ doivent se situer à l'intérieur des secteurs d'extension du territoire d'urbanisation défini par le PDCant.

Concernant l'ensemble des extensions analysées ci-dessous, le SeCA rappelle qu'une éventuelle mise en zone à bâtir de ces secteurs sera conditionnée par le respect du nouveau droit fédéral, des critères du PDCant, ainsi que par la définition d'affectations adéquates. Au surplus, une étude de densification et de requalification est à établir par la commune pour démontrer le bien-fondé de ces mesures de planification.

La section "Protection contre le bruit" du Service de l'environnement (SEn) souligne que la conformité à l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) devra être vérifiée lors des éventuelles futures mises en zone à bâtir des secteurs touchés par des nuisances sonores liées au bruit routier ou ferroviaire.

La section "Lacs et cours d'eau" (SLCE) du SEn précise également qu'au moment des éventuelles mise en zone, l'espace réservé aux cours d'eau devra être respecté, que des études de risques pourraient être exigées conduisant à définir des périmètres à prescriptions particulières à proximité de ruisseaux et qu'un tracé alternatif du cours d'eau traversant l'art. 68 du Registre foncier (RF) pourrait être prévu dans le cadre de ces études.

Le Service de l'agriculture considère que l'emprise totale des extensions prévues sur les surfaces d'assolement (SDA) est trop importante par rapport à la surface de la zone à bâtir légalisée. Le SeCA précise que la conformité à l'art. 30 al. 1^{bis} de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT) doit être vérifiée uniquement au moment des mises en zone à bâtir.

Le SBC signale que les extensions B et D se situent dans des périmètres environnants protégés de catégorie 2 au sens du PDCant et qu'il conviendra dès lors de fixer des mesures d'harmonisation lors des éventuelles futures mises en zone.

En complément à ces remarques générales, chaque mesure de planification est analysée ci-après en détail.

> **Extension A, secteur "Les Planches"**

Cette extension a pour but de devenir le futur "poumon résidentiel" de la localité de Villaz-St-Pierre selon les indications de la commune. Le secteur est à proximité du centre du village et de ses services et se situe dans la continuité de la mise en zone résidentielle moyenne densité (ZRMD) prévue par la commune dans le cadre du présent dossier.

Le SeCA constate que ce secteur d'extension se situe dans le territoire d'urbanisation et se prête particulièrement bien à une urbanisation future de par sa localisation limitée notamment naturellement au Nord par le ruisseau du Marais et au Sud par la zone à bâtir légalisée. Partant, le SeCA émet un préavis favorable sur cette extension.

> **Extension B, secteur "Grand Clos"**

Ce secteur constitue le second principal pôle de développement résidentiel. Le rapport, au sens de l'art. 47 OAT, précise que différents points devront encore être réglés d'ici l'éventuelle future mise en zone du secteur, tels que la justification de l'emprise sur les SDA et la coordination avec le tracé ferroviaire "Rail 2000".

A ce sujet, le Service de la mobilité (SMo) précise que la délimitation de la présente extension doit effectivement être adaptée au tracé projeté de "Rail 2000", afin d'éviter d'éventuels conflits. Le SeCA se rallie au SMo, tout en soulignant que le secteur d'extension se situe dans le territoire d'urbanisation.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le SeCA peut émettre un préavis favorable sur cette extension au PDCom à la condition qu'elle soit délimitée en fonction du tracé "Rail 2000".



> Extension C, secteur "Le Vivier"

L'ancienne commune de Villaz-St-Pierre prévoit une large extension dans le secteur du "Vivier", dont le potentiel devra être développé dans le cadre du futur plan directeur régional, selon les précisions du rapport.

Bien que ce secteur vise à développer une ZACT reconnue d'importance cantonale, il s'avère que celui-ci n'est pas inscrit au territoire d'urbanisation défini par le PDCant. Le SeCA ne disposant d'aucune indication, à l'heure actuelle, sur la future stratégie régionale en matière de ZACT, en l'état, il préavise défavorablement l'extension C au PDCom.

> Extension D, secteur "Derrey la Vella"

Cette extension est prévue dans un secteur dézonné dans le cadre de la présente procédure (modification n° 6 du PAZ), car son horizon de développement est prévu au-delà de 15 ans. Le terrain, équipé, est affecté en zone d'intérêt général (ZIG) selon le PAZ en vigueur et pourra, à futur, être à nouveau destiné à accueillir des infrastructures communales.

Le SeCA constate que l'extension D est en continuité du noyau d'urbanisation de Villaz-St-Pierre et se trouve à proximité immédiate des équipements publics existants.

Compte tenu de l'ensemble des points relevés ci-dessus, le SeCA considère que la présente extension répond aux critères du PDCant relatifs à la définition du territoire d'urbanisation et peut ainsi la préaviser favorablement.

> Extension E, secteur "En Baudia"

A l'instar de l'extension D, le secteur E est également retourné à la zone agricole par la commune.

Le SeCA souligne que le secteur se situe dans le noyau d'urbanisation du village de Villaz-St-Pierre.

Le SMO demande à ce que sa délimitation soit revue en tenant compte du tracé "Rail 2000" qui, en l'état, la traverse. Tenant compte de la remarque du SMO, le SeCA peut préaviser favorablement l'extension E au PDCom à la condition que la commune l'adapte en fonction du tracé "Rail 2000".

3.1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte, l'objectif étant de garantir une concentration de population dans des secteurs dotés d'un accès aux transports publics de qualité.

Dans le cadre de la présente procédure, l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre adapte les indices (indice d'utilisation du sol/IUS, IBUS et indice de masse /IM) de la manière suivante:

Zones	Indice selon ancien PAL (IUS ou IM)	Conversion selon table LATEC	Nouvel indice (IBUS ou IM)	Analyse
Zone village (ZV)	0.45 et 0.6 IUS	0.6 et 0.8	1.2	densification
ZRMD	0.45 IUS	0.6	0.7, 0.9 et 1.2	densification
Zone résidentielle faible densité (ZRFD)	0.3 et 0.4 IUS	0.5 et 0.53	0.7 et 0.9	densification
ZACT 1	-		7 M	densification
ZACT 2	-		7 M	densification
Zone artisanale (ZART)	-		4 M	densification
ZIG	-		2.0	densification

Les secteurs affectés en ZACT 1 et 2 et en ZIG se situent entièrement dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C et ils peuvent donc être densifiés sans limitation.

L'adaptation des indices pour les ZV, ZRMD, ZRFD et ZART induit une densification. Ces zones se situent dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics, mais également dans des secteurs disposant d'un niveau de desserte D ou E. Elle répond donc aux principes fixés par le PDCant uniquement dans les secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics. Les secteurs qui ne bénéficient pas, en l'état, de la desserte suffisante sont les suivants, par type de zone d'affectation:

- > ZV: le village de Fuyens et le quartier des Planches;
- > ZRMD: les quartiers du Renailly, des Planches et "En Baudia";
- > ZRFD: le village de Fuyens, les quartiers du Renailly, "En Baudia" et "La Sauge";
- > ZART: le quartier "Le Bugnon".

Une carte illustrant les parcelles concernées par les secteurs susmentionnés est jointe en annexe du présent préavis.

Conformément aux critères du PDCant, le SeCA préavise en l'état défavorablement l'augmentation d'indices pour les secteurs précités. La commune peut, dans le cadre du droit d'être entendu, démontrer que ses nouveaux indices s'adaptent au volume bâti existant le plus dense du secteur concerné ou démontrer que les secteurs remis en cause disposent d'une liaison de mobilité douce existante et performante en direction d'un arrêt et d'un secteur bénéficiant de la desserte C en transports publics.

3.1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Le SeCA avait constaté à l'examen préalable que le dimensionnement résidentiel de l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre n'était pas conforme à l'ancien PDCant. Selon ce dernier, les communes qui n'ont toujours pas un dimensionnement approuvé par la DAEC ou qui présentait un surdimensionnement à l'examen préalable doivent se conformer au calcul de dimensionnement de l'ancien PDCant. Dans le cas d'espèce, le surdimensionnement lors de l'examen préalable s'élevait à 2'035 m².

L'ancienne commune de Villaz-St-Pierre bénéficie d'un facteur de dimensionnement de 1.4 en raison de sa bonne desserte en transports publics. Selon les chiffres du dimensionnement (période utilisée entre 2004 et 2018), 69'866 m² ont été construits au cours des 15 dernières années. La commune aurait donc droit, selon les critères de l'ancien PDCant, à une réserve théorique de surface résidentielle non construite de 97'812 m² (69'866 m² x 1.4). La réserve effective de surface résidentielle non construite, en prenant en compte les modifications proposées dans le cadre du présent examen final, s'élève à 61'376 m².

Par conséquent, le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle est maintenant conforme à l'ancien PDCant, avec une marge de 36'436 m² (97'812 - 61'376 m²).

Pour ce qui concerne les nouvelles mises en zone à bâtir prévues par la commune dans le présent dossier, les nouveaux critères relatifs au dimensionnement de la zone à bâtir doivent être appliqués, à savoir d'utiliser prioritairement les réserves de zone à bâtir non construites avant d'envisager une mise en zone.

L'ancienne commune de Villaz-St-Pierre possède un seul secteur urbanisé, situé en priorité d'urbanisation 3. Ceci signifie qu'aucune mise en zone résidentielle ne peut être planifiée tant que les réserves de zone à bâtir légalisées sont supérieures à 1 hectare (ha), conformément au PDCant.

Le SeCA a calculé les surfaces non construites légalisées. Ces surfaces diffèrent de celles établies dans le cadre du dossier de révision générale, car elles ne prennent pas en compte les modifications de la zone à bâtir et sont calculées par secteur urbanisé. Selon ces chiffres, la surface totale de réserves de zones destinées à l'habitat s'élève à 7.1 ha sur le territoire de la localité de Villaz-St-Pierre.

Partant, en raison des réserves de surfaces non construites existantes, l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre ne possède pas de potentiel d'extension. Par conséquent, elle ne peut procéder à aucune mise en zone destinée à l'habitat.

Tenant compte des éléments relevés ci-dessus, le SeCA peut analyser ci-après en détail les modifications proposées par la commune.

> Modification n° 1 – Art. 171 RF, de ZART en ZRMD

Ce changement d'affectation fait partie de la stratégie communale visant à regrouper les zones destinées aux activités encore non construites dans le secteur du Vivier. Le choix de la ZRMD correspond aux affectations existantes environnantes et répond aux projets du propriétaire de l'article concerné.

La section "Protection contre le bruit" du SEn signale que ce changement d'affectation conduit à abaisser le degré de sensibilité (DS) de III à II et relève qu'aucune démonstration de la conformité à l'OPB n'est présente dans le dossier. Selon son évaluation, les valeurs limites d'immission du DS II sont respectées si une distance de 12 mètres est fixée entre l'axe de la route et l'éventuel futur local à usage sensible au bruit situé le plus proche de la route.

Le SeCA considère que cette modification implique de la densification dans un secteur qui n'est pas desservi par une desserte suffisante en transports publics. Pour le surplus, ni le PAZ ni le RCU ne fixent des mesures garantissant le respect à l'OPB, comme relevé par le SEn ci-dessus. Le Service précise toutefois que du point de vue de l'urbanisation, ce changement d'affectation reste cohérent

avec les objectifs de la commune de grouper les activités au Vivier et pertinent selon le tissu bâti aux alentours, résolument résidentiel.

Sur la base de ce qui précède, le SeCA préavise, en l'état, défavorablement la modification n° 1 du PAZ.

> Modification n° 2 – Art. 55 et 56 (partiel) RF, de zone agricole en ZV

Cette mise en zone à bâtir se situe le long de la route de Villarimboud, dans un espace interstitiel entre deux zones à bâtir légalisées. Les actuels bâtiments existants sur le terrain concerné n'ont plus de vocation agricole, d'où la volonté de la commune de les intégrer à la ZV, par cohérence avec les affectations voisines.

Le SeCA précise que cette modification se situe dans le territoire d'urbanisation et qu'elle crée une certaine harmonie avec le milieu bâti existant en reliant deux zones à bâtir discontinues et en permettant un développement sur une seule profondeur. Toutefois, comme indiqué ci-avant dans le préavis, l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre possède à l'heure actuelle suffisamment de réserves résidentielles et ne peut donc pas prévoir de nouvelles mises en zone destinées à l'habitat.

Compte tenu de ce qui précède, le SeCA préavise défavorablement la modification n° 2 du PAZ. Le Service peut néanmoins inviter la commune à réfléchir sur la possibilité d'inscrire ce secteur au PDCOM.

> Modification n° 7 – Art. 68 (partiel) et 713 RF, de ZIG en ZV

La commune redimensionne ses ZIG en fonction des besoins projetés à 15 ans. La présente modification vise à répondre à cet objectif.

Considérant que ce changement d'affectation peut être jugé judicieux, répondant à la volonté communale de réduire ses réserves de ZIG, et tenant compte que l'affectation choisie est cohérente avec les affectations existantes aux alentours, le SeCA émet un préavis favorable sur la modification n° 7 du PAZ.

