



# Modification du PAL

Adaptation du PAL à la suite de l'approbation du 24 août 2022 (révision générale)



Enquête publique complémentaire – Secteur Route d'Onnens

**PILOTE**

**urbaplan**

Sylvie Mabillard

**AMÉNAGEMENT, URBANISME,  
ENVIRONNEMENT**

**urbaplan**

Sylvie Mabillard / Patrick Studer  
boulevard de pérolles 31  
1700 fribourg  
+41 26 322 26 01  
[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)  
certifié iso 9001:2015

# Sommaire

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
1.1 Historique du secteur Route d'Onnens	5
<b>2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DES PAD</b>	<b>7</b>
2.1 Gabarits de hauteur et intégration au site	7
2.2 Mesures d'aménagements	12
<b>3. MODIFICATIONS DU PAL</b>	<b>14</b>
3.1 Modifications du RCU	14
3.2 Modifications du PAZ	29
<b>4. COORDINATION, INFORMATION ET PARTICIPATION</b>	<b>31</b>
4.1 Commune	31
4.2 Canton	31
4.3 Population	31
<b>5. APPROBATION</b>	<b>32</b>



# 1. Introduction

Le dossier d'adaptation de la révision générale du PAL de la commune de Neyruz aux conditions d'approbation de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) du 24 août 2022 a été mis à l'enquête publique du 7 juin au 8 juillet 2024 (publication dans la FO n° 23 du 7 juin 2024). Dans le cadre de cette enquête publique, les objectifs des plans d'aménagement de détail (PAD) « Route d'Onnens Nord » et « Route d'Onnens Sud » ont été momentanément exclus.

Dès lors, le présent rapport, établi selon l'art. 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) constitue une procédure au sens de l'art. 83 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) qui explique et justifie les modifications apportées au secteur Route d'Onnens dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire à la révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de Neyruz. Il s'agit notamment de :

- > L'adaptation des objectifs du plan d'aménagement de détail (PAD) « Route d'Onnens Nord » au règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- > L'adaptation des objectifs du plan d'aménagement de détail (PAD) « Route d'Onnens Sud » au règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- > L'adaptation du plan d'affectation des zones (PAZ) en inscrivant de prescriptions particulières pour le périmètre du plan d'aménagement de détail (PAD) « Route d'Onnens Sud ».

L'aperçu des modifications du RCU figure au chapitre 3.1 du présent rapport. Les modifications apportées au PAZ figurent, quant à elles, au chapitre 3.2.

## 1.1 Historique du secteur Route d'Onnens

En date du 26 septembre 2022 (soit à la suite de l'approbation du PAL sous conditions par la DIME), un recours a été déposé auprès du Tribunal cantonal (TC). Ce recours demande la suppression de l'art. 23 al. 11 (anciennement art. 23 al. 9) et que, dans un second temps, cet article soit modifié afin que la hauteur totale des PAD « Route d'Onnens Nord » et « Route d'Onnens Sud » soit fixée à 15.00 m. Plus subsidiairement, les recourants demandent le renvoi de la cause à l'autorité compétente pour une nouvelle décision en la matière. En date du 27 avril 2023, le TC admet le recours qui renvoie le dossier à la DIME. Cette dernière doit consulter la Commission d'Architecture et d'Urbanisme (CAU) afin de statuer sur le secteur « Route d'Onnens ».

Sur la base de cette décision du TC, la CAU a été saisie par la Commune de Neyruz le 4 août 2023, en application de l'art. 5 LATeC. Un dossier complémentaire a été établi par la Commune afin de démontrer comment la problématique des hauteurs et l'intégration architecturale dans le tissu bâti des futures constructions sur le site sont

garanties pour l'ensemble du secteur de la Route d'Onnens. Ceci à travers une adaptation des objectifs définis pour les deux PAD.

La CAU s'est saisie du dossier, conformément à la disposition précitée et à l'art. 125 LATEC, lors d'une séance ordinaire du 23 août 2023 à l'administration communale de Neyruz. Ceci afin de procéder à une visite de site en présence des représentants du bureau d'urbanisme mandaté par la Commune dans la révision générale du PAL. En date du 10 octobre 2023, le rapport de la CAU au sujet du traitement des hauteurs du secteur de la Route d'Onnens Sud a été transmis à la Commune de Neyruz.

Le présent rapport s'inscrit donc dans la continuité de cette consultation de la CAU et démontre comment la Commune de Neyruz justifie le traitement de ce secteur, en particulier la détermination des gabarits de hauteur et les mesures d'intégration au site retranscrites dans les objectifs des PAD « Route d'Onnens Nord » et « Route d'Onnens Sud ».

## 2. Justification des objectifs des PAD

### 2.1 Gabarits de hauteur et intégration au site

Ci-dessous, la définition des objectifs des PAD « Route d'Onnens Nord » et « Routes d'Onnens Sud » est présentée en relation au rapport de la CAU sur ce secteur.

#### **PAD « Route d'Onnens Nord »**

Les gabarits de hauteur applicables pour le PAD « Route d'Onnens Nord » sont définis par les prescriptions constructives de la zone village II qui figurent à l'art. 23 al. 7 RCU (chap. 3.1). Le PAD Route d'Onnens Nord ne peut donc pas déroger à ces hauteurs, à savoir :

- > Hauteur totale  $h = \max. 15.00 \text{ m}$  ;
- > Hauteur de façade à la gouttière  $h_f = \max. 12.00 \text{ m}$  (également applicables pour les toits plats).

Selon l'application de l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), la hauteur des constructions est applicable en tout point du terrain de référence (qui correspond au terrain naturel). Les hauteurs maximales des bâtiments devront s'inscrire dans la continuité de la topographie du site. De plus et du point de vue de l'intégration des constructions au site, il est nécessaire de conduire des réflexions sur la prise en compte de la transition entre les futures constructions et la frange agricole non construite s'ouvrant sur le grand paysage au Nord et à l'Est du périmètre du PAD. Ceci est formalisé par les objectifs suivants :

- > « *Assurer des percées visuelles nord-sud entre les constructions (sur la totalité de la hauteur des bâtiments à l'exclusion du socle des constructions qui ne dépassera pas une altitude de 705.00 msm). Les percées seront d'au minimum 2 et chacune aura une largeur d'au minimum 10.00 m* » ;
- > « *Optimiser la disposition et l'orientation des bâtiments en tenant compte de la topographie et des caractéristiques du terrain de référence afin de faciliter leur intégration harmonieuse dans le paysage* ».

