

Analyse des planifications de détail – Commune de Villars-sur-Glâne

Descriptif

Dans le cadre du dossier de révision de son PAL, la Commune de Villars-sur-Glâne a dû effectuer une analyse des 21 PAD en vigueur sur son territoire afin d'évaluer si ces planifications de détails devaient être maintenues ou non.

Ainsi, pour chaque PAD, dans un premier temps l'état de réalisation du projet est évalué. Cette première étape permet d'évaluer la nécessité du maintien de la planification de détail ou non.

Dans un second temps, les dispositions réglementaires (notamment concernant la destination, les droits à construire, les hauteurs et les prescriptions architecturales) sont analysées et comparées aux dispositions liées à la zone. Cette étape vise à mettre en évidence les dispositions nécessitant d'être adaptées du point de vue légal, à mettre en évidence celles devant être harmonisées avec la vision établie sur la commune et celles qui doivent être reprises en cas d'abrogation du PAD afin de conserver l'harmonie du quartier.

La réalisation de cette analyse dans le cadre de la révision du PAL a permis :

- de justifier le maintien ou l'abrogation de chaque PAD ;
- de déterminer les périmètres de PAD à adapter au PAZ ;
- de réviser les objectifs du PAD fixés au RCU ;
- de fixer les éventuelles prescriptions particulières nécessaires pour maintenir l'harmonie ou l'esprit d'un quartier ;
- d'amorcer l'adaptation des PAD que la Commune entend maintenir.

Maître d'ouvrage

Commune de Villars-sur-Glâne

Etat

Réalisé

PAD n° 43 « Village Route des Préalpes »

PAD approuvé par le Conseil d'Etat en date du 8 novembre 1994 et dont la modification a été approuvée en date du 19 août 2009.



Plan d'implantation du PAD de 2009 en vigueur

Extrait du PAZ

Exemple de fiche d'analyse d'une planification de détail

Plan de quartier en vigueur / planification ou vue aérienne actuelle

	Dispositions PAD	Dispositions PAL révisé (PAZ et RCU)
Affectation		Zone de centre village A. Vues protégées 9 et 10.
Destination	Secteur 1, constructions pour habitations ou activités privées du secteur tertiaire. Secteur 2, périmètre A destiné à l'habitation et activités ; périmètres 3, 4 et 5 destinés aux habitations collectives ; périmètres 1 et 2 destinés aux habitations collectives, activités autorisées en priorité en RDC.	Habitations et activités économiques, notamment de service ou d'utilité publique. Activités industrielles interdites.
Indices / droits à construire	SBP déterminée pour le château en fonction de l'usage, IUS inférieur sur ce secteur. Pour le reste du PAD, SBP fixées au plan avec 150 m ² de report possible entre périmètres. Le tout correspond pour l'entier du PAD à un IUS de 0.56 (éq. IBUS 0.75). Taux d'occupation de 50 %.	IBUS de 0.8 avec 0.3 d'indice complémentaire pour le stationnement. IOS D.4.
Hauteur	De R+1 à R+3, altitudes indiquées au plan correspondant à des hauteurs allant de 12 m en moyenne à 15 m pour le périmètre A.	Toit plat : h 9 m. Toit à pans : h 12 m et 9 m à la gouttière.
Implantation	Périmètres et alignements fixés au plan. Un périmètre d'extension du château au nord de ce dernier, limité à 2'500 m ² .	Distance à la limite : h/2 min 4m. Ordre non contigu.
Prescriptions architecturales	Césures dans les périmètres 1, 2, 3 et 4 Différentes prescriptions architecturales concernant le langage architectural, les matériaux et les volumes pour les nouvelles constructions. Toits à pans imposés. Mesures architecturales à prendre en compte dans le secteur 2 au moment des permis pour la protection contre le bruit. Les volumétries des bâtiments existants à l'ouest et au nord-est du secteur 2 doivent être conservés en cas de transformation ou reconstruction. Les toitures devront suivre la pente des toitures voisines.	Toute transformation ou reconstruction doit viser à conserver et à mettre en valeur les éléments intéressants du point de vue urbanistique, architectural ou historique. Toute restauration doit assurer la mise en valeur des éléments originaux existants. L'architecture, la volumétrie, la forme des toitures, les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions, de même que les aménagements extérieurs doivent être déterminés en fonction des caractéristiques particulières du site bâti et naturel existant.
Aménagements extérieurs	Les extérieurs du secteur 1 sont destinés de manière préférentielle à un usage public. L'arborisation est très détaillée, notamment une allée d'arbre est prévue face au château et les essences de chaque arbre est précisée. Une place urbaine est prévue au sud du château.	
Stationnement	Délimitation du stationnement au plan.	

Dispositions dans la planification de détail / dispositions dans le RCU

Ce PAD est ancien et sa réglementation est obsolète. Par ailleurs, les constructions du secteur 2 ont été intégralement réalisées. Les aménagements du secteur 1 et l'extension du château n'ont quant à eux pas encore été réalisés et le projet communal pour la place publique a évolué.

De premier abord, il ressort que le nouveau RCU offre de nouveaux droits à construire. Ces derniers sont toutefois restreints compte tenu du fait que dans les anciens calculs les surfaces en souterrain n'étaient pas comptabilisées, voire certaines constructions pourraient utiliser un indice supérieur à celui de la zone en cas d'abrogation.

Par ailleurs, force est de constater que le PAD en vigueur fixe des prescriptions et pour les aménagements extérieurs de manière détaillée. Bien que la majorité des constructions et des aménagements soient réalisés, il semble pertinent pour la cohérence du quartier et le maintien de sa qualité de conserver de telles prescriptions.

Compte tenu de cette analyse, il est proposé de maintenir ce PAD.

Ainsi, le PAD devra être adapté suite à l'approbation de la révision générale.

Par ailleurs, les objectifs pour le maintien et l'adaptation du PAD seront pris en compte dans le dossier d'adaptation du PAL et ajoutés à l'art. 27 du RCU. Ces objectifs sont les suivants :

- Redéfinition du projet pour le secteur du château dans un but de mise en valeur des biens protégés et de leurs abords;
- Redéfinition des aménagements publics au sud du château en cohérence avec ce qui a été réalisé ;
- Maintien des gabarits autorisés et réalisés au sein du périmètre ;
- Maintien avec simplification des prescriptions architecturales ;
- Maintien et protection des aménagements extérieurs vert réalisés.

Du reste, bien que le PAD soit maintenu, il semble important aux yeux de la Commune que les allées d'arbres qui représentent un élément d'aménagement de l'espace urbain fort soient reprises dans le cadre de la planification locale. Ainsi, les allées d'arbres significatives sont inscrites au PAZ et au PDCOM comme éléments protégés.

Analyse des dispositions reprises ou non et des points importants pour le maintien de l'esprit du quartier.

Conclusion si abrogation ou maintien de la planification de détail et impact dans le RCU (ajout de prescriptions particulières, d'objectifs, ou autre)