> Modifications n° 8 et 10 – Quartier des Planches, de zone agricole et de ZRFD en ZRMD avec l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD)

Concernant la modification n° 8, cette large mise en zone à bâtir (plus de 18'000 m²) est une des principales mesures de planification prévues par la commune. Cette modification vise à concentrer le développement du village en assurant une certaine qualité urbanistique. Le rapport précise que ce secteur se prête particulièrement bien au développement, pour des raisons notamment liées à sa localisation centrale, avec une liaison aisée à la gare en mobilité douce, à sa cohérence avec les quartiers existants aux alentours et par le fait qu'il n'est pas impacté par les projets ferroviaires permettant sa mise en valeur à court terme.

La modification n° 10 est un changement d'affectation étroitement lié à la modification n° 8 et vise à harmoniser les types d'affectation dans le secteur et créer ainsi un ensemble homogène en termes d'utilisation du sol. Cette modification est également comprise dans le périmètre à PAD obligatoire.

La section "Protection contre le bruit" du SEn précise que le dossier du PAD devra contenir une étude démontrant la conformité à l'OPB pour ce qui concerne les futures routes d'accès et l'utilisation accrues des voies de communication (art. 7 et 9 OPB).

Le SMO souligne la nécessité de non seulement démontrer que l'accessibilité pour les voitures et pour la mobilité douce est assurée, mais également de déterminer l'impact du futur PAD sur le réseau routier.

Le SeCA constate que la mise en zone se situe dans le territoire d'urbanisation. Toutefois, et bien que cette modification semble répondre aux buts et principes de l'aménagement du territoire, à savoir notamment d'orienter le développement vers l'intérieur du milieu bâti et de créer un tissu construit compact, le Service rappelle que les réserves légalisées en zone résidentielle de l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre sont suffisantes au regard des critères du PDCant et doivent ainsi être développées en premier lieu avant de pouvoir planifier de nouvelles mises en zone à bâtir.

Le changement d'affectation, à savoir la modification n° 10, qui induit de la densification, se situe dans un secteur qui ne bénéficie pas d'une desserte suffisante en transports publics et ne répond donc pas aux critères de la planification cantonale.

Partant, le SeCA préavise défavorablement les modifications n°s 8 et 10 du PAZ, ainsi que, par conséquence, l'obligation d'établir un PAD dans ce secteur. Pour le surplus, la mise en zone de protection des cours d'eau planifiée simultanément à la mise en zone n'est plus nécessaire en cas de refus de la présente modification.

Bien que le SeCA préavise défavorablement la présente mise en ZRMD, il a tout de même analysé les objectifs du PAD fixés au RCU, qu'il trouve pertinents et adaptés à la situation du quartier. Il est toutefois clair qu'en cas de refus par la DAEC des modifications précitées, l'art. 21 du RCU relatif au PAD "Les Planches" devra être supprimé.

> Modification n° 9 – Art. 172 RF, de ZART en ZV

Le changement d'affectation de l'article susmentionné a pour but de mettre en conformité l'utilisation mixte du bâtiment existant, entre bureaux et logements.

Le SeCA précise que ce secteur bénéficie d'une desserte C en transports publics et peut donc être densifié sans limitation. Si le Service ne s'oppose pas, sur le principe, à la volonté de la commune de modifier l'affectation de l'art. 172 RF, il apparaît que le choix de la ZV ne semble pas le plus judicieux dans le cas d'espèce. Non seulement les parcelles limitrophes sont affectées en ZRMD, mais il s'avère que la ZV, assimilable à la zone de centre au sens de l'art. 51 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), est par définition destinée à des secteurs centraux d'un village. Une affectation en ZRMD pourrait ainsi être plus pertinente, sachant que des activités dites "de bureau" sont compatibles avec le caractère de la zone résidentielle, conformément à l'art. 53 al. 2 LATeC, pour autant qu'elles soient intégrées à une construction comprenant du résidentiel.

Compte tenu de ce qui précède, le SeCA est favorable au principe de changer l'affectation de l'art. 172 RF, mais préavise défavorablement l'affectation choisie, à savoir la ZV, au vu du caractère isolé de l'affectation choisie.

> Modification n° 11 – Art. 15 RF, de ZIG en ZV

L'art. 15 RF comprend un unique bâtiment privé qui n'a aucune vocation d'intérêt public. La commune décide ainsi de changer l'affectation de cette parcelle afin qu'elle corresponde à son utilisation effective.

La desserte en transports publics est suffisante pour permettre une densification sans limites et le choix de la ZV est cohérent avec les affectations environnantes. Partant, le SeCA émet un préavis favorable sur la modification n° 11 du PAZ.

> Modification n° 13 – Art. 154 (partiel) RF, de ZRFD en ZRMD

La commune précise que ce changement d'affectation vise à optimiser l'usage du sol en augmentant le potentiel constructible. L'obligation d'établir un permis pour l'équipement de détail (PED), fixée dans le PAZ en vigueur, est supprimée, car il ne s'agit ici que d'une seule parcelle.

Si le SeCA peut saluer la volonté de la commune de densifier ses zones à bâtir existantes, il apparaît que ce secteur ne bénéficie pas de la desserte C en transports publics et ne remplit donc pas, en l'état, les critères de densification du PDCant. De fait, le SeCA doit préavisier défavorablement la modification n° 13 du PAZ. La suppression de l'obligation d'établir un PED peut, elle, être acceptée.

> Modifications n°s 15 et 20 – Art. 736 (partiel) et 611 RF, de zone agricole en ZV et en ZRFD

Ces mises en zone à bâtir sont présentées comme des mises en conformité de bâtiments d'habitation existants en zone agricole, en continuité de la zone à bâtir légalisée.

Concernant la modification n° 15, la section "Protection contre le bruit" du SEn demande qu'en cas de réalisation de locaux à usage sensible au bruit plus proches de la voie ferrée que l'habitation actuelle, une étude acoustique devra obligatoirement être établie lors d'une éventuelle future demande de permis de construire.

Le SeCA constate que ces deux mises en zone sont situées hors du territoire d'urbanisation et qu'elles vont au-delà de simples adaptations au parcellaire, de par leur nature et leur ampleur (plus de 900 m² chacune). Au surplus, le Service rappelle que la commune ne peut pas prévoir de nouvelles zones résidentielles tant que ses réserves ne sont pas utilisées. Quant à la justification de la mise en conformité des habitations existantes, il convient de souligner que la planification de l'aménagement du territoire n'a pas pour but premier de permettre de légaliser des constructions non conformes à la zone agricole. Il peut toutefois être rappelé que ces bâtiments bénéficient de la garantie de la situation acquise.

Compte tenu de ce qui précède, le SeCA préavisie défavorablement les modifications n°s 15 et 20 du PAZ.

> Adaptations mineures

La commune procède à plusieurs adaptations mineures de ses zones à bâtir. Il s'agit notamment d'adaptations au parcellaire et de réductions de zones non exploitables. Le SeCA constate que, de manière globale, les sorties de zone à bâtir sont plus conséquentes que les mises en zone induites par ces adaptations mineures. Au surplus, ces modifications de la zone à bâtir correspondent

véritablement à des adaptations minimales au parcellaire. Partant, le SeCA peut préavisser favorablement l'ensemble de ces modifications du PAZ.

Zone d'activités

Le SeCA avait constaté à l'examen préalable que le dimensionnement des ZACT de l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre n'était pas conforme à l'ancien PDCant. Selon ce dernier, les communes qui n'ont toujours pas un dimensionnement approuvé par la DAEC ou qui présentait un surdimensionnement à l'examen préalable doivent se conformer au calcul de dimensionnement de l'ancien PDCant. La commune présentait alors un surdimensionnement de ses ZACT, d'importance locale selon les critères de l'ancien PDCant, de 404 m².

Le présent dossier indique que la surface totale de ZACT légalisées et construites s'élève à 78'166 m². La commune aurait donc droit, selon les critères de l'ancien PDCant, à une réserve théorique de surface d'activités de 26'055 m² (78'166 m² x 1/3). La réserve effective de surface de ZACT non construite, en prenant en compte les modifications proposées dans le cadre du présent examen final, s'élève à 18'619 m².

Par conséquent, le dimensionnement de la ZACT d'importance locale est conforme à l'ancien PDCant, avec une marge de 7'436 m² (26'055 - 18'619 m²).

Dans le cadre de la présente procédure, l'ancienne commune de Villaz-St-Pierre ne procède qu'à des réductions de ses ZACT, essentiellement par le dézonage ou le changement d'affectation de certains secteurs en ZART selon le PAZ en vigueur. Il convient de souligner ici que cette typologie communale, la "zone artisanale" donc, est assimilable à la "zone d'activités" au sens de l'art. 54 LATeC.

Compte tenu des éléments relevés ci-dessus, le SeCA peut confirmer la conformité du présent dossier aux critères de dimensionnement des ZACT définis dans le PDCant.

Zone d'intérêt général

Bien qu'un calcul de dimensionnement de la ZIG ne soit pas explicitement exigé, la commune doit apporter, dans le cadre d'une révision générale, des réflexions quant à l'utilisation rationnelle de ses ZIG. Le SeCA constate que la commune s'est appliquée à réduire ses ZIG dont le besoin n'était pas avéré pour les 15 prochaines années (modification n° 6 du PAZ). Les ZIG existantes et maintenues sont toutes occupées par différentes infrastructures publiques. Le SeCA confirme ainsi que la planification communale en matière de surfaces d'intérêt général semble répondre aux besoins de la population.

Pour le surplus, le Service relève que l'art. 155 RF, propriété des Chemins de fer fédéraux, est affecté en ZIG 5 dont la réglementation communale précise uniquement qu'elle est destinée à la place de la gare. Sachant que le domaine ferroviaire est régi par la législation fédérale, il n'est pas opportun, voire inutile, de l'affecter sur le PAZ, car le droit fédéral s'applique de toute manière et prime sur la réglementation communale. Partant, le SeCA est défavorable au maintien de la ZIG 5, sise sur l'art. 155 RF, au PAZ.

Dézonages

> Modifications n^{os} 3, 4, 5, 6, 12 et 13 – Art. 395, 101, 97, 68, 26 et 154 (partiels) RF

Le SeCA est conscient que la majorité des retours à la zone agricole effectués par la commune avaient pour but principal de se conformer au moratoire sur les zones à bâtir, en vigueur jusqu'au 1^{er} mai 2019. Ces dézonages étaient ainsi principalement prévus comme mesures compensatoires aux différentes nouvelles mises en zone à bâtir planifiées dans la présente procédure et préavisées défavorablement par le SeCA dans ce préavis de synthèse. Il apparaît toutefois que ces dézonages, au-delà de leur simple rôle de mesures de compensation, restent parfaitement pertinents au sens des buts et principes de l'aménagement du territoire, car se situant dans des secteurs périphériques ou dont le développement n'est pas prévu dans les 15 prochaines années.

Partant, le SeCA peut préaviser favorablement les modifications n^{os} 3, 4, 5, 6, 12 et 13 du PAZ.

3.2. Energie

Le SdE a validé sous conditions le plan communal des énergies annexé au présent dossier. A ce propos, il convient de se référer au préavis du SdE.

Le SeCA précise que le plan communal des énergies pourra être adapté par la commune indépendamment de la présente procédure. Toutefois, les éventuelles mesures découlant de ce plan devront être intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3.3. Nature, paysage et environnement

Le Service de la nature et du paysage (SNP) salue la qualité de l'inventaire des boisements réalisé par la commune, tout en précisant que l'inventaire des biotopes d'importance locale devra être effectué lors de la prochaine révision du PAL.

Le Service des forêts et de la faune relève quelques adaptations à apporter au dossier, telles qu'une correction formelle du plan communal des énergies, la légende du PDCom relative au corridor à faune d'importance suprarégionale, la mention et l'inscription de constatations de la nature forestière au PAZ, ainsi que l'adaptation de la formulation de l'art. 27 du RCU relative à l'aire forestière.

La SLCE précise que le réseau hydrographique pourra être actualisé lors d'une prochaine révision du PAL, simultanément aux données de l'espace réservé aux cours d'eau. Au surplus, elle invite la commune à réaliser une étude sur le tronçon du ruisseau du Marais traversant le village, compte tenu des éventuelles mesures de planification prévues aux alentours de ce cours d'eau. Le SeCA précise que la commune pourra examiner la pertinence et le bien-fondé d'établir une telle étude en fonction de la teneur de la décision d'approbation du présent dossier.

La section "Sites pollués" du SEn demande que tous les sites pollués apparaissent sur le PAZ et selon le même graphisme que le cadastre y relatif.

La section "Risques chimiques et techniques" du SEn souligne que la voie de chemin de fer n'est pas assujettie à l'ordonnance du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport.

La Commission des dangers naturels demande à ce que la référence de la donnée transposée au PAZ en matière de dangers naturels soit exactement indiquée dans le rapport. L'art. 11 du RCU relatif aux dangers naturels doit être adapté afin de correspondre précisément aux dispositions-type.

L'ensemble des éléments relevés ci-dessus sera intégré dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, excepté les demandes du SNP et de la SLCE.

3.4. Exploitation des matériaux

La gravière "Pré de la Fontaine" fait l'objet d'une procédure en cours de mise en zone spéciale, au sens de l'art. 18 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, indépendamment de la présente révision. A ce titre, le SeCA demande à la commune de tenir compte de cette problématique et de la situation en force au moment de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de la présente procédure.

3.5. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le Service archéologique de l'Etat de Fribourg précise que des nouveaux périmètres archéologiques devraient être ajoutés au PAZ et calés sur le parcellaire numérisé. Au surplus, l'art. 15 du RCU traitant de ces périmètres doit être adapté selon ses remarques. Le SeCA demande à la commune d'intégrer ces conditions au dossier d'adaptation du PAL.

Le SBC constate que ni le PAZ ni le RCU ne fixent des mesures définissant les espaces libres inconstructibles et les éventuels périmètres d'implantation, ce qui ne respecte pas les critères du PDCant dans le cas d'espèce, le site de Villaz-St-Pierre étant inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) comme d'importance régionale, avec des périmètres construits et environnants de catégorie 2 au sens du PDCant. En l'état, le SBC préavise défavorablement l'art. 12 du RCU et précise qu'il serait également défavorable à toutes éventuelles demandes de permis de construire situées dans le périmètre de protection du site construit. Pour le surplus, la retranscription du recensement des biens culturels immeubles au PAZ appelle quelques adaptations à apporter au PAZ et au RCU, conformément au préavis du SBC.

Compte tenu de ce qui précède, le SeCA considère que la planification communale en matière de protection patrimoniale n'est pas suffisante au regard du PDCant et la préavise défavorablement.

3.6. Mobilité

Le SMO mentionne dans son préavis plusieurs compléments et adaptations à apporter au PDCom, liés notamment au projet de passage inférieur des voies de chemin de fer, aux routes d'accès et aux arrêts de bus. Il précise également que l'art. 31 du RCU relatif au stationnement doit faire référence aux normes VSS pour le dimensionnement du stationnement de l'habitat groupé et collectif. La desserte en transports publics de la commune ne permet en effet pas de déroger à ces normes. Le SeCA se rallie au préavis du SMO et préavise défavorablement, en l'état, les dispositions de l'art. 31 du RCU relatives au stationnement de l'habitat individuel groupé et collectif. Pour ce qui est des éléments du PDCom, ils sont à intégrer au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Au surplus, le SMO demande de compléter le RCU avec des objectifs pour l'éventuel futur PAD "Les Planches" garantissant la création de chemins piétonniers et des accès. Le SeCA précise que ces compléments seront effectivement à apporter dans le cas où les modifications du PAZ liées à ce PAD sont approuvées par la DAEC.

L'Union fribourgeoise du tourisme invite la commune à réfléchir sur des solutions d'amélioration du tronçon de l'itinéraire national de randonnée pédestre transitant sur le territoire communal.

Les Transports publics fribourgeois mentionnent une adaptation à apporter au PDCom et une concernant le rapport, toutes deux liées aux arrêts et lignes de bus.

Les adaptations indiquées ci-dessus seront intégrées par la commune au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Autres instruments

4.1. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement joint au présent dossier a été établi conformément aux attentes du SeCA. Les informations qu'il contient sont cohérentes avec le programme d'équipement également établi par la commune et avec les étapes d'aménagement inscrites au PAZ.

La section "Evacuation des eaux" du SEN précise qu'en cas de changements notables des circonstances, le programme d'équipement devra être adapté en conséquence. Le SeCA ajoute que le programme devra être adapté, le cas échéant, en fonction des résultats de la présente procédure.

> Modification n° 19 – Abrogation de l'obligation d'un PED, secteur "Le Vivier"

La commune supprime l'obligation d'établir un PED dans le secteur du "Vivier", car l'équipement est complètement réalisé.

Le SeCA préavise favorablement cette modification du PAZ.

4.2. Plans d'aménagement de détail

Le rapport contient des indications relatives à l'examen des PAD que la commune est tenue de faire dans le cadre d'une révision générale, selon l'art. 68 LATeC.

> Modifications n°s 14, 16, 17, 18 et 21 – Abrogation de PAD

La commune décide d'abroger les cinq PAD suivants; "En Baudia", "La Gillaz", "Le Blessorney", "Vieux Chêne" et "Fuyens", car tous ces secteurs sont entièrement construits.

Le SeCA rejoint l'analyse de la commune et préavise favorablement l'abrogation des cinq PAD précités.

5. Conclusion du préavis de synthèse

Après avoir examiné le dossier de la présente révision générale du PAL et procédé à la pesée des intérêts en présence, en fonction des buts et principes de l'aménagement du territoire et du PDCant, le SeCA préavise défavorablement les points suivants et propose à la DAEC de ne pas les approuver:

- > l'extension C au PDCom;
- > l'augmentation de l'IBUS des ZV, ZRMD, ZRFD et ZART dans les secteurs ne bénéficiant pas de la desserte suffisante en transports publics;
- > les modifications n^{os} 1, 2, 8, 10, 13, 15, 20 du PAZ;
- > l'affectation choisie pour la modification n° 9 du PAZ;
- > le maintien de la ZIG 5 sise sur l'art. 155 RF, au PAZ;
- > la planification communale en matière de protection patrimoniale;
- > les dispositions de l'art. 31 du RCU relatives au stationnement de l'habitat individuel groupé et collectif.

En ce qui concerne les autres éléments ou modifications du PAL contenus dans le présent dossier d'examen final, le SeCA préavise favorablement l'approbation par la DAEC de la révision générale du PAL de la commune de Villaz, secteur Villaz-St-Pierre, pour autant qu'il soit tenu compte de ses remarques et conditions, ainsi que de celles des services et organes consultés. Ces conditions devront être reprises par la commune dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.



Guillaume Gaudillière
Aménagiste

Annexe 1: Composition du dossier et procédure

Dossier directeur

- > Plan directeur communal.
- > Programme d'équipement.

Dossier d'affectation

- > Plan d'affectation des zones.
- > Règlement communal d'urbanisme.

Documents indicatifs

- > Rapport explicatif et de conformité.
- > Plan des modifications.
- > Plan du dimensionnement de la zone à bâtir.
- > Aperçu de l'état de l'équipement.
- > Plan communal des énergies.
- > Inventaire préalable des biotopes.
- > Plan des aptitudes agricoles.
- > Annexes.

Bureau mandaté

Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg.

Procédure

Préavis du SeCA sur le programme de révision: le 11 mai 2010.

Préavis du SeCA sur l'examen préalable: le 25 octobre 2013.

Enquêtes publiques et consultation: les mises à l'enquête publique de la révision générale du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 35 du 31 août 2018 et n° 46 du 13 novembre 2020. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO de 2018.

Les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au PDCom.

Adoptions par le Conseil communal: les 10 décembre 2018 et 11 janvier 2021.

Réception du dossier d'examen final au SeCA: le 16 janvier 2019.



Réception des compléments au dossier d'examen final au SeCA: le 18 janvier 2021.

Recours: un recours contre les décisions communales a été interjeté auprès de la DAEC.

Annexe 2: Liste des services et organes consultés

- > Service de la mobilité, le 5 février 2019;
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg, le 5 février 2019;
- > Service de l'énergie, le 13 février 2019;
- > Service de la nature et du paysage, le 7 mars 2019;
- > Service des forêts et de la faune, le 11 mars 2019;
- > Promotion économique, le 18 mars 2019;
- > Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires, le 27 mars 2019;
- > Chemins de fer fédéraux, le 10 avril 2019;
- > Union fribourgeoise du tourisme, le 25 avril 2019;
- > Transports publics fribourgeois, le 30 avril 2019;
- > Région Glâne-Veveyse, le 8 mai 2019;
- > Groupe E, le 14 mai 2019;
- > Service de l'environnement, le 4 juin 2019;
- > Swisscom, le 4 juin 2019;
- > Service des biens culturels, le 6 juin 2019;
- > Service de l'agriculture, le 10 juillet 2019;
- > Commission des dangers naturels, le 22 juillet 2019.

Annexe 3: Récapitulatif des conditions et remarques des services

Dans le tableau suivant sont reprises les conditions et remarques faites par les services et organes consultés qui n'ont pas été mentionnées dans le présent préavis de synthèse.

n°	Service	Instrument	Concerne	Page	Type
1	CFF	Plans	La demande d'inscrire les lignes à haute tension peut être ignorée.	1	Remarque
2	CFF	PAZ	La demande de mise en zone à bâtir de l'art. 124 RF peut être ignorée dans le sens où il est de la compétence de l'autorité communale de prévoir les mesures de planification locale. Le SeCA ne se prononce ainsi pas sur cette demande dans le cadre de la présente procédure.	1	Remarque

Le SeCA détaille quant à lui dans ce second tableau les conditions formelles et remarques qui n'ont pas été mentionnées précédemment. Ces conditions et remarques devront être prises en compte lors du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

n°	Instrument	Objet	Type
1	PDCom/PAZ	Le numéro d'autorisation du fond cadastral doit figurer sur le plan.	Remarque
2	PAZ	Il convient de coter les zones à bâtir quand elles s'affranchissent du cadastre.	Remarque
3	RCU	Art. 23 al. 5: reformuler les dispositions ainsi: " <u>Leurs dimensions doivent se limiter au strict nécessaire. Leur affectation sert à l'entretien technique des divers appareils, des éventuels panneaux solaires et de la toiture</u> ".	Condition formelle
4	RCU	Art. 18, 19 et 20: il convient de souligner que les sous-sols, les combles et les attiques ne sont pas considérés comme des étages selon l'AIHC.	Remarque
5	RCU	Art. 18 al. 1: ajouter "activités agricoles <u>existantes</u> ".	Condition formelle
6	RCU	Art. 3: privilégier le terme "Nature juridique" au lieu de "Effets" dans l'intitulé.	Recommandation
8	RCU	Art. 6: simplement indiquer: "La procédure prévue à l'art. 49 al. 3 LATeC est applicable".	Recommandation
9	RCU	Art. 8: préciser à quel art. 7 fait référence cet article.	Condition formelle
10	RCU	Art. 12: supprimer: "Toutefois, il est vivement conseillé à l'architecte mandaté d'inviter le Service des biens culturels (SBC) à une vision locale (avec une petite esquisse) avant la préparation du dossier de demande préalable". Les "conseils" n'ont pas leur place dans un RCU.	Condition formelle

11	RCU	Art. 12 al. 7: remplacer par: "La procédure liée aux installations solaires est régie 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".	Condition formelle
12	RCU	Art. 18 et 19 al. 2: les dispositions relatives au stationnement devraient faire l'objet d'un alinéa propre.	Recommandation
13	RCU	Art. 21 al. 2: privilégier "Objectifs" au lieu de "Conditions-cadres".	Recommandation
14	RCU	Art. 24 al. 5: remplacer "Art. 6" par "alinéa 6".	Condition formelle
15	RCU	Art. 30 al. 1: la première phrase pourrait être supprimée.	Recommandation

Annexe 4: Carte des secteurs à densification problématique





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la mobilité
Grand-Rue 32, 1701 Fribourg

SeCA
Céans

Service de la mobilité SMO
Amt für Mobilität MobA

Grand-Rue 32, 1701 Fribourg

T +41 26 304 14 33, F +41 26 304 14 35
www.fr.ch/smo

V/Réf : 047/GG/kj
N/Réf : 2400_c269/phb/anp
Affaire traitée par : Anita Pugin
T direct : +41 26 304 14 28
Courriel : anita.pugin@fr.ch

Fribourg, le 5 février 2019

Commune : **Villaz-St-Pierre**
Objet : **Révision générale du PAL – examen final**
Préavis : **PARTIELLEMENT FAVORABLE AVEC CONDITIONS**
Emolument : **600.--**

Après analyse du document mentionné en titre, nous émettons un préavis favorable sous réserve de la prise en compte des conditions suivantes:

Plan de zone

- > Bien que le rapport mentionne que l'équipement de base est réalisé, l'accessibilité pour les voitures et pour la mobilité douce aux modifications 8 et 10 – Les Planches est à démontrer, ainsi que l'impact du PAD sur le réseau routier.
- > Conformément à l'article 94 al. 1 lettre d de la LATeC, la zone à bâtir nécessite un raccordement raisonnable à un moyen de transports publics (TP), lequel est défini dans le Plan cantonal des transports (décision D 2.6.3) en fonction de l'affectation. Ainsi, les zones destinés à l'habitation et présentant une densité démographique élevée nécessite une qualité à la desserte en transports publics D. Etant située à plus de 750 mètres à pied de la gare, la modification 13 (de ZRFD à ZRMD) est donc préavisée défavorablement.

Règlement communal d'urbanisme

- > L'article 21 : Plan d'aménagement de détail « Les Planches » doit spécifier comme objectifs du PAD de garantir :
 - > les chemins piétons à créer inscrits sur le plan directeur, y compris celui exigé sur le Petit Clos,
 - > les accès mentionnés au plan directeur.

- > Comme mentionné à l'examen préalable, l'article 31 doit faire référence à la norme VSS SN 640 281 de 2013 pour le dimensionnement du stationnement de l'habitat groupé et collectif. En effet, la desserte en transports public de la commune ne permet de justifier un écart vis-à-vis des normes.

Plan directeur communal

- > Le projet de nouvelle route avec passage inférieur CFF est à mentionner sur le plan directeur, de même que la suppression du passage à niveau existant.
- > Comme mentionné à l'examen préalable, le tracé projeté dans le cadre du projet Rail 2000 est à mentionner sur le plan directeur.
- > Les secteurs d'extension B et E sont à revoir afin de ne pas se superposer au projet Rail 2000.
- > Les extensions de la zone d'activité du Vivier doivent être desservies via le réseau routier existant. Ainsi, les accès prévus depuis la route de Fribourg et la route des Granges sont à supprimer du plan directeur.
- > La route de desserte le Petit Clos doit figurer sur le plan directeur et un trottoir doit être prévu.
- > L'arrêt de bus Villaz-St-Pierre, Vivier, nouvellement desservi, est à mentionner comme à créer et l'arrêt situé sur la route de Fribourg est à supprimer du plan directeur.
- > L'arrêt de bus Fuyens, Laiterie est à mentionner comme à aménager.
- > Des aménagements en faveur des piétons doivent être prévus en lien avec l'arrêt de bus Fuyens, Laiterie. Ils sont à mentionner comme à créer sur le plan directeur.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous adressons,
Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.



Philippe Burgy
Chef de section



Anita Pugin
Collaboratrice scientifique



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service archéologique de l'Etat de Fribourg SAEF
Amt für Archäologie des Kantons Freiburg AAFR

Planche-Supérieure 13, 1700 Fribourg

T +41 26 305 82 00, F +41 26 305 82 01
saef_at@fr.ch, www.fr.ch/sac

Commune: **VILLAZ-ST-PIERRE**
Objet: **révision générale du PAL**
Examen: **final**

Réf: es, reçu 17.01.2019, traité 30.01.2019
T direct: +41 26 305 82 33
Courriel: saef_at@fr.ch

N° transmission SeCA: 0047
N° SAEF: 2019-0052
Emoluments: Fr. 120.—

Fribourg, le 5 février 2019

FAVORABLE AVEC RÉSERVES

1. Plan d'affectation des zones (PAZ)

Les périmètres archéologiques ont été correctement reportés sur le PAZ. Toutefois, suite à de récentes découvertes, il convient d'y reporter de nouveaux périmètres.

Les périmètres archéologiques demandent en outre à être calés sur le parcellaire numérisé.

Le bureau d'urbanisme mandaté par la Commune est prié de prendre contact avec notre service (saef_at@fr.ch) afin que nous puissions lui transmettre ces données sous forme numérique.

2. Règlement communal d'urbanisme (RCU)

L'art. 9 RCU (Périmètres archéologiques) demande à être adapté à la législation cantonale actuellement en vigueur concernant la protection des biens culturels. Nos propositions d'amendements sont indiquées ci-dessous en caractères italiques soulignés:

Paragraphe 1:

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques reportés sur le plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

suite page suivante

Paragraphe 2:

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37-40 LPBC et 138 LATEC. De plus, les art. 35 LPBC et 72-76 LATEC sont réservés.

Paragraphe 3:

[inchangé]



Reto Blumer, Archéologue cantonal ad interim
p/o Emmanuelle Sauter, Adjointe ad interim

Annexe

—
Dossier en retour

Principales bases légales

—
Art. 34, 35, 37-43 de la Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC)
Art. 34 et 35 du Règlement du 17 août 1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RELPCB)
Art. 138 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC)
Règlement communal d'urbanisme (RCU)

—
Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport **DICS**
Direktion für Erziehung, Kultur und Sport **EKSD**



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de l'énergie
Bd de Pérolles 25, Case postale 1350, 1701 Fribourg

SeCA
Service des constructions et de l'aménagement

CEANS

Service de l'énergie SdE
Amt für Energie Afe

Bd de Pérolles 25, Case postale 1350, 1701 Fribourg

T +41 26 305 28 41
www.fr.ch/sde

Réf: Eric Räst, collaborateur scientifique
T direct: +41 26 305 28 40
Courriel: eric.rast@fr.ch

Fribourg, le 13 février 2019

Objet :	Révision générale du PAL		
Commune :	Villaz-St-Pierre	District :	Glâne
Procédure :	Examen final	Emoluments :	200.-
Préavis :	Favorable avec conditions		

Bases légales

- > Loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), art.41 al.1 et art.94 al.1
- > Loi du 9 juin 2000 sur l'énergie
- > Règlement du 5 mars 2001 sur l'énergie (REn)

Plan communal des énergies (PCEn)

La commune a défini son programme de politique énergétique (qui correspond au PCEn présent dans le dossier de révision) en posant des objectifs à atteindre – globalement compatibles avec la politique énergétique cantonale - à l'horizon 2030. Ce programme comprend un état des lieux, un chapitre dédié au potentiel de valorisation des ressources locales, resp. à l'utilisation rationnelle de l'énergie, ainsi qu'une liste d'actions à entreprendre pour atteindre les objectifs visés. Le PCEn version 4 du 25 juillet 2018 répond globalement aux exigences de l'article 8 LEn mais appelle toutefois les commentaires suivants :

Rapport explicatif du plan communal des énergies

- 1. Introduction
- Point 1.2.1 : Niveau fédéral

Le paragraphe doit être mis à jours en fonction du contexte énergétique et climatique qui a passablement évolué, notamment avec la validation en votation populaire de la première étape

de la stratégie énergétique 2050 au printemps 2017 et la ratification de l'accord de Paris (COP 21) par le Conseil fédéral à l'automne 2017.

- Point 1.2.4 : Check-list des obligations, selon la loi sur l'énergie fribourgeoise

Contrôle énergétique des constructions :

En cas de manque de ressources, les communes peuvent également s'organiser entre elles ou sous-traiter les contrôles à des bureaux spécialisés.

- 3. *Etat des lieux*

- Point 3.1.1 : Développement territorial

Nous signalons une incohérence entre la dernière phrase du paragraphe et le paragraphe 1.3 (portée et statut).

- 4. *Potentiel de valorisation des énergies renouvelables*

- Point 4.2 : Géothermie

Il est encore possible sous certaines conditions de forer dans les zones à bâtir situées en secteur rouge possédant déjà des sondes géothermiques verticales (SGV). La Directive du Conseil d'Etat relative à la carte d'admissibilité des sondes géothermiques verticales (SGV) du 18 décembre 2018 (qui remplace celle du 24 janvier 2017) définit les conditions ad-hoc¹.

- 6. *Plan d'action*

Point 1c. : Un règlement doit être établi

Point 2j. : Une mesure du plan d'action doit être planifiée par la commune afin que 25% de leurs propres besoins en électricité soit couverts, d'ici au 31 décembre 2023, par du courant vert labellisé «Naturemade star», ou équivalent, produit dans le canton.

- 7 *Programme de politique Energie-Climat*

- Point 7.4: Objectifs spécifiques

Les objectifs devront être mis à jour en fonction du nouveau contexte énergétique et climatique.

- 8 *Secteurs énergétiques*

Nous relevons la volonté de la commune d'augmenter la part d'énergie renouvelable alimentant les bâtiments sis sur son territoire à travers l'article proposé. Nous relevons la mise en place d'un **secteur d'énergies renouvelables** pour le secteur des Planches qui sera à bâtir, la mise en place de **trois périmètres favorables au chauffage à distance** et la mise en place d'un **secteur favorable aux énergies renouvelables** sur le reste du territoire.

Conclusion : Le PCEn version 4 du 25 juillet 2018 est validé sous condition.
Il devra être revu et corrigé en fonction des remarques précédentes.

¹ cf. <https://www.fr.ch/eau/energie-agriculture-et-environnement/eau/sondes-geothermiques-et-protection-des-eaux-souterraines>

Dossier directeur

> *Rapport*

Un renvoi au dossier *Plan communal des énergies* a été réalisé au point 5.1.5.

> *Plan directeur communal (PDCom)*

> *Programme d'équipement*

Dossier d'affectation

> *Partie explicative*

> *Plan d'affectation des zones (PAZ)*

> *Règlement communal d'urbanisme (RCU)*

Gué RV

Eric Rast

Collaborateur scientifique

Annexe

—

Dossier en retour



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage SNP
Amt für Natur und Landschaft ANL

Rte de Bourguillon 3, 1700 Fribourg

T +41 26 305 51 86
www.fr.ch/snp

Réf: RB/fr
T direct: +41 26 305 51 85
Courriel: regula.binggeli@fr.ch

Fribourg, le 7 mars 2019

Requérant: <i>Gesuchsteller:</i>	Commune	Dossier: <i>N°/Nr:</i>
Commune de: <i>Gemeinde:</i>	Villaz-St-Pierre	Emoluments: Fr. 300.00 <i>Gebühren:</i> Fr.
District: <i>Bezirk:</i>	Glâne	
Objet: <i>Objekt:</i>	Révision générale du PAL – examen final	

Préavis: favorable avec conditions

L'inventaire des boisements hors-forêt protégés qui a été réalisé est de très bonne qualité. La commune pourra désormais s'appuyer sur ce relevé afin de veiller à la sauvegarde des éléments dignes de protection.

Nous prenons acte que la commune n'a pas inventorié les biotopes d'importance locale (talus routiers, petits plans d'eau, etc). Nous rendons attentive la commune que l'aide à l'exécution pour la réalisation de cet inventaire est désormais à sa disposition (cf. site web de notre service). L'inventaire des biotopes d'importance locale devra donc être réalisé au plus tard lors de la prochaine révision générale du PAL.

Regula Binggeli
Collaboratrice scientifique



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des forêts et de la faune SFF
Amt für Wald, Wild und Fischerei WaldA

Route du Mont Carmel 1, Case postale 155,
1762 Givisiez

T +41 26 305 23 44, F +41 26 305 23 36
www.fr.ch/sff

Dossier entré le 06.02.2019
Requérant Commune de Villaz-St-Pierre
Auteur des plans ARCHAM et partenaires SA
Commune de Villaz-St-Pierre
District Glâne
Objet Révision générale

Dossier sorti le 11.03.2019
Dossier SeCA N° 2019/114
Emoluments (Fr.) 220.-
Coordonnées (X/Y) 2'563'000/1'174'000
Art. N°

PREAVIS : FAVORABLE AVEC CONDITIONS

4^e ARRONDISSEMENT FORESTIER: FAVORABLE AVEC CONDITIONS

Personne de contact: Tristan Taboada, ingénieur forestier adjoint du 4^e arrondissement, tél. 026 305 95 38

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (Loi sur les forêts, LFo)
- > Ordonnance du 30 novembre 1992 sur les forêts (OFo)
- > Loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN)
- > Règlement du 11 décembre 2001 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (RFCN)

Eléments déterminants

Le 20.12.2012, le SFF a préavisé favorablement l'examen préalable du PAL de Villaz-St-Pierre. Après révision, nous constatons que nos remarques ont été partiellement prises en compte.

RCU

A la page 25 du RCU, article 27, sous « Aire forestière », il est mentionné que « l'aire forestière est définie et protégée par les législations forestières fédérale et cantonale ». Nous demandons de remplacer cette phrase par la mention « l'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts » (art. 43 al. 3 LATeC). Cette remarque figurait déjà dans notre préavis d'examen préalable.

A la page 27 du RCU, article 30, sous « Distances », il est correctement mentionné que la distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt est fixée à 20 m si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

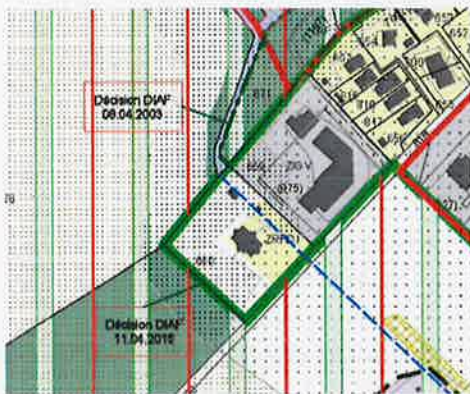
Plan directeur communal (PDCom)

Le plan directeur communal ne prévoit aucune nouvelle mise en zone affectant la forêt.

Plan d'affectation des zones (PAZ)

Le constat du 11.10.2007 a été correctement reporté sur le PAZ. La date de la décision doit figurer sur le PAZ. Par exemple à l'aide d'une « pastille » : *Selon décision DIAF du ...* (voir exemple ci-dessous).

La dérogation à 15 m pour le quartier du Petit Clos est correctement mentionnée sur le PAZ.



Constat de nature forestière

Aucun nouveau constat de nature forestière n'est nécessaire en l'état.

La mention « Limite de nature forestière légalisée selon la décision DIAF du 11.10.2007 » a bien été inscrite sur les art. RF 114, 115, 116. Cette mention doit encore être inscrite sur l'art. RF 117.

Plan communal des énergies

Le plan traite du bois énergie au chapitre 4.4 (p. 22-23). Il est faussement mentionné que la Corporation forestière Glâne-Farzin gère 35'000 ha de forêt. Le chiffre exact est 3'387 ha et non 35'000 ha.

Evaluation et conclusion

Le 4^e arrdt forestier préavise favorablement ce dossier sous le respect des conditions suivantes :

Conditions

1. Remplacer à la page 25 du RCU, article 27, sous « Aire forestière », la mention « l'aire forestière est définie et protégée par les législations forestières fédérale et cantonale » par la phrase « l'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts » (art. 43 al. 3 LATeC).
2. La date de la décision de la DIAF doit figurer sur le PAZ. Nous proposons d'inscrire à l'aide d'une pastille, la mention: *Selon décision DIAF du ...* sur les limites forestières mentionnées sur le PAZ qui sont concernées par la décision.
3. La mention « Limite de nature forestière légalisée selon la décision DIAF du 11.10.2007 » doit être inscrite au RF sur l'art. 117.

Remarque

Dans le plan communal des énergies, chapitre 4.4, il faudra remplacer 35'000 ha par 3'387 ha de forêt.

FAUNE TERRESTRE ET CHASSE : FAVORABLE AVEC CONDITION

Personne de contact: Elias Pesenti, collaborateur scientifique, tél. 026 305 23 30

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Loi fédérale du 20 juin 1986 sur la chasse et la protection des mammifères et oiseaux sauvages (LChP) et son ordonnance du 29 février 1988 (OChP)

- > Loi du 14 novembre 1996 sur la chasse et la protection des mammifères, des oiseaux sauvages et de leurs biotopes (LCha)
- > Ordonnance du 21 juin 2016 concernant la protection des mammifères, des oiseaux sauvages et de leurs biotopes (OProt)

Éléments déterminants

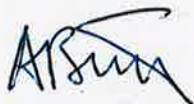
Un corridor à faune d'importance suprarégionale (FR-14) et deux d'importance locale (FR-370 et FR-386) se trouvent sur le territoire communal de Villaz-St-Pierre. Leurs périmètres ont tous été correctement reportés sur le plan directeur communal. Par contre, sa légende parle d'un corridor à faune d'importance « cantonale » au lieu de « suprarégionale ».

Evaluation et conclusion

Sous réserve du respect de la condition formulée ci-après, notre préavis est favorable :

Conditions

4. La légende du plan directeur communal doit être corrigée pour indiquer qu'il s'agit d'un corridor à faune d'importance suprarégionale et non cantonale.



Le responsable administratif du SFF
pour le traitement du dossier

Communication

—
Service des constructions et de l'aménagement du territoire (4 ex.)

Situation générale

Forêt concernée : Oui

Corridor à faune concerné : 1 corridor à faune d'importance supragrégionale (FR-14) et 2 d'importance locale (FR-370 et FR-386) se trouvent sur le territoire communal de Villaz-St-Pierre.

Site OROEM concerné : Non

Eaux concernées : Non

CIRCULATION INTERNE DU DOSSIER AU SFF

Arrdt/Secteur	Arrondissement forestier n°				Faune et diversité biologique, chasse et pêche			Conservation et aménagement
	1	2	3	4	Faune terrestre et chasse	Faune aquatique et pêche	Biodiversité en forêt	
Consultation				TT	EP			AB
Pas de remarque								AB



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG
STATE OF FRIBOURG

Promotion économique PromFR
Bd de Pérolles 25, CP 1350, CH-1701 Fribourg

Service des constructions et de l'aménagement
Monsieur Guillaume Gaudillière
Rue des Chanoines 17
1701 Fribourg

Promotion économique PromFR
Wirtschaftsförderung WIF
Development Agency FDA

Bd de Pérolles 25, CP 1350, 1701 Fribourg
Suisse

T +41 26 304 14 00, F +41 26 304 14 01
www.promfr.ch

—
Réf: SC
T direct: +41 26 304 14 00
Courriel: samuel.clerc@fr.ch

Fribourg, le 18 mars 2019

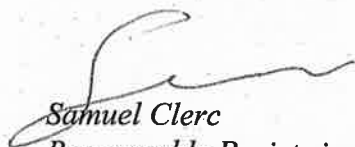
Commune de Villaz-St-Pierre

Révision générale

Monsieur,

Nous avons examiné le dossier ci-dessus sous l'angle de la promotion économique et n'avons pas de remarque particulière à formuler.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.


Samuel Clerc
Responsable Projets industriels

Annexe : 1 dossier



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires
Impasse de la Colline 4, CH-1762 Givisiez

Direction de l'aménagement, de
l'environnement et des constructions
Service des constructions et de l'aménagement
Monsieur Guillaume Gaudillière
Rue des Chanoines 17
1701 Fribourg

Service de la sécurité alimentaire et
des affaires vétérinaires SAAV
Amt für Lebensmittelsicherheit
und Veterinärwesen LSVW

Inspectorat de l'eau potable et des eaux de baignade

Impasse de la Colline 4, CH-1762 Givisiez

T +41 26 305 80 00, F +41 26 305 80 09
www.fr.ch/saav

Réf: mei

T direct: 026 305 80 24

Courriel: gil.meienberger@fr.ch

Givisiez, le 27 mars 2019

Commune de Villaz-St-Pierre - révision générale du PAL
Examen final

Commune:	Villaz-St-Pierre	District:	Glâne
Requérant:	Commune de Villaz-St-Pierre	Dossier SeCA n°:	223
Objet de la Demande:	Révision générale du PAL	Emolument:	Fr. 150.-

Préavis favorable

Le PAL de la commune de Villaz-St-Pierre ne suscite pas de remarques particulières de notre part.

Nous vous remercions de nous avoir consultés.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Gil Meienberger
Responsable planification eau potable

Annexe

— dossier en retour

CFF, Droits fonciers, CP 345, Av. Gare 43, 1001 Lausanne

Service des constructions et de
l'aménagement (SeCA)
Rue des Chanoines 17
1701 Fribourg

Lausanne, le 10 avril 2019 /GT/ TP

N. réf. : ID689255

Ligne 250 Lausanne Est - Bern / Km 44.120 – 46.882

Villaz-Saint-Pierre – Diverses parcelles
Révision générale du plan d'aménagement localisé
Dossier SeCA n° 254
Examen final

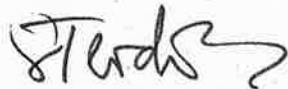
Madame, Monsieur,

Nous nous référons à votre courrier du 21 mars 2019, relatif à l'affaire susmentionnée.

L'examen des documents soumis à notre attention nous suggère les remarques suivantes qui sont à prendre en considération dans le cadre de la décision d'approbation :

- La présentation de la ligne à haute tension 146 sur les plans nous semble souhaitable. Cette remarque a déjà été faite durant la procédure.
- Nous souhaiterions savoir s'il était envisageable d'inclure la parcelle n°124 en zone résidentielle à faible densité au vu de la situation des parcelles avoisinantes dans ce périmètre.
- Nous vous remercions de nous reconsulter en cas de modification du présent dossier.
- Nous vous prions de nous transmettre une copie de la décision rendue dans le cadre de ce dossier (en PDF si possible, à l'adresse droitsfonciers.ouest@cff.ch).

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugeriez utile et vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.



Gianina Teodorescu
Collaboratrice droits fonciers



Tania Perez
Assistante Droits fonciers

Copie à : Administration communale par mail, commune@villaz-st-pierre.ch

Copie interne à : I-FN-NED-NRT-PLA2, I-EN-DAE-OAN, I-AT-GPS-RWT-SK1, IM-PF-AO,
IM-BW-RWT-BM, I-PJ-ENG-UMW-LS

CFF SA

Droits fonciers Région Ouest

Avenue de la Gare 43 · CP 345 · 1001 Lausanne · Suisse

Ligne directe +41 (0)51 285 27 90 · Fax +41 (0)51 224 26 22

tania.perez2@sbb.ch · www.cff.ch · www.cff.ch/18m

Réseaux de randonnées &
Mobilité
Tél. +41 (0)26 407 70 20
chantal.python@fribourgregion.ch

Case postale 1560, CH- 1701 Fribourg

Service des Constructions et de
l'Aménagement (SeCA)
Rue des Chanoines 17
1701 Fribourg

Fribourg, le 25 avril 2019
PAM/CP

Commune : Villaz-St-Pierre
Objet: Révision générale du PAL– examen final

v.ref. : GG/kj, du 16.04.2019
Dossier N° 330

Mesdames, Messieurs,

Ayant procédé à l'examen du dossier cité en marge, par référence aux intérêts touristiques en cause, l'Union fribourgeoise du Tourisme

➤ émet à son sujet

- un préavis favorable,
- un préavis défavorable



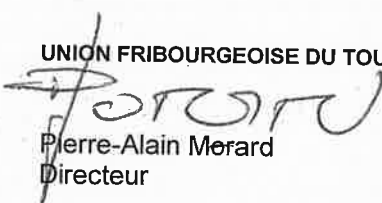
sous réserve des commentaires et remarques ci-dessous

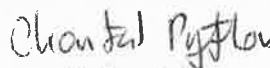
Un itinéraire national de randonnée pédestre transite sur une route secondaire dans le secteur SE du territoire communal : N°4 Via Jacobi. Ce tronçon, fréquenté autant par les pèlerins et les randonneurs, ne correspond pas aux critères de qualité des chemins de randonnée pédestres (revêtement dur, risques pour les piétons, long tronçon sur une route, manque d'attractivité, etc). Nous demandons de rechercher une solution d'amélioration de cet itinéraire national de randonnée pédestre (mise en sécurité des piétons par des mesures constructives ou recherche d'un chemin de remplacement).

Nous vous remercions de votre attention et restons à disposition pour tous compléments d'information.

Avec nos meilleures salutations.

UNION FRIBOURGEOISE DU TOURISME


Pierre-Alain Merard
Directeur


Ch. Python Nikles
Réseaux de randonnée et
Mobilité touristique

Emolument:

CHF 80.-

- Dossier en retour





Transports publics fribourgeois
Holding (TPF) SA
Case postale 1536
1701 Fribourg

+41 26 351 02 00
tpf@tpf.ch
www.tpf.ch

TPF, CP 1536, 1701 Fribourg

Courrier A

Service des constructions et de l'aménagement
SeCA
Rue des Chanoines 17
1701 Fribourg

Fribourg, le 30 avril 2019

Réf : 11000_Villars_St-Pierre_Révision générale_let_frocar

Villars-St-Pierre – Révision générale

Préavis favorable avec remarques

Madame, Monsieur,

Nous vous retournons, en annexe, le dossier de mise en consultation susmentionné, lequel a retenu toute notre attention.

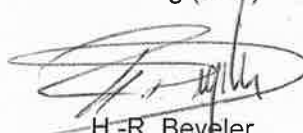
Agissant pour le compte et au nom des sociétés du groupe TPF et après examen de ce dernier, nous vous demandons de prendre en compte la remarque suivante :

- La loi fédérale sur l'égalité pour les handicapés (LHand) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004. Les communes ont un délai de 20 ans pour adapter leurs infrastructures des arrêts des transports publics. Tous les arrêts sont concernés et doivent être adaptés au plus tard d'ici fin décembre 2023.
- Pour la bordure des arrêts de bus nous recommandons le type « Kasseler Sonderbord » d'une hauteur de 16 cm. C'est la bordure la plus adaptée et elle permet un alignement proche du bus en limitant les impacts sur les pneus.
- L'arrêt de bus « Villaz-St-Pierre, Le Vivier » n'a pas été reporté sur le plan directeur communal. Dans le rapport explicatif au chap. 5.1.6 manque la ligne autobus 20.471 Romont – Massonnens – Sorens - Bulle.

Monsieur Hans-Rudolf Beyeler (026/351.03.36; hans-rudolf.beyeler@tpf.ch) reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Transports publics fribourgeois
Holding (TPF) SA



H.-R. Beyeler
Directeur adjoint
TPF TRAFIC



O. Jolissaint
Chef Service juridique et
assurance

Annexe: dossier en retour



RUE DU CHÂTEAU 112

CASE POSTALE 76

1680 ROMONT

TEL 026/ 651 90 50

FAX 026/ 651 90 59

E-mail : info@ngv.ch

Romont, le 8 mai 2019 / ja

Service des constructions et de
l'aménagement du territoire
A l'att. de M. Guillaume Gaudillière
Rue des Chanoines 17
1701 Fribourg

Révision générale du PAL de la commune de Villaz-St-Pierre

Monsieur,

Nous avons bien reçu la documentation relative à la consultation pour examen final du plan d'aménagement local de la commune de Villaz-St-Pierre.

En l'absence d'un Plan Directeur Régional, notre institution se borne à prendre connaissance de la démarche et de l'apprivoiser sous l'angle des effets pouvant impacter la Région. En l'état, rien ne nous empêche d'émettre un préavis favorable.

Nous vous remercions de nous avoir intégrés au processus de consultation et vous adressons, Monsieur, nos meilleures salutations.

Région Glâne-Veveyse

Joseph Aeby

Directeur régional

Service des constructions et de
l'aménagement
Rue des Chanoines 17
1700 Fribourg

Granges-Paccot, le 14 mai 2019/mme

Demande de permis

**Révision générale du plan d'aménagement
Commune de Villaz-St-Pierre
Dossier n° 379**

Madame, Monsieur,

Nous vous retournons ci-joint le dossier précité et vous informons que nous n'avons aucune remarque à formuler.

A votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Groupe E



Yves Fritsché
Responsable Exploitation



Alain Ruffieux
Responsable Gestion infrastructure

Référence:

Direction Distribution Electricité

Thierry Defferrard

Chef de projets

Spécialiste réseau MT/BT

T 026 352 76 17

F 026 352 75 39

thierry.defferrard@groupe-e.ch

Groupe E SA

Route de Morat 135

CH-1763 Granges-Paccot

T +41 26 352 52 52

F +41 26 352 51 99

www.groupe-e.ch



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de l'environnement SEn
Amt für Umwelt AfU

Impasse de la Colline 4, 1762 Givisiez

T +41 26 305 37 60, F +41 26 305 10 02
www.fr.ch/sen

Requérant	commune	Dossier N°	1950025
Auteur des plans	Archam et partenaires SA	Coordonnées (X/Y)	563420/174930
Commune de	Villaz-Saint-Pierre		
District	Glâne		
Entré le	18.01.2019	Emoluments (CHF)	985.-
Sorti le	04.06.2019		
Objet	Examen final PAL Villaz-St-Pierre		

EXAMEN FINAL

Préavis SEn : FAVORABLE AVEC CONDITIONS

Evacuation des eaux

Préavis : Favorable avec condition

Personne de contact : Jonathan Dorthe T +41 26 305 37 78

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux)
- > Ordonnance fédérale sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (OEaux)
- > Loi sur les eaux du 18 décembre 2009 (LCEaux)
- > Règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux)
- > Le rapport du 27 juillet 2019 établi par Archam et Partenaires SA

Elément déterminant

Le rapport susmentionné renseigne les réflexions de la commune par rapport à l'équipement de base.

Evaluation

La commune doit démontrer qu'elle planifie, conjointement au développement souhaité de son territoire, l'adaptation et la réalisation de l'équipement de base nécessaire à la protection des eaux.

Condition

1. En cas d'éléments nouveaux, lorsque les circonstances se sont modifiées, que de nouvelles tâches ayant une grande incidence sur la protection des eaux se présentent, le programme d'équipement doit être adapté.

Protection des eaux souterraines

Préavis : Favorable

Personne de contact : Romain Ducommun T +41 26 305 64 92

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux)
- > Ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux)
- > Loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux)
- > Règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux)
- > Carte de protection des eaux du Canton de Fribourg

Eléments déterminants

Deux zones de protection S des eaux souterraines sont répertoriées sur le territoire de la commune de Villaz-Saint-Pierre.

Etat actuel de la procédure d'approbation des zones S de protection des eaux souterraines situées entièrement ou partiellement sur le territoire de la commune de Villaz-Saint-Pierre:

Nom	Nr. SEn	Bénéficiaire	Procédure zones S	Remarques
En Cudré	563/174-1	Villaz-St-Pierre	Zones S approuvées	-
Au Bois (La Forêt)	562/175-1	Villaz-St-Pierre	Zones S approuvées.	-

Evaluation

Les zones S de protection des eaux souterraines actuelles sont correctement reportées sur le plan d'affectation des zones (PAZ) et sont mentionnées dans le règlement communal d'urbanisme (RCU).

Les modifications du PAL n'entrent pas en conflit avec les zones existantes de protection des eaux souterraines.

Remarques

Concernant la mise en œuvre de la planification énergétique communale, le SEn rend attentif les autorités communales que, pour des raisons de protection des ressources en eau souterraine (eau sous pression), l'implantation de sondes géothermiques verticales est interdite sur une grande partie zone à bâtir communale.

La carte d'admissibilité des sondes géothermiques verticales est consultable sur le guichet cartographique cantonal (<http://map.geo.fr.ch>), thème « environnement ».

Lacs et cours d'eau

Préavis : Favorable

Personne de contact : Nicolas Achermann T +41 26 305 37 47

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Loi fédérale du 24 janvier 1991 (LEaux) et Ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux);
- > Loi fédérale du 21 juin 1991 (LACE) et Ordonnance fédérale du 2 novembre 1994 sur l'aménagement des cours d'eau (OACE);
- > Loi du 18 décembre 2009 (LCEaux) et Règlement du 21 juin 2011 (RCEaux) sur les eaux;

Eléments déterminants

- > Cartographie intégrale des dangers pour les phénomènes de crues et de laves torrentielles;
- > Délimitation de l'espace réservé aux eaux ;

Evaluation

Plan d'affectation des zones

- > *Espace réservé aux eaux*

L'espace réservé aux cours d'eau a été reporté au PAZ tel que transmis. Toutefois, ces données sont en cours de mise à jour suite à l'approbation de la nouvelle directive sur sa détermination.

Nous informons également que les données du réseau hydrographique sont mises à jour (tri effectué sur le réseau historique et sous tuyau) et qu'elles seront à adapter lors d'une révision ultérieure du PAL, en même temps que l'espace réservé (horizon fin 2020).

- > *Dangers naturels pour le phénomène des crues*

Les données relatives aux dangers naturels pour le phénomène des crues apparaissent correctement au PAZ.

Nous relevons des conflits entre la zone à bâtir et les secteurs de danger de degré élevé ou moyen dans les environs de « la Simpoux » / « Petit Clos » et dans la zone artisanale à « Derrey l'Hotaux » avec un secteur de danger moyen.

Dans le premier cas, le risque est évalué comme acceptable. De plus, la parcelle est partiellement dézonée.

- > *Modifications du plan d'affectation des zones*

Modification n° 3 : Le déclassement d'une partie de la zone artisanale à « Derrey l'Hotaux » est du point de vue de la protection contre les crues cohérent. Veuillez prendre note de nos remarques ci-dessous.

Modification n° 8 : La mise en zone prévoit une zone de protection des cours d'eau contigue. Elle est conforme.

Plan directeur communal

> Extension future de la zone à bâtir

Les extensions futures de la zone à bâtir devront respecter l'espace réservé au cours d'eau, au plus tard, pour les besoins de la procédure d'intégration desdites extensions au plan d'affectation des zones.

En fonction d'études de risques encore à réaliser, des périmètres à prescriptions particulières pourront éventuellement être définis (ex. extension de la zone industrielle du « Vivier » vers la Glâne.).

Un tracé alternatif du cours d'eau sur la parcelle art. 68 pourrait être prévu dans le cadre de l'étude.

Règlement communal d'urbanisme – RCU

Les articles 7, 8 et 11 du RCU sont conformes.

Remarques

En tenant compte des aménagements planifiés le long du ruisseau du marais, le danger de crue et les exigences à l'espace réservé, nous recommandons de procéder à une étude (de risque) incluant tout le tronçon traversant l'étendue du village, en particulier ;

- la zone de danger moyen à « Derrey l'Hotaux »,
- une possible translation de l'espace réservé du tronçon mis sous tuyau de la zone mentionnée ci-dessus à la parcelle art. 68,
- toute autre mise sous tuyau dans le périmètre en aval

Sites pollués

Préavis : Favorable avec conditions

Personne de contact : Romano Dalla Piazza T +41 26 305 37 54

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Ordonnance du 26.08.1998 sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés, OSites)
- > Loi du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites)

Eléments déterminants

Dispositions légales pour la construction sur un site pollué.

Evaluation

Selon l'art. 5 al. 1 LSites, la direction lorsqu'elle approuve un plan d'affectation, doit veiller à ce que soient prévues les mesures nécessaires à l'application de l'OSites. Cette disposition porte essentiellement sur la constructibilité sur les sites pollués.

Le territoire de la commune de Villaz-St-Pierre comprend actuellement (état le 18.02.2019) 10 sites inscrits au cadastre des sites pollués du canton de Fribourg. Aucune nouvelle mise en zone à bâtir n'est concernée par un site pollué inscrit au cadastre.

Type de site pollué	N° SIPO
Site de stockage	2111-0102 ; 2111-0106 ; 2111-0108 ; 2111-0110
Aire d'exploitation	2111-1001 ; 2111-1003 ; 2111-1007 ; 2111-1008 ; 2111-1016 ; 2111-1019
Butte de tir	-

L'article 10 du RCU portant sur les projets de transformation ou construction en rapport avec des sites pollués est conforme à nos exigences.

Conditions

1. Tous les sites inscrits au cadastre des sites pollués doivent figurer clairement sur le PAZ sous forme d'emprise, tels qu'ils apparaissent sur le guichet cartographique du canton (différencier sites de stockage, aires d'exploitation, buttes de tir et lieux d'accidents sans spécifier le statut du site). Etant donné que les données sont évolutives, les sites pollués doivent apparaître sous la rubrique « information indicative ».
2. Le plan d'affectation des zones devra être mis à jour dans le cadre des conditions d'approbation.

Protection contre le bruit

Préavis : Favorable avec conditions

Personne de contact : Jean-Noël Hejda T +41 26 305 64 93

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la Protection de l'Environnement (LPE)
- > Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la Protection contre le Bruit (OPB)

Eléments déterminants

Dans le cadre d'une révision générale de PAL, il y a lieu d'examiner :

- si les valeurs de planification sont respectées pour les nouvelles mises en zones à bâtir au sens de l'art. 29 OPB;
- si les valeurs limites d'immission (VLI) sont respectées en cas de changements de zone d'affectation.
- si les nouvelles mises en zone sont conformes à l'art. 9 OPB (utilisation accrue des voies de communication consécutives aux mises en zone).

Le territoire communal est soumis aux immissions de bruit dues au trafic routier empruntant notamment les routes cantonales et les routes communales, ainsi qu'au bruit des chemins de fer.

Plusieurs mises en zone et changements d'affectation sont prévus dans cette révision générale du PAL.

Notre préavis était défavorable lors de l'examen préalable. En effet, des mises en zone ou changements d'affectation étaient problématiques du point de vue de la protection contre le bruit. Aucune démonstration de la conformité à l'OPB de ces modifications ne se trouvait dans le dossier.

Nous constatons que le présent dossier ne contient toujours aucune démonstration malgré nos commentaires faits lors de l'examen préalable. La commune se contente de mentionner dans le rapport explicatif et de conformité (point 8.5.2) une étude acoustique faite par le bureau Triform en septembre 2016 dans le cadre du réaménagement du centre du village. Cette étude n'est pas jointe au dossier. A noter que cette étude, que nous avons heureusement copiée en 2016, peut nous apporter quelques renseignements concernant le trafic journalier moyen (TJM) mais elle ne répond en aucun cas à l'exigence de vérification du respect des valeurs de planification selon l'art. 29 OPB en cas de mise en zone.

Evaluation

Mises en zone et changements d'affectation prévus dans cette révision générale du PAL :

- Modification n° 1 : changement d'affectation sur la parcelle art. 171 RF de zone artisanale avec DS III en zone résidentielle avec DS II. Aucune démonstration de la conformité à l'OPB de cette modification ne se trouve dans le dossier. Selon notre évaluation (basée sur l'étude précitée de septembre 2016), les valeurs limites d'immission du DS II sont respectées si une distance de 12 mètres est respectée entre l'axe de la route et la fenêtre du local à usage sensible au bruit (LUSB) le plus proche de la route (en nous basant sur un TJM de 2'000 véhicules tel qu'indiqué dans l'étude de Triform).
- Modification n° 2 (art. 55 et 56 RF) : même s'il s'agit d'une mise en zone, ces parcelles étant déjà construites, il est logique de vérifier si les VLI sont respectées comme lors d'un changement d'affectation. Sur la base de l'étude précitée, nous constatons que les VLI du DS III sont respectées.
- Modifications n° 8 et 10 (PAD Les Planches, art. 79, 82, 100 etc. RF) : selon notre évaluation basée sur l'étude précitée, les VP du DS II (pour les mises en zone) et les VLI du DS II (pour les changements d'affectation) sont respectées. Voir les conditions ci-dessous pour le respect de l'art. 7 et 9 OPB.
- Modification n° 15 (mise en conformité de l'art. 736 RF) : même s'il s'agit d'une mise en zone, cette parcelle étant déjà construite, il est logique de vérifier si les VLI sont respectées comme lors d'un changement d'affectation. Sur la base du cadastre du bruit des chemins de fer de l'OFT, nous constatons que les VLI du DS III sont respectées pour l'habitation actuelle. Si de nouveaux LUSB devaient être prévus sur cette parcelle plus près de la voie de chemins de fer, une étude acoustique sera obligatoire.

Les autres mises en zone ou changements d'affectation ne sont pas problématiques du point de vue de la protection contre le bruit.

Mises en zone futures prévues dans le dossier directeur :

Nous rappelons que les mises en zone prévues au plan directeur communal devront être conformes à l'OPB, en particulier à l'art. 29 (respect des valeurs de planification pour les nouvelles zones à bâtir) et à l'art. 9 (utilisation accrue des voies de communication). Des mises en zone avec un DS II ou III, avec des LUSB, nous paraissent peu judicieuses à proximité des sources de bruit ; nous pensons notamment aux arts. 26 RF (bruit des chemins de fer), 180 RF (bruit de la route communale) et 294, 295, 582 RF (bruit de la route cantonale).

Notre préavis est favorable aux conditions ci-après.

Condition (pour les futurs PAD ou demandes de permis de construire)

1. Pour l'art. 171 RF, une distance de 12 mètres doit être respectée entre l'axe de la route et la fenêtre du local à usage sensible au bruit (LUSB) le plus proche de la route (évaluation basée sur un TJM de 2'000 véhicules tel qu'indiqué dans l'étude de Triform).
2. PAD Les Planches (art. 79, 82, 100 etc. RF) : le dossier de PAD devra contenir une démonstration de la conformité du PAD à l'art. 7 OPB pour la ou les routes d'accès et à l'art. 9 OPB pour (utilisation accrue des voies de communication due au PAD).
3. Pour l'art. 736 RF : si des locaux d'habitation ou autres LUSB supplémentaires sont prévus sur cette parcelle plus près (que l'habitation actuelle) de la voie de chemins de fer, une étude acoustique sera obligatoire lors de la demande de permis de construire.

Remarques

Mises en zone futures prévues dans le plan directeur :

Pour les modifications prévues au plan directeur, les valeurs de planification (art. 29 OPB) devront être respectées au moment des mises en zone, en tenant compte du trafic connu à ce moment-là pour ce qui concerne le bruit routier et le bruit des chemins de fer. Ces mises en zone devront également être conformes à l'art. 9 de l'OPB (utilisation accrue des voies de communication due à ces futures mises en zone).

Risques chimiques et techniques

Préavis : Favorable

Personne de contact : Gilles Guignard T +41 26 305 64 96

Bases légales et autres bases d'appréciation

- > Loi sur la protection de l'environnement (LPE) du 07 octobre 1983, art. 10
- > Ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM) du 27 février 1991

Eléments déterminants

Les objets suivants sont assujettis à l'OPAM :

- > La route cantonale H155
- > La route secondaire (axe 1320)

Evaluation

Contrairement à ce qui est dit dans le rapport de conformité, la voie de chemin de fer n'est pas assujettie à l'OPAM.

Comme le mentionne le dossier, aucune mise en zone à bâtir n'est envisagée lors de cette révision générale du PAL le long des axes de ces deux routes.

Notre préavis est donc favorable.

B. Giffels Fabian

Responsable administrative du SEn pour le traitement de la demande

Circulation du dossier au SEn

Section	Protection des eaux	Déchets et sites pollués	Protection de l'air	Bruit et rayonnement non ionisant	Laboratoire et substances	EIE, sol et sécurité des installations	Tri des dossiers
Consultation	JD/RD/NAch	RDP		JNH		BGL/GG	AMF
Sans remarques						BGL	

Situation générale

Secteur de protection des eaux : S

Site pollué touché : Oui

Objet OPAM situé à proximité : Non

Service des constructions et de
l'aménagement
Rue des Chanoines 17
1700 Fribourg

Date 04 juin 2019

Votre contact José de Figueiredo, tél. 058 221 6784

Sujet **Examen final**
Révision générale du PAL
Commune de Villaz-St-Pierre
Dossier No : 379

Mesdames, Messieurs,

En annexe, nous vous retournons le dossier précité et vous prions de prendre note des remarques suivantes:

- a) Les études se rapportant aux éventuelles modifications et extensions du réseau de télécommunications souterrain ou aérien seront effectuées lors de la présentation des plans de détail (PAD), ceci dans le cadre de la procédure de consultation à laquelle nous sommes associés et en collaboration avec les autres services publics concernés.
- b) Les promoteurs sont invités à consulter suffisamment tôt nos services afin de connaître l'emprise des installations de télécommunications existantes de manière à pouvoir prendre, le cas échéant, toutes les mesures de protections préventives et définir les déplacements éventuels.
- c) Le tracé des canalisations multitubulaires dont l'importance est capitale a été reporté en bleu sur le plan annexé au dossier.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Swisscom (Suisse) SA



José de Figueiredo
Responsable de zone

Annexe(s) : 1 dossier, 4 plans



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des biens culturels
Planche-Supérieure 3, 1700 Fribourg

Service des constructions et de l'aménagement
Guillaume Gaudillière
Rue des Chanoines 17
1700 Fribourg

Service des biens culturels SBC
Amt für Kulturgüter KGA

Planche-Supérieure 3, 1700 Fribourg

T +41 26 305 12 87, F +41 26 305 13 00
www.fr.ch/sbc

Réf: SR/AP
T direct: +41 26 305 56 68
Courriel: alexia.pegourie2@fr.ch

Fribourg, le 6 juin 2019

Villaz-Saint-Pierre

Révision générale du plan d'aménagement local

Examen préalable ☐

Examen final ☒

Emoluments 300.-

PREAVIS DEFAVORABLE

Monsieur,

Le Service des biens culturels a reçu le dossier cité sous rubrique le 17 janvier 2019. Nous vous communiquons sa prise de position défavorable sur la base du rapport joint en annexe.

Le dossier doit être complété et adapté en ce qui concerne :

- > la protection des sites construits (PDCom, PAZ et RCU) ;
- > la protection des immeubles (PAZ et RCU) ;
- > les installations solaires (RCU).

La personne en charge du dossier, Alexia Pégourié, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'accepter, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Stanislas Rück
Chef de service


Alexia Pégourié
Collaboratrice

Annexes

- Rapport du Service

Rapport du Service des biens culturels

Observations

Le site de Villaz-Saint-Pierre est évalué d'importance régionale par l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Le territoire communal comprend un périmètre construit de catégorie 2 à protéger au sens du plan directeur cantonal ainsi que des périmètres environnants de catégorie 2.

Le service des biens culturels a été consulté lors du programme de révision le 4 mars 2010 et l'examen préalable le 21 juin 2013.

Protection du site construit

Plan directeur d'utilisation du sol

Les extensions de la zone à bâtir, secteurs B et D sont situés dans des périmètres environnants protégés de catégorie 2 selon le plan directeur cantonal. Celui-ci exige d'adapter les nouvelles constructions au caractère du site construit.

Par conséquent, nous demandons que lors de la mise en zone de ces secteurs des mesures d'harmonisation soient prises (implantation, dimensions, matériaux et expression architecturale).

Plan d'affectation des zones

Nous constatons que la délimitation du périmètre de protection du site construit au centre du village et du périmètre d'abords de bâtiments protégés pour le hameau Bioley ont correctement été fait au PAZ.

Règlement communal d'urbanisme

Lors de l'examen préalable, nous avons émis la condition suivante :

- > Un alinéa dans l'article 12 doit être ajouté comme l'exige la catégorie 2 selon le plan directeur cantonal :

- > **Possibilités de construire**

Aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée, hormis dans les périmètres ou sur les alignements indiqués au plan d'affectation des zones (à préciser en fonction des options prises au plan d'affectation des zones).

Nous constatons que cette condition n'a pas été reprise lors de l'examen final. Le fait de ne pas interdire les nouvelles constructions dans ce périmètre construit ou de ne pas fixer de périmètre d'implantation au PAZ s'écarte des exigences du PDCant qui demande de conserver les espaces libres significatifs pour la structure et le caractère du site ainsi que leurs composantes (notamment murs, revêtements de sols, arborisation). En l'absence de ces éléments au RCU (respectivement PAZ), nous considérons que les exigences du PDCant ne sont pas atteintes et que la conservation du site construit sera affaiblie.

Nous préavisons défavorablement l'article 12 en demandant lors des conditions d'approbation de revoir le dispositif de conservation du site construit protégé. Ceci reviendra à analyser quels sont les



espaces libres inconstructibles et des éventuels périmètres d'implantation (espaces libres constructibles) dans le périmètre de protection ainsi que les composantes du site à conserver (notamment murs, murets, jardins, croix, bornes, abreuvoir, revêtements de sols, arborisation...). Nous préavisons défavorablement toute nouvelle construction dans le périmètre de protection du site construit sans cette analyse et sa transposition au PAL.

> Point 6 de l'article 12 RCU :

La partie concernant les constructions qui altèrent le caractère du site est une exigence du plan directeur pour les périmètres de protection de catégorie 1. Cette partie peut être supprimée.

> Point 7 de l'article 12 RCU :

Un renvoi à la directive cantonale sur les installations solaires est suffisant et l'article doit être revu en conséquence.

Protection des immeubles

Le Service des biens culturels a procédé à la révision du recensement des biens culturels immeubles et l'a transmis à la commune le 17 mars 2015.

La transposition du recensement appelle la remarque suivante :

- Route de Lussy 1, cette ferme a été recensée en C0 et a été mise sous protection par la commune en C3. Nous préavisons défavorablement cette mise sous protection sans justification de la commune.

Nous constatons que le bâtiment sis Chemin de la Gillaz 10 sur l'article 9RF n'a pas été mis sous protection par la commune. Lors d'un contact avec notre service, nous avons confirmé être favorable au maintien de la protection sur ce bâtiment en A3. La commune a d'ailleurs pris position favorablement au maintien de cette protection dans un courrier du 3 décembre 2018. Par conséquent, nous demandons dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de mettre sous protection ce bâtiment au PAZ et RCU.

Annexe 1 du RCU

La liste des immeubles protégés devrait être classée par ordre alphabétique des adresses afin de pouvoir plus facilement trouver un bâtiment protégé.

Par ailleurs, la liste des éléments considérés comme partie intégrante pour l'Eglise Saints-Pierre-et-Paul et de l'oratoire du cimetière n'a pas été intégrée au RCU. Nous demandons de rajouter à l'enquête publique ces éléments pour leur mise sous protection.

Voies de communications historiques

Les voies de communication historiques ont été correctement reportées au PAZ et l'article 16 est suffisant.

03.06.2019 Alexia Pégourié



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de l'agriculture —
Route Jo Siffert 36, case postale, 1762 Givisiez

Service des constructions et
de l'aménagement SeCA
CEANS

Service de l'agriculture SAgri
Amt für Landwirtschaft LwA

Route Jo Siffert 36, case postale, 1762 Givisiez

T +41 26 305 23 00, F +41 26 305 23 01
www.fr.ch/sagri

Réf: IH/ND

Affaire traitée par : I. Hungerbühler, A. Piechotka

Courriel: ivan.hungerbuehler@fr.ch

Requérant	Commune Villaz-St-Pierre	Date	10.07.2019
Auteur des plans	Archam et partenaires SA	Dossier N°	047
Commune	Villaz-St-Pierre	Coordonnées (Y/X)	
District	Glâne	N° immeuble	
Objet	Examen final: Révision générale du PAL	Emoluments	400.-

Préavis: FAVORABLE avec conditions

Observations

A. Dossier directeur

Nous constatons que les options d'extension prévues au PDCom représentent une emprise potentielle d'environ **11.5 ha** au total, dont environ **10.2 ha** sur des surfaces d'assolement (secteur B et C), ce qui nous semble notamment disproportionné par rapport à l'étendue de la zone à bâtir actuelle.

Le secteur C "Le Vivier" représente à lui seul une perte potentielle de **8.2 ha** entièrement située sur des surfaces d'assolement. Nous relevons que ce secteur concerne une zone d'activité cantonale. Toutefois, nous sommes d'avis que la planification directrice communale doit être conforme à la planification directrice supérieure. Dans ce contexte, et pour autant que les prérequis soient remplis, les dispositions du PDCant révisé ne permettent d'étendre une zone d'activité cantonale que de 5 ha au maximum. Aussi, notre service demande que l'étendue du secteur C soit revue à la baisse et se conforme aux dispositions du PDCant révisé.

Au surplus, nous rendons la commune attentive au fait que toute mise au plan d'affectation future, d'options touchant des surfaces d'assolement, devra répondre aux conditions de l'art. 30 al. 1 bis OAT, à savoir: l'objectif visé par la mise en zone doit être jugé important par le canton et ne peut être atteint sans recourir aux SDA, et l'utilisation du sol doit être optimale (let. b). Ainsi, la pesée des intérêts par rapport à la préservation des SDA, ainsi que le choix définitif des affectations en vue de densifier ces secteurs, devra être faite lors de l'examen de la mise en zone à bâtir.

La position de notre Service quant à la mise au plan d'affectation future de ces options demeure, en ce sens, réservée.

B. Dossier d'affectation

Espace réservé aux eaux:



Nous attirons l'attention de la Commune sur le fait que si des terres cultivables sont affectées à des mesures constructives de protection contre les crues ou de revitalisation des eaux, leur perte doit être compensée conformément à l'art. 41c bis (modification du 4.11.2015, entrée en vigueur le 1.01.2016) de l'ordonnance fédérale sur la protection des eaux du 28 octobre 1998.

C. Documents indicatifs

Nous attirons l'attention de la commune sur le fait qu'à la page 14 du Rapport (dans le chap. 5.1.2. «Extensions futures») le périmètre E du PDComm n'est pas bien représenté sur la carte. Il manque la hachure rouge sur l'art 26 du RF permettant de situer correctement ce périmètre.

Conditions, modifications requises

Voir observations portées au dossier directeur.

Deillon Nicolas
Chef de section développement rural

Annexe :

—
- Dossier en retour

—
Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts DIAF
Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft ILFD



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Commission des dangers naturels CDN
Naturgefahrenkommission NGK

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 36 13, F +41 26 305 36 16
www.fr.ch/seca

Réf: FS
T direct: +41 26 305 36 39
Courriel: fiore.suter@fr.ch

Commune Villaz-Saint-Pierre
Auteur des plans Archam et partenaires SA

Dossier N° 514
Emoluments (CHF) 450.-

Objet Révision générale du PAL, Examen final

Fribourg, le 22 juillet 2019

Le bureau de la Commission a examiné le dossier cité en marge sous l'angle des instabilités de terrain, chutes de pierres et éboulements ainsi que des avalanches. Pour les aspects en lien avec les cours d'eau, il y a également lieu de se référer aux indications de la Section lacs et cours d'eau (SLCE).

Le dossier de révision du PAL traite la thématique des instabilités de terrain conformément aux principes du plan directeur cantonal (report des secteurs exposés sur le PAZ, réglementation *ad hoc* dans le RCU).

Préavis du bureau de la Commission...

... concernant les instabilités de terrain: **Favorable avec conditions**

... concernant les crues: **Favorable**

(selon le préavis de la SLCE intégré au préavis du SEN)

Dès lors, le préavis de la CDN est Favorable avec conditions

1. Etat des travaux de la cartographie des dangers naturels

La cartographie de détail des **dangers naturels liés aux instabilités de terrain et aux crues** est achevée pour le Plateau. Les communes concernées ont été informées et associées à l'élaboration de ces données. La carte de synthèse regroupant tous les processus est disponible.

Le périmètre d'étude pour la définition du degré de danger s'est restreint à certains secteurs prédéfinis. Au-delà de ces périmètres, seule la carte indicative a été réalisée, sans degré de danger. Pour tout nouveau secteur affecté à la zone à bâtir, le degré de danger devra être défini selon la méthode exigée par la CDN.

2. Description de la situation des dangers naturels "instabilités" pour la commune

Selon la Carte des dangers naturels du Canton de Fribourg (<https://map.geo.fr.ch/> > thème « Dangers naturels »), le territoire de la commune est très marginalement affecté par des dangers d'instabilités de terrain. La majorité des secteurs de danger sont situés en dehors des zones à bâtir projetées ou existantes. De toute évidence, l'ampleur des conflits ne remet pas en question l'affectation actuelle des terrains.

Certains secteurs du territoire communal sont situés sur des terrains présentant des risques de tassement différentiel (sols compressibles). Les constructions sont possibles dans ces secteurs sans mesure autre que la stricte application des règles de l'art. Une attention particulière reste toutefois de mise et des recommandations pourront être émises lors de la demande de permis de construire.

Certains secteurs sont concernés par des dangers de crues. Nous vous prions de vous référer aux indications de la Section lacs et cours d'eau (SLCE) pour l'évaluation de détail des dangers liés aux crues.

Du point de vue des instabilités de terrain, aucun conflit nouveau n'a été identifié avec les zones affectées dans cette révision ni avec les secteurs prévus au plan directeur.

2.1. Plan d'affectation des zones

Les résultats des cartes de détail des dangers d'instabilités de terrain sont connus des communes et ont été pris en compte pour l'élaboration du présent préavis. La cartographie des instabilités de terrain a été correctement reportée dans le PAZ avec une légende adaptée.

2.2. Règlement communal d'urbanisme

Le contenu de l'article 11 du RCU correspond aux dispositions présentées dans l'article-type proposé par le Guide pour l'aménagement local. L'article contient une description détaillée des mesures nécessaires associées aux différents degrés de danger présents sur le territoire de la commune, y compris pour les secteurs indicatifs de danger (degré de danger non défini). Le thème "Dangers naturels" concerne aussi bien les dangers liés aux instabilités que ceux liés aux crues (thématique unique). Certaines modifications de détail pourraient néanmoins y être apportées :

- La dernière phrase du paragraphe b « Les coûts (...) le requérant. » peut être supprimée.
- La dernière phrase du paragraphe c devrait faire référence à l'art. 85 ReLATeC pour ce qui est des constructions de minime importance.

2.3. Rapport explicatif

Le rapport explicatif du PAL fait état de la problématique particulière évoquée ci-dessus. Nous demandons que la référence exacte de la donnée transposée dans le PAZ soit indiquée ici, soit :

Carte de référence pour le canton de Fribourg en ce qui concerne les dangers naturels (instabilités de terrain, avalanches et crues)

« Carte des dangers naturels du canton de Fribourg »

3. Conditions formelles

Dans la mesure du respect des conditions suivantes, la CDN peut émettre un préavis favorable du point de vue des instabilités :

- L'article du RCU devrait être adapté afin que son contenu corresponde avec exactitude aux dispositions présentées dans le Guide pour l'aménagement local (en annexe) ;



- La référence exacte de la donnée transposée dans le PAZ spécifiée au point 2.3 doit être indiquée dans le rapport explicatif ;

Extrait du préavis de la SLCE intégré au préavis du SEn concernant les dangers de crues :

Evaluation

Plan d'affectation des zones

> Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux cours d'eau a été reporté au PAZ tel que transmis. Toutefois, ces données sont en cours de mise à jour suite à l'approbation de la nouvelle directive sur sa détermination.

Nous informons également que les données du réseau hydrographique sont mises à jour (tri effectué sur le réseau historique et sous tuyau) et qu'elles seront à adapter lors d'une révision ultérieure du PAL, en même temps que l'espace réservé (horizon fin 2020).

> Dangers naturels pour le phénomène des crues

Les données relatives aux dangers naturels pour le phénomène des crues apparaissent correctement au PAZ.

Nous relevons des conflits entre la zone à bâtir et les secteurs de danger de degré élevé ou moyen dans les environs de « la Simpoux » / « Petit Clos » et dans la zone artisanale à « Derrey l'Hotaux » avec un secteur de danger moyen.

Dans le premier cas, le risque est évalué comme acceptable. De plus, la parcelle est partiellement dézonée.

> Modifications du plan d'affectation des zones

Modification n° 3 : Le déclassement d'une partie de la zone artisanale à « Derrey l'Hotaux » est du point de vue de la protection contre les crues cohérent. Veuillez prendre note de nos remarques ci-dessous.

Modification n° 8 : La mise en zone prévoit une zone de protection des cours d'eau contigue. Elle est conforme.

Plan directeur communal

> Extension future de la zone à bâtir

Les extensions futures de la zone à bâtir devront respecter l'espace réservé au cours d'eau, au plus tard, pour les besoins de la procédure d'intégration desdites extensions au plan d'affectation des zones.

En fonction d'études de risques encore à réaliser, des périmètres à prescriptions particulières pourront éventuellement être définis (ex. extension de la zone industrielle du « Vivier » vers la Glâne.).

Un tracé alternatif du cours d'eau sur la parcelle art. 68 pourrait être prévu dans le cadre de l'étude.

Règlement communal d'urbanisme – RCU

Les articles 7, 8 et 11 du RCU sont conformes.

Remarques

En tenant compte des aménagements planifiés le long du ruisseau du marais, le danger de crue et les exigences à l'espace réservé, nous recommandons de procéder à une étude (de risque) incluant tout le tronçon traversant l'étendue du village, en particulier ;

- la zone de danger moyen à « Derrey l'Hotaux »,
- une possible translation de l'espace réservé du tronçon mis sous tuyau de la zone mentionnée ci-dessus à la parcelle art. 68,
- toute autre mise sous tuyau dans le périmètre en aval

La CDN se tient à disposition pour la livraison des données de base nécessaires et pour orienter la préparation du dossier.



Fiore Suter
Géologue, secrétaire de la CDN

Annexe : extrait du Guide pour l'aménagement local, thème Dangers naturels



DÉMARCHE

- > Voir PDCant, , Thèmes «Dangers naturels: Mouvements de terrain», «Dangers naturels: Avalanches» et «Dangers naturels: Crues»

Les cartes de dangers naturels sont la donnée de base de référence : la procédure décrite ici renvoie donc à cet instrument. La cartographie systématique des dangers naturels n'étant pas entièrement achevée, certaines communes devront le cas échéant se référer à d'autres inventaires, la transposition dans le plan d'aménagement local (PAL) devant se faire alors selon une méthodologie différente que celle décrite plus bas et déterminée de cas en cas; ces indications seront données à la commune suite au dépôt du programme de révision.

Programme de révision

Le programme de révision renseigne sur les éléments suivants:

- la commune est-elle concernée par les dangers naturels?
- si oui, quelles sont les données de base qui serviront de référence et comment la prise en compte sera-t-elle effectuée?

Sur la base de l'avis exprimé par la Commission des dangers naturels (CDN), le rapport du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) confirmera la marche à suivre.

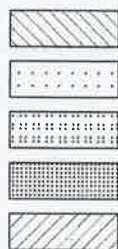
Plan d'affectation des zones

Les zones de dangers figurant sur la carte de synthèse sont reportées sur le plan d'affectation des zones (PAZ) (PAZ complet couvrant toute la commune et PAZ zoomé sur la zone urbanisée); les zones de dangers se superposent aux zones d'affectation et aux autres données.

Afin de garantir la lisibilité du PAZ, l'utilisation des couleurs propres à chaque zone de danger (jaune-bleu-rouge conformément aux recommandations et études de base) n'est pas envisageable dans tous les cas. L'usage de trames noir/blanc pour les zones de dangers superposées aux zones d'affectation paraît indiquée, plus particulièrement pour le PAZ traitant la zone urbanisée. La légende proposée pour les deux échelles auxquelles le PAZ doit être réalisé est ainsi la suivante:

- > Proposition de légende pour les dangers naturels

PAZ zone urbanisée



PAZ d'ensemble (sur toute la commune)



Zone de danger résiduel

Zone de danger faible

Zone de danger modéré

Zone de danger élevé

Zone indicative de danger



Règlement communal d'urbanisme

Les dispositions suivantes figurent au règlement communal d'urbanisme (RCU) (dans les prescriptions spéciales):

Contexte	Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels. Les dispositions propres à chaque zone de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement. On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations: - occasionnant une concentration importante de personnes, - pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité, - pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.
Mesures générales	Tous les projets de construction localisés dans une zone dangereuse: - doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, - peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.
Zone de danger résiduel	Cette zone désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles, le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.
Zone de danger faible	Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation: le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent: - la production d'une étude complémentaire, - la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

Les éléments en grisé constituent le contenu minimal attendu dans le règlement communal d'urbanisme

Zone de danger modéré	Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions: - des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises; - une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.
Zone de danger élevé	Cette zone de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites: - les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions, - les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement, - les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés. Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents: - les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant, - les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations), - les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection, - certaines constructions de peu d'importance ou, sens des art. 85 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.
Zone indicative de danger	Cette zone atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Rapport explicatif

Le chapitre «Dangers naturels» est obligatoire si la commune y est exposée et il aborde notamment les aspects suivants:

- données de base utilisées (cartes thématiques, carte de synthèse, etc.), avec indications des sources et dates de référence,



10. Définition de mesures et représentation des secteurs de dangers naturels

- mention que seule la carte de synthèse est intégrée au PAL, les cartes thématiques et autres documents relatifs aux dangers naturels pouvant être consultés auprès de la commune et des services compétents (SeCA, Service des forêts et de la faune (SFF), Section lacs et cours d'eau du Service des ponts et chaussées (SLCE), CCDN),
- analyse des dangers selon les cartes, identification des conflits existants ou potentiels, indication sur la résolution des conflits,
- mode de transposition (report sur PAZ, dispositions réglementaires du RCU), si la méthodologie est autre que celle décrite ici.