Enfin, la nécessité de traiter les interfaces des rez-de-chaussée et de l'espace public de la route d'Onnens assure une transition entre les espaces libres et construits. Ceci est retranscrit à travers l'objectif suivant :

- > « Viser un traitement architectural des rez-de-chaussée en lien avec la route d'Onnens à l'échelle du piéton à travers :
- Des aménagements extérieurs (matérialité, emprise, etc.) qui assurent une transition entre les pieds de façades des bâtiments et la voie publique ;
  - La garantie et l'aménagement d'un espace réservé pour les infrastructures de mobilité douce (telles que trottoirs, passages piétons, pistes ou bandes cyclables, etc.) le long de la voie publique ;
  - La limitation des accès motorisés à deux maximums dans le but de réduire les coupures des infrastructures de mobilité douce par des espaces de livraisons et/ou d'accès au stationnement souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. ».

Dès lors, ces différents objectifs garantissent une intégration des futures constructions tant en termes de hauteur des constructions qu'en termes de disposition spatiale des futures morphologies bâties.

#### **PAD « Route d'Onnens Sud »**

Dans le cadre de son rapport, la CAU préavise défavorablement les côtes d'altitudes maximales du secteur de la Route d'Onnens Sud (art. 331 RF). Ceci, car la définition de telles dispositions constructives ne permettrait pas un développement de projet acceptable du point de vue de son intégration au paysage et à la topographie du site. De manière plus précise, la CAU estime que de telles dispositions produiraient un effet de mur, ceci aussi bien depuis le village (au sud du secteur) que depuis l'extérieur du village (au nord du secteur), à travers la construction d'une masse bâtie hors mesure et un saut d'échelle du simple au double avec les bâtiments existants au sud du secteur. En revanche, la CAU n'exclut pas la définition des prescriptions d'altitudes comme hauteurs maximales ponctuelles ainsi qu'une articulation d'une cote d'altitude maximale en haut et en bas de l'art. 331 RF.

Premièrement, il est important de rappeler que le secteur de la Route d'Onnens Sud se situe en zone de village II. Cette zone d'affectation définit un indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de 2.0 (cf. chap. 3.1) conformément aux dispositions de la LATeC, du plan directeur cantonal (PDCant) et la décision d'approbation partielle de la DIME en date du 24 août 2022. Bien que le secteur de la route d'Onnens Sud (art. 331 RF) est limitrophe à une zone résidentielle de faible densité (chap. 3.2.1 et chap. 3.2.2) destinée à de l'habitat individuel, il est nécessaire de prendre en considération la distinction de ces deux zones à bâtir et leurs dispositions constructives respectives. En effet, la zone village II a été définie afin de permettre une densification avec des mesures d'utilisation du sol plus élevées. Dès lors, la définition d'altitudes maximales

pour ce secteur permet de tenir compte de manière proportionnée du processus de densification et de la topographie particulièrement accidentée de l'art. 331 RF.

Deuxièmement, la définition des gabarits de hauteur à travers des altitudes maximales pour le PAD « Route d'Onnens Sud » s'accompagne par une série d'autres principes contraignants (chap. 3.1). Ces derniers ont pour but de garantir :

- > Une intégration paysagère et topographique ;
- > L'exclusion de la construction d'une masse bâtie continue et hors mesure qui produit un effet de mur ;
- > La nécessité d'intégrer un traitement des interfaces entre les façades des rez-de-chaussée des constructions et l'espace public ;
- > La préservation d'espace le long de la route d'Onnens afin de diminuer la proximité des constructions à la route et la perception de hauteurs imposantes résultantes dédites de constructions.

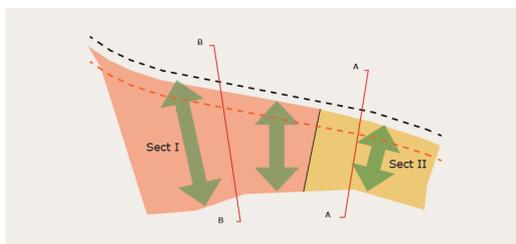
Ces objectifs ou principes contraignants sont formalisés de la manière suivante :

- > « *Optimiser la disposition et l'orientation des bâtiments en tenant compte de la topographie et des caractéristiques du terrain de référence afin de faciliter leur intégration harmonieuse dans le paysage* » ;
- > « *Assurer des percées visuelles nord-sud entre les constructions (sur la totalité de la hauteur des bâtiments à l'exclusion du socle des constructions de la façade nord qui ne dépassera pas une altitude de 713.00 msm). Les percées seront d'au minimum 3 et chacune aura une largeur d'au minimum 10.00 m* » ;
- > « *Limiter l'effet mur par la conception architecturale des bâtiments (tel que par exemple le traitement différencié du dernier étage, attique, conception de la façade, etc.)* ».
- « *Viser un traitement architectural des rez-de-chaussée en lien avec la route d'Onnens à l'échelle du piéton à travers :*
  - *Des aménagements extérieurs (matérialité, emprise, etc.) qui assurent une transition entre les pieds de façades des bâtiments et la voie publique. Cet espace est d'au minimum 12.00 m à l'axe de la route ;*
  - *La garantie et l'aménagement d'un espace réservé pour les infrastructures de mobilité douce (telles que trottoirs, passages piétons, pistes ou bandes cyclables, etc.) le long de la voie publique ;*
  - *La limitation des accès motorisés à deux maximums dans le but de réduire les coupures des infrastructures de mobilité douce par des espaces de livraisons et/ou d'accès au stationnement souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.* ».

- > La définition de hauteurs maximales des constructions réparties en deux secteurs distincts, soit respectivement de 732 msm pour le secteur 1 (périmètre 23.1 selon chap. 3.2.2) et 727 msm pour le secteur 2 (périmètre 23.2 selon chap.3.2.2). Ces altitudes différenciées en secteurs favorisent une double intégration dans la topographie existante du site, notamment face à la pente est-ouest ainsi que la pente nord-sud.
- > La définition de hauteurs de constructions inférieures à la simple application du règlement communal en la matière pour la partie sud de l'art. 331 RF (Fig 1) qui se situe en limite de la zone résidentielle à faible densité I.

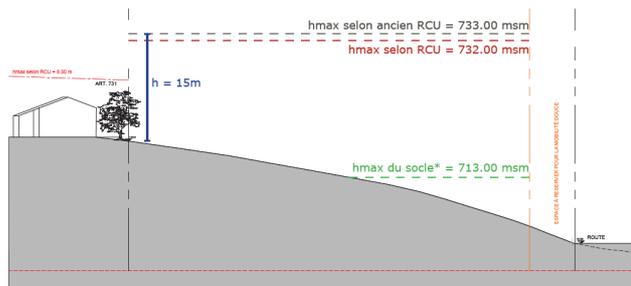
**Fig. 1 :** Intégration des hauteurs pour le secteur de la Route d'Onnens Sud (*source : Fehlmann architectes*)

**PAD ONNENS SUD PLAN SCHEMATIQUE**



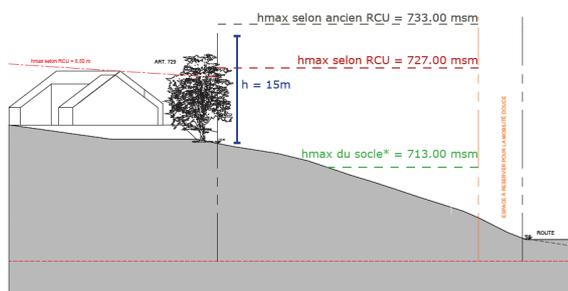
**SECTEUR I**

**COUPE SCHEMATIQUE BB**



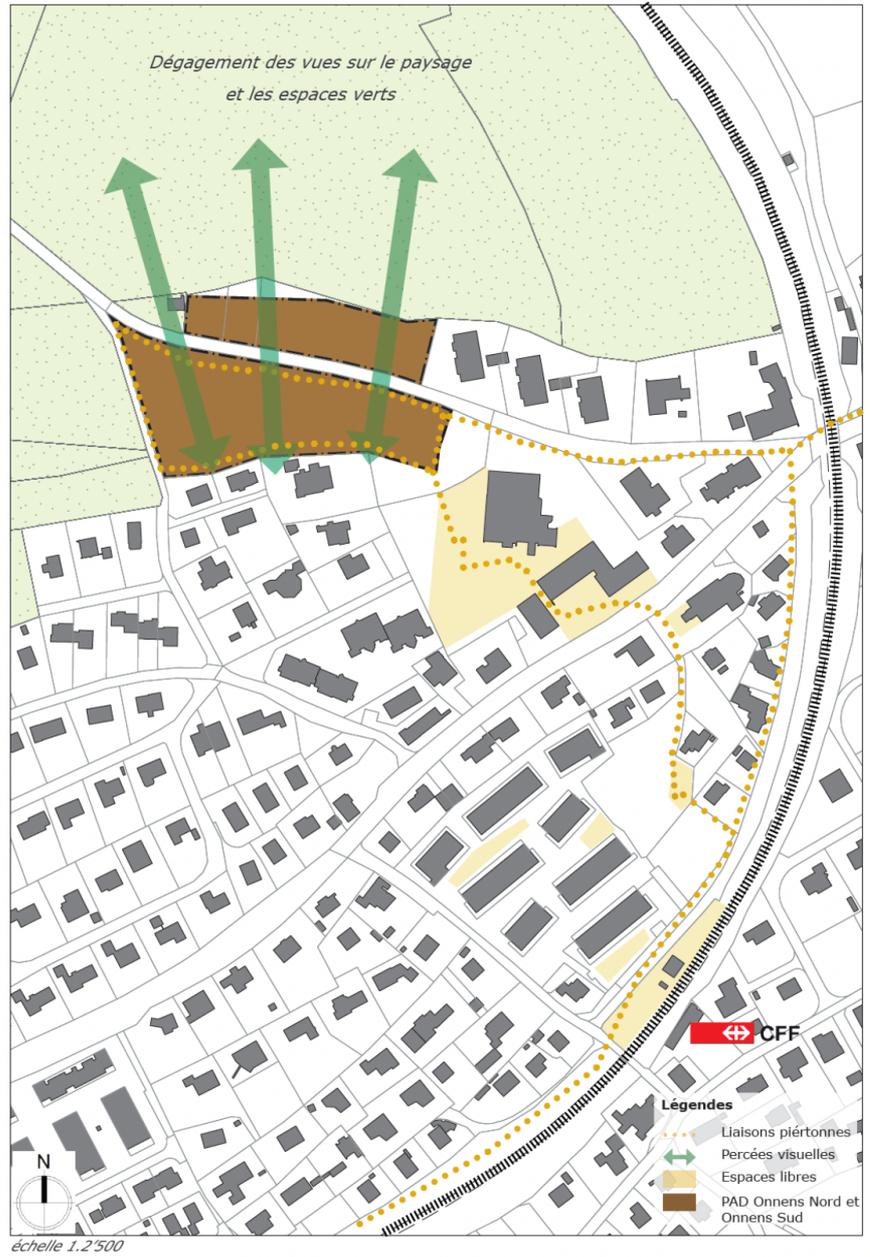
**SECTEUR II**

**COUPE SCHEMATIQUE AA**



\* Les socles des bâtiments sur la façade nord doivent être inférieurs à 713.00 msm dans les périmètres des percées visuelles

Fig. 2 : Dégagement des vues sur le paysage (source : Fehlmann architectes)



## 2.2 Mesures d'aménagements

En complément aux aspects qui traitent spécifiquement des questions de hauteur et d'intégration au site, les PAD « Route d'Onnens Nord et « Route d'Onnens Sud » comprennent tous deux une série d'objectifs identiques visant à assurer un développement de l'ensemble du secteur de manière qualitative. En effet, les thématiques d'aménagements extérieurs, d'infrastructures de mobilité et d'environnement sont également déclinées dans la définition des objectifs. En particulier, il est question de :

- > « *Concevoir les bâtiments et leur espaces extérieurs en limitant les barrières architecturales qui entravent la libre circulation des usagers (telles que des clôtures)* » ;
- > « *Recourir à un concept paysager pour les aménagements extérieurs qui identifie des surfaces de pleine terre, des surfaces destinées à des prairies plantées et les aménagements des pieds de façades des bâtiments* » ;
- > « *Garantir des objectifs élevés de performances énergétiques des bâtiments* » ;
- > « *Recourir en priorité aux énergies renouvelables et prévoir une obligation de raccordement au chauffage à distance (CAD) pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement ainsi que pour le renouvellement d'installations d'énergie sauf :*
  - *Pour les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts à 75% par des énergies renouvelables ;*
  - *Lorsque la puissance du raccordement est inférieure à 30 kW.* »
- > « *Coordonner le réaménagement du carrefour de la route d'Onnens / route de Fribourg-Romont* » ;

Concernant l'objectif en lien avec le réaménagement du carrefour de la route d'Onnens / route de Fribourg-Romont, ce dernier signifie que dans le cadre de l'élaboration des PAD (conformément aux art. 77ss LATeC et 30ss ReLATeC) il sera question d'intégrer une démonstration de la capacité de charges de ce carrefour en fonction du trafic projeté et, le cas échéant, identifier des mesures d'accompagnement si nécessaire.

### **PAD « Route d'Onnens Nord »**

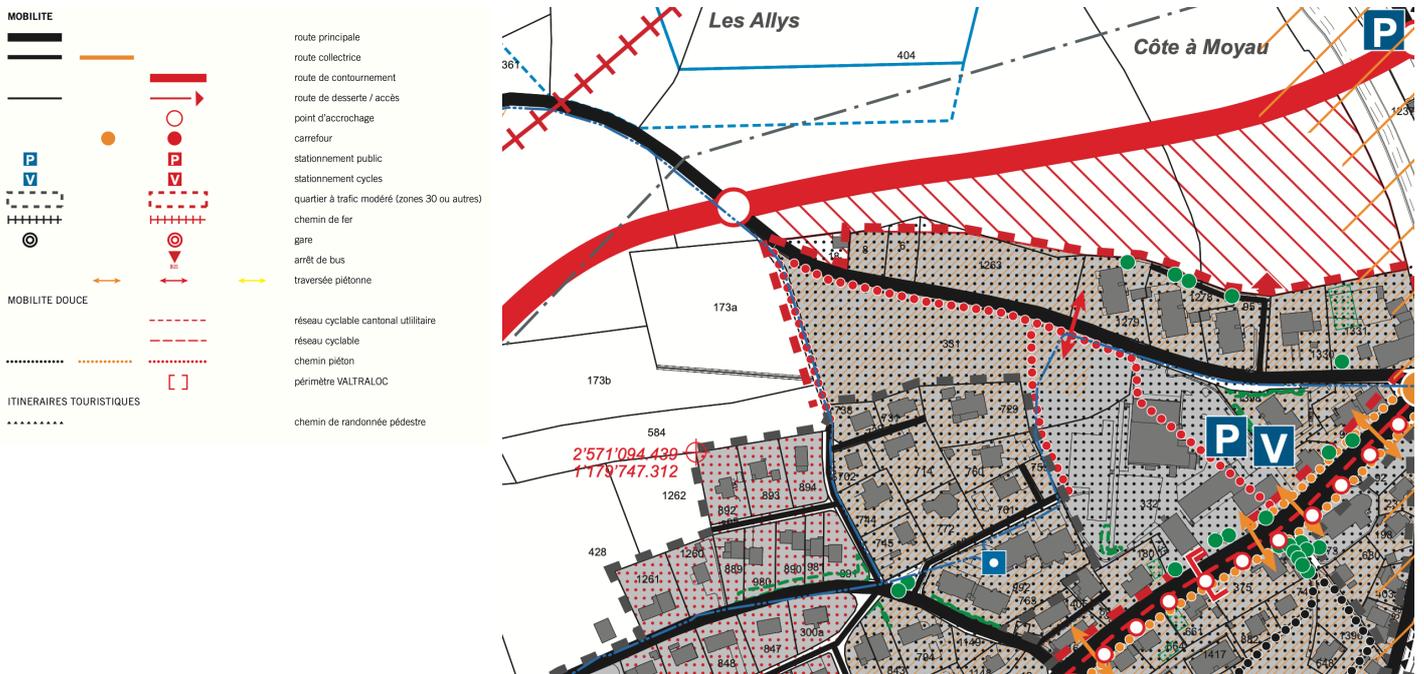
En raison de la proximité d'un captage d'eau, sis sur l'art. 365 RF si situant à environ 200.00 m au Nord-Ouest du périmètre du PAD « Route d'Onnens Nord », un objectif relatif à la prise en compte de la protection des eaux souterraines est formulé de la manière suivante :

- > « *Établir une étude hydrogéologique intégrant des mesures préservant la source existante* ».

### PAD « Route d'Onnens Sud »

En termes d'infrastructures de mobilité, le périmètre du PAD « Route d'Onnens Sud » inscrit deux objectifs spécifiques qui permettent d'assurer que le développement de ce secteur s'accompagne de mesures d'amélioration et de sécurisation de la mobilité douce. Ceci en conformité aux itinéraires piétons à créer qui sont référencés au plan directeur communal (PDCoM) (Fig. 3).

Fig. 3 : Extrait du PDCoM



Ces objectifs sont formulés de la manière suivante :

- > « Garantir une perméabilité piétonne à l'intérieur et vers l'extérieur du site en assurant un raccordement au réseau existant et/ou planifié » ;
- > « Interdire le stationnement et la circulation en surface des véhicules motorisés à l'exception des places visiteurs, des véhicules de service et d'urgence ».

## 3. Modifications du PAL

Le présent chapitre décrit les modifications apportées au plan d'aménagement local (PAL) selon la volonté de la Commune. Il s'agit d'adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) ainsi que du plan d'affectation des zones (PAZ).

### 3.1 Modifications du RCU

Les modifications du RCU concernent l'adaptation des objectifs définis pour les PAD « Route d'Onnens Nord » et « Route d'Onnens Sud », **soit exclusivement l'adaptation de l'alinéa 11 de l'art. 23 RCU**. Ces modifications s'inscrivent dans la volonté de la Commune d'assurer la définition d'un cadre liant les futurs porteurs de projet de ces PAD et les autorités.

#### 3.1.1 Extrait du RCU – état avant modification

Ci-dessous, l'art. 23 al. 11 RCU avant modification est présenté.

#### **Article 23 Zone de village II (ZV-II)**

##### <sup>1</sup> Destination

Habitations collectives

Activités de services telles que salon de coiffure, cabinet d'avocat, cabinet médical, etc.

Activités de services publics.

Activités commerciales, industrielles, tertiaires et artisanales, ne générant pas de nuisances supérieures à celles admises dans la zone.

Les habitations individuelles existantes peuvent être agrandies, transformées ou rénovées.

##### <sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit

DS III selon l'OPB

##### <sup>3</sup> Ordre des constructions

Non contigu.

L'ordre contigu est admis dans le cadre d'un PAD.

#### **4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS : max. 2.00.

La part des surfaces utiles secondaires (SUS) devra être proportionnée de manière cohérente.

80 % des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

#### **5 Indice d'occupation du sol**

IOS : max. 0.60

#### **6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> : min. 0.30, dont au moins 0.10 en gazon fleuri ou surface naturelle.

#### **7 Hauteurs**

Hauteur totale h = max. 15.00m

Hauteur de façade à la gouttière h<sub>f</sub> = max. 12.00m (également applicable en cas de toit plat)

#### **8 Distances aux limites**

$D = h/2$ , min. 4.00 m

#### **9 Toitures**

Pour les attiques, un retrait minimal de 2.50 m s'applique sur au moins deux façades des bâtiments.

Les toitures plates doivent être entièrement végétalisées à l'exception des toitures d'agrément (p. ex. terrasse) qui doivent garantir une végétalisation minimale de 30%.

#### **10 Aménagements extérieurs**

##### **Plantations**

Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m<sup>2</sup> par 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain déterminant.

Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.

Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.

### **Murs et clôtures**

Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.

## **<sup>11</sup>PAD obligatoires**

Les périmètres suivants sont soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD).

### **PAD Le Clédard**

Le PAD approuvé « Le Clédard » est applicable. Il prend en compte les objectifs suivants :

- > Valoriser et faciliter l'accès à la gare pour l'ensemble des usagers ;
- > Aménager des chemins de mobilité douce reliant le centre du village à la gare, ainsi que des cheminements internes au quartier ;
- > Aménager un accès véhicule au parking souterrain depuis la route de la Gare ;
- > Garantir des objectifs élevés de performance énergétique des bâtiments ;
- > Recourir aux énergies renouvelables et favoriser les constructions avec des consommations d'énergie minimale ;
- > Intégrer, dans la mesure de la faisabilité technique, la végétalisation des toitures des constructions ;
- > Interdire le stationnement et la circulation en surface des véhicules motorisés à l'exception des véhicules de service et d'urgence ;
- > Intégrer les bâtiments dans les espaces extérieurs largement végétalisés avec la plantation d'arbres en pleine terre, d'arbres décoratifs et prairies plantées ;

- > Garantir des prescriptions constructives qui conservent des percées visuelles pour les constructions en amont ;
- > Implanter des commerces dans les socles des constructions sises en face de la gare ;
- > Réaliser des locaux secondaires répondant aux besoins des habitants et des activités du quartier.

#### **PAD Route d'Onnens Nord et PAD Route d'Onnens Sud**

Les périmètres de la « Route d'Onnens Nord » et « Route d'Onnens Sud » sont soumis chacun à l'obligation d'établir un PAD. Ils prennent en compte les objectifs suivants :

- > Fixer la hauteur totale h par une cote d'altitude comme suit :
  - PAD Route d'Onnens Nord : h = max. 725.00 msm ;
  - PAD Route d'Onnens Sud : h = max. 733.00 msm.
- > Fixer un IBUS conformément à l'article 5 du présent règlement, de manière proportionnée et cohérente avec les objectifs du PAD ;
- > Viser le traitement architectural des rez-de-chaussée en lien avec la route d'Onnens à l'échelle du piéton ;
- > Assurer une transition douce entre le bâti et l'espace public ;
- > Concevoir les bâtiments et leurs espaces extérieurs sans barrières architecturales ;
- > Intégrer les places de stationnement pour les résidents aux bâtiments ou en souterrain ;
- > Limiter les effets de coupures des cheminements piétons, des espaces de livraison et d'accès au stationnement souterrain ;
- > Chercher à tirer parti au mieux de la situation (orientation, pente, etc.) pour l'implantation des bâtiments ;
- > Coordonner le réaménagement du carrefour de la route d'Onnens / route de Fribourg-Romont ;
- > Privilégier les énergies renouvelables et le développement d'un réseau de chaleur.

### 3.1.2 Extrait du RCU – état avec modification

Ci-dessous, les modifications apportées à l'art. 23 al.11 RCU mis à l'enquête publique sont présentées. Seuls les éléments ayant subi des modifications, soit le ~~texte supprimé~~ et/ou le texte ajouté, peuvent faire l'objet d'oppositions ou de remarques.

#### Article 23 Zone de village II (ZV-II)

##### <sup>1</sup> Destination

Habitations collectives

Activités de services telles que salon de coiffure, cabinet d'avocat, cabinet médical, etc.

Activités de services publics.

Activités commerciales, industrielles, tertiaires et artisanales, ne générant pas de nuisances supérieures à celles admises dans la zone.

Les habitations individuelles existantes peuvent être agrandies, transformées ou rénovées.

##### <sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit

DS III selon l'OPB

##### <sup>3</sup> Ordre des constructions

Non contigu.

L'ordre contigu est admis dans le cadre d'un PAD.

##### <sup>4</sup> Indice brut d'utilisation du sol

IBUS : max. 2.00.

La part des surfaces utiles secondaires (SUS) devra être proportionnée de manière cohérente.

80 % des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

#### **<sup>5</sup> Indice d'occupation du sol**

IOS : max. 0.60

#### **<sup>6</sup> Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> : min. 0.30, dont au moins 0.10 en gazon fleuri ou surface naturelle.

#### **<sup>7</sup> Hauteurs**

Hauteur totale h = max. 15.00m

Hauteur de façade à la gouttière h<sub>f</sub> = max. 12.00m (également applicable en cas de toit plat)

#### **<sup>8</sup> Distances aux limites**

D = h/2, min. 4.00 m

#### **<sup>9</sup> Toitures**

Pour les attiques, un retrait minimal de 2.50 m s'applique sur au moins deux façades des bâtiments.

Les toitures plates doivent être entièrement végétalisées à l'exception des toitures d'agrément (p. ex. terrasse) qui doivent garantir une végétalisation minimale de 30%.

#### **<sup>10</sup> Aménagements extérieurs**

##### **Plantations**

Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m<sup>2</sup> par 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain déterminant.

Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.

Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.

### **Murs et clôtures**

Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.

### **<sup>11</sup>PAD obligatoires**

Les périmètres suivants sont soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD).

#### **PAD Le Clédard**

Le PAD approuvé « Le Clédard » est applicable. Il prend en compte les objectifs suivants :

- > Valoriser et faciliter l'accès à la gare pour l'ensemble des usagers ;
- > Aménager des chemins de mobilité douce reliant le centre du village à la gare, ainsi que des cheminements internes au quartier ;
- > Aménager un accès véhicule au parking souterrain depuis la route de la Gare ;
- > Garantir des objectifs élevés de performance énergétique des bâtiments ;
- > Recourir aux énergies renouvelables et favoriser les constructions avec des consommations d'énergie minimale ;
- > Intégrer, dans la mesure de la faisabilité technique, la végétalisation des toitures des constructions ;
- > Interdire le stationnement et la circulation en surface des véhicules motorisés à l'exception des véhicules de service et d'urgence ;
- > Intégrer les bâtiments dans les espaces extérieurs largement végétalisés avec la plantation d'arbres en pleine terre, d'arbres décoratifs et prairies plantées ;
- > Garantir des prescriptions constructives qui conservent des percées visuelles pour les constructions en amont ;
- > Implanter des commerces dans les socles des constructions sises en face de la gare ;
- > Réaliser des locaux secondaires répondant aux besoins des habitants et des activités du quartier.

## PAD Route d'Onnens Nord

Le périmètre « Route d'Onnens Nord » est soumis à l'obligation d'établir un PAD. Il prend en compte les objectifs suivants :

- > ~~Fixer la hauteur totale h par une cote d'altitude de :~~
  - ~~— PAD Route d'Onnens Nord : h = max. 725.00 msm.~~
- > Viser un traitement architectural des rez-de-chaussée en lien avec la route d'Onnens à l'échelle du piéton à travers :
  - Des aménagements extérieurs (matérialité, emprise, etc.) qui assurent une transition entre les pieds de façades des bâtiments et la voie publique ;
  - La garantie et l'aménagement d'un espace réservé pour les infrastructures de mobilité douce (telles que trottoirs, passages piétons, pistes ou bandes cyclables, etc.) le long de la voie publique ;
  - La limitation des accès motorisés à deux maximums dans le but de réduire les coupures des infrastructures de mobilité douce par des espaces de livraisons et/ou d'accès au stationnement souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.
- > ~~Assurer une transition douce entre le bâti et l'espace public ;~~
- > Assurer des percées visuelles nord-sud entre les constructions (sur la totalité de la hauteur des bâtiments à l'exclusion du socle des constructions qui ne dépassera pas une altitude de 705.00 msm). Les percées seront d'au minimum 2 et chacune aura une largeur d'au minimum 10.00 m ;
- > Concevoir les bâtiments et leurs espaces extérieurs ~~sans en limitant les~~ barrières architecturales qui entravent la libre circulation des usagers (telles que des clôtures) ;
- > Recourir à un concept paysager pour les aménagements extérieurs qui identifie des surfaces de pleine terre, des surfaces destinées à des prairies plantées et les aménagements des pieds de façades des bâtiments.
- > ~~Intégrer les places de stationnement pour les résidents aux bâtiments ou en souterrain ;~~
- > ~~Limiter les effets de coupures des cheminements piétons, des espaces de livraisons et d'accès au stationnement souterrain ;~~
- > ~~Chercher à tirer parti au mieux de la situation (orientation, pente, etc.) pour l'implantation des bâtiments.~~ Optimiser la disposition et l'orientation des bâtiments en tenant compte de la topographie et des caractéristiques du terrain de référence afin de faciliter leur intégration harmonieuse dans le paysage.
- > Coordonner le réaménagement du carrefour de la route d'Onnens / route de Fribourg-Romont ;
- > Garantir des objectifs élevés de performances énergétiques des bâtiments ;

- > ~~Privilégier les énergies renouvelables et le développement d'un réseau de chaleur.~~  
Recourir en priorité aux énergies renouvelables et prévoir une obligation de raccordement au chauffage à distance (CAD) pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement ainsi que pour le renouvellement d'installations d'énergie sauf :
  - Pour les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts à 75% par des énergies renouvelables ;
  - Lorsque la puissance du raccordement est inférieure à 30 kW.
- > Établir une étude hydrogéologique intégrant des mesures préservant la source existante.

### **PAD Route d'Onnens Sud**

Le périmètre « Route d'Onnens Sud » est soumis à l'obligation d'établir un PAD. Il prend en compte les objectifs suivants :

- > Fixer la hauteur totale h par une cote d'altitude de :
  - ~~– PAD Route d'Onnens Sud : h = max. 733.00 msm.~~
  - h = max. 732.00 msm dans le secteur 23.1 défini sur le PAZ ;
  - h = max. 727.00 msm dans le secteur 23.2 défini sur le PAZ.
- > Viser le traitement architectural des rez-de-chaussée en lien avec la route d'Onnens à l'échelle du piéton à travers :
  - Des aménagements extérieurs (matérialité, emprise, etc.) qui assurent une transition entre les pieds de façades des bâtiments et la voie publique ;
  - La garantie et l'aménagement d'un espace réservé pour les infrastructures de mobilité douce (telles que trottoirs, passages piétons, pistes ou bandes cyclables, etc.) le long de la voie publique. Cet espace est d'au minimum 12.00 m à l'axe de la route ;
  - La limitation des accès motorisés à deux maximums dans le but de réduire les coupures des infrastructures de mobilité douce par des espaces de livraisons et/ou d'accès au stationnement souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.
- > ~~Assurer une transition douce entre le bâti et l'espace public ;~~
- > Assurer des percées visuelles nord-sud entre les constructions (sur la totalité de la hauteur des bâtiments à l'exclusion du socle des constructions de la façade nord qui ne dépassera pas une altitude de 713.00 msm). Les percées seront d'au minimum 3 et chacune aura une largeur d'au minimum 10.00 m ;
- > Limiter l'effet mur par la conception architecturale des bâtiments (tel que par exemple le traitement différencié du dernier étage, attique, conception de la façade, etc.) ;

- > Concevoir les bâtiments et leurs espaces extérieurs sans en limitant les barrières architecturales qui entravent la libre circulation des usagers (telles que des clôtures) ;
- > Recourir à un concept paysager pour les aménagements extérieurs qui identifie des surfaces de pleine terre, des surfaces destinées à des prairies plantées et les aménagements des pieds de façades des bâtiments :
- > Garantir une perméabilité piétonne à l'intérieur et vers l'extérieur du site en assurant un raccordement au réseau existant et/ou planifié ;
- > ~~Intégrer les places de stationnement pour les résidents aux bâtiments ou en souterrain~~ Interdire le stationnement et la circulation en surface des véhicules motorisés à l'exception des places visiteurs, des véhicules de service et d'urgence ;
- > ~~Limiter les effets de coupures des cheminements piétons, des espaces de livraison et d'accès au stationnement souterrain ;~~
- > ~~Chercher à tirer parti au mieux de la situation (orientation, pente, etc.) pour l'implantation des bâtiments. Optimiser la disposition et l'orientation des bâtiments en tenant compte de la topographie et des caractéristiques du terrain de référence afin de faciliter leur intégration harmonieuse dans le paysage ;~~
- > Coordonner le réaménagement du carrefour de la route d'Onnens / route de Fribourg-Romont ;
- > Garantir des objectifs élevés de performances énergétiques des bâtiments ;
- > ~~Privilégier les énergies renouvelables et le développement d'un réseau de chaleur.~~ Recourir en priorité aux énergies renouvelables et prévoir une obligation de raccordement au chauffage à distance (CAD) pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement ainsi que pour le renouvellement d'installations d'énergie sauf :
  - Pour les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts à 75% par des énergies renouvelables ;
  - Lorsque la puissance du raccordement est inférieure à 30 kW.

### **3.1.3 Extrait du RCU – état après modification**

Ci-dessous, la version définitive de l'art. 23 al. 11 mis à l'enquête publique est présentée. Pour rappel, seuls les éléments ayant subi des modifications à l'alinéa 11 peuvent faire l'objet d'oppositions ou de remarques.

#### **Article 23 Zone de village II (ZV-II)**

##### **<sup>1</sup> Destination**

Habitations collectives

Activités de services telles que salon de coiffure, cabinet d'avocat, cabinet médical, etc.

Activités de services publics.

Activités commerciales, industrielles, tertiaires et artisanales, ne générant pas de nuisances supérieures à celles admises dans la zone.

Les habitations individuelles existantes peuvent être agrandies, transformées ou rénovées.

##### **<sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit**

DS III selon l'OPB

##### **<sup>3</sup> Ordre des constructions**

Non contigu.

L'ordre contigu est admis dans le cadre d'un PAD.

##### **<sup>4</sup> Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS : max. 2.00.

La part des surfaces utiles secondaires (SUS) devra être proportionnée de manière cohérente.

80 % des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

#### **<sup>5</sup> Indice d'occupation du sol**

IOS : max. 0.60

#### **<sup>6</sup> Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> : min. 0.30, dont au moins 0.10 en gazon fleuri ou surface naturelle.

#### **<sup>7</sup> Hauteurs**

Hauteur totale h = max. 15.00m

Hauteur de façade à la gouttière h<sub>f</sub> = max. 12.00m (également applicable en cas de toit plat)

#### **<sup>8</sup> Distances aux limites**

D = h/2, min. 4.00 m

#### **<sup>9</sup> Toitures**

Pour les attiques, un retrait minimal de 2.50 m s'applique sur au moins deux façades des bâtiments.

Les toitures plates doivent être entièrement végétalisées à l'exception des toitures d'agrément (p. ex. terrasse) qui doivent garantir une végétalisation minimale de 30%.

#### **<sup>10</sup> Aménagements extérieurs**

##### **Plantations**

Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m<sup>2</sup> par 250 m<sup>2</sup> de surface de terrain déterminant.

Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.

Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.

### **Murs et clôtures**

Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.

### **<sup>11</sup>PAD obligatoires**

Les périmètres suivants sont soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD).

#### **PAD Le Clédard**

Le PAD approuvé « Le Clédard » est applicable. Il prend en compte les objectifs suivants :

- > Valoriser et faciliter l'accès à la gare pour l'ensemble des usagers ;
- > Aménager des chemins de mobilité douce reliant le centre du village à la gare, ainsi que des cheminements internes au quartier ;
- > Aménager un accès véhicule au parking souterrain depuis la route de la Gare ;
- > Garantir des objectifs élevés de performance énergétique des bâtiments ;
- > Recourir aux énergies renouvelables et favoriser les constructions avec des consommations d'énergie minimale ;
- > Intégrer, dans la mesure de la faisabilité technique, la végétalisation des toitures des constructions ;
- > Interdire le stationnement et la circulation en surface des véhicules motorisés à l'exception des véhicules de service et d'urgence ;
- > Intégrer les bâtiments dans les espaces extérieurs largement végétalisés avec la plantation d'arbres en pleine terre, d'arbres décoratifs et prairies plantées ;
- > Garantir des prescriptions constructives qui conservent des percées visuelles pour les constructions en amont ;
- > Implanter des commerces dans les socles des constructions sises en face de la gare ;
- > Réaliser des locaux secondaires répondant aux besoins des habitants et des activités du quartier.

### **PAD Route d'Onnens Nord**

Le périmètre « Route d'Onnens Nord » est soumis à l'obligation d'établir un PAD. Il prend en compte les objectifs suivants :

- > Viser un traitement architectural des rez-de-chaussée en lien avec la route d'Onnens à l'échelle du piéton à travers :
  - Des aménagements extérieurs (matérialité, emprise, etc.) qui assurent une transition entre les pieds de façades des bâtiments et la voie publique ;
  - La garantie et l'aménagement d'un espace réservé pour les infrastructures de mobilité douce (telles que trottoirs, passages piétons, pistes ou bandes cyclables, etc.) le long de la voie publique ;
  - La limitation des accès motorisés à deux maximums dans le but de réduire les coupures des infrastructures de mobilité douce par des espaces de livraisons et/ou d'accès au stationnement souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.
- > Assurer des percées visuelles nord-sud entre les constructions (sur la totalité de la hauteur des bâtiments à l'exclusion du socle des constructions qui ne dépassera pas une altitude de 705.00 msm). Les percées seront d'au minimum 2 et chacune aura une largeur d'au minimum 10.00 m ;
- > Concevoir les bâtiments et leurs espaces extérieurs en limitant les barrières architecturales qui entravent la libre circulation des usagers (telles que des clôtures) ;
- > Recourir à un concept paysager pour les aménagements extérieurs qui identifie des surfaces de pleine terre, des surfaces destinées à des prairies plantées et les aménagements des pieds de façades des bâtiments ;
- > Optimiser la disposition et l'orientation des bâtiments en tenant compte de la topographie et des caractéristiques du terrain de référence afin de faciliter leur intégration harmonieuse dans le paysage ;
- > Coordonner le réaménagement du carrefour de la route d'Onnens / route de Fribourg-Romont ;
- > Garantir des objectifs élevés de performances énergétiques des bâtiments ;
- > Recourir en priorité aux énergies renouvelables et prévoir une obligation de raccordement au chauffage à distance (CAD) pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement ainsi que pour le renouvellement d'installations d'énergie sauf :
  - Pour les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts à 75% par des énergies renouvelables ;
  - Lorsque la puissance du raccordement est inférieure à 30 kW.
- > Établir une étude hydrogéologique intégrant des mesures préservant la source existante.

## **PAD Route d'Onnens Sud**

Le périmètre « Route d'Onnens Sud » est soumis à l'obligation d'établir un PAD. Il prend en compte les objectifs suivants :

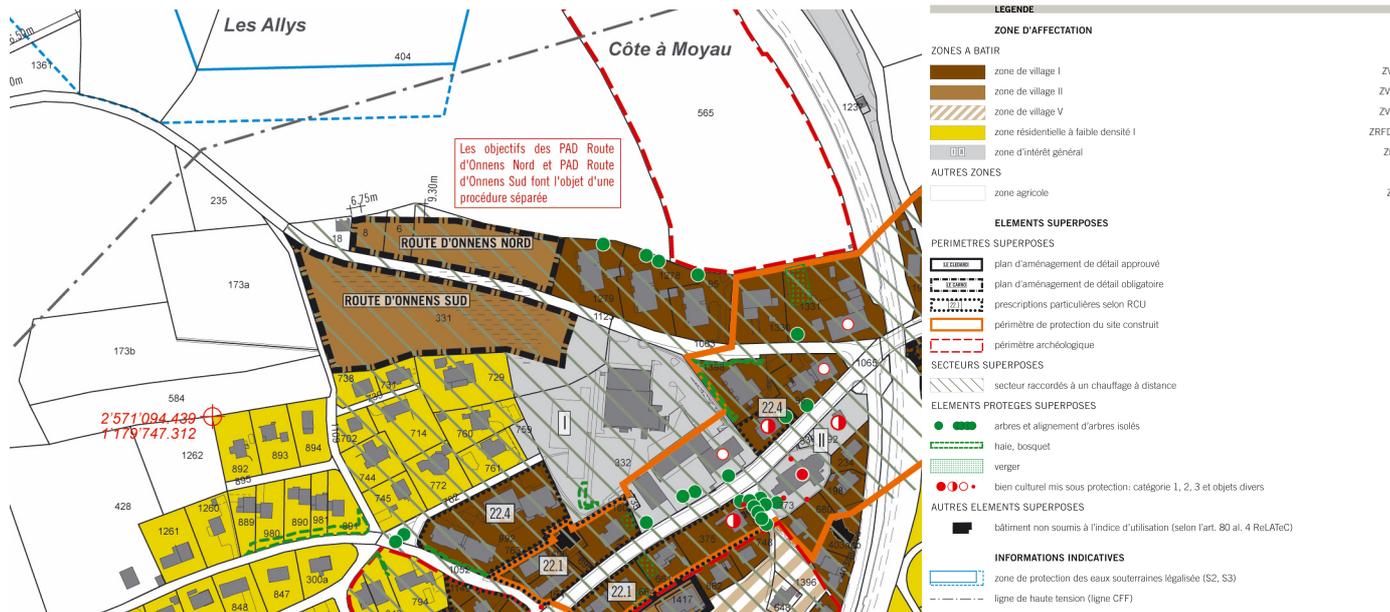
- > Fixer la hauteur totale h par une cote d'altitude de :
  - h = max. 732.00 msm dans le secteur 23.1 défini sur le PAZ ;
  - h = max. 727.00 msm dans le secteur 23.2 défini sur le PAZ.
- > Viser le traitement architectural des rez-de-chaussée en lien avec la route d'Onnens à l'échelle du piéton à travers :
  - Des aménagements extérieurs (matérialité, emprise, etc.) qui assurent une transition entre les pieds de façades des bâtiments et la voie publique ;
  - La garantie et l'aménagement d'un espace réservé pour les infrastructures de mobilité douce (telles que trottoirs, passages piétons, pistes ou bandes cyclables, etc.) le long de la voie publique. Cet espace est d'au minimum 12.00 m à l'axe de la route ;
  - La limitation des accès motorisés à deux maximums dans le but de réduire les coupures des infrastructures de mobilité douce par des espaces de livraisons et/ou d'accès au stationnement souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.
- > Assurer des percées visuelles nord-sud entre les constructions (sur la totalité de la hauteur des bâtiments à l'exclusion du socle des constructions de la façade nord qui ne dépassera pas une altitude de 713.00 msm). Les percées seront d'au minimum 3 et chacune aura une largeur d'au minimum 10.00 m ;
- > Limiter l'effet mur par la conception architecturale des bâtiments (tel que par exemple le traitement différencié du dernier étage, attique, conception de la façade, etc.) ;
- > Concevoir les bâtiments et leurs espaces extérieurs en limitant les barrières architecturales qui entravent la libre circulation des usagers (telles que des clôtures) ;
- > Recourir à un concept paysager pour les aménagements extérieurs qui identifie des surfaces de pleine terre, des surfaces destinées à des prairies plantées et les aménagements des pieds de façades des bâtiments ;
- > Garantir une perméabilité piétonne à l'intérieur et vers l'extérieur du site en assurant un raccordement au réseau existant et/ou planifié ;
- > Interdire le stationnement et la circulation en surface des véhicules motorisés à l'exception des places visiteurs, des véhicules de service et d'urgence ;
- > Optimiser la disposition et l'orientation des bâtiments en tenant compte de la topographie et des caractéristiques du terrain de référence afin de faciliter leur intégration harmonieuse dans le paysage ;
- > Coordonner le réaménagement du carrefour de la route d'Onnens / route de Fribourg-Romont ;

- > Garantir des objectifs élevés de performances énergétiques des bâtiments ;
- > Recourir en priorité aux énergies renouvelables et prévoir une obligation de raccordement au chauffage à distance (CAD) pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement ainsi que pour le renouvellement d'installations d'énergie sauf :
  - Pour les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts à 75% par des énergies renouvelables ;
  - Lorsque la puissance du raccordement est inférieure à 30 kW.

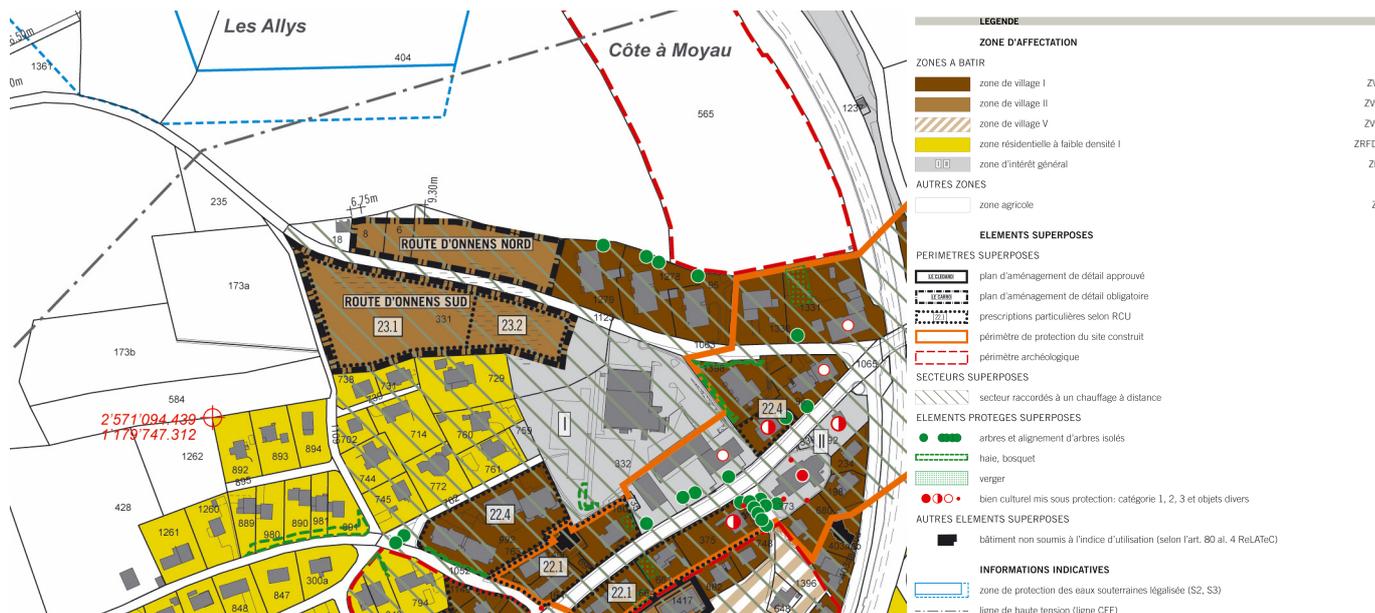
### **3.2 Modifications du PAZ**

Le PAZ est modifié afin d'y inscrire deux secteurs à prescriptions particulières, respectivement le secteur 23.1 (h = max. 732.00 msm) et le secteur 23.2 (h = max. 727.00 msm). Ces secteurs identifient de manière géolocalisée la différenciation des gabarits de hauteurs pour le PAD « Route d'Onnens Sud ». Aucune autre modification du PAZ (emprise de périmètre, changement d'affectation, etc.) n'est prévue. Ci-dessous, la modification du PAZ mis à l'enquête est présentée. Seule la définition des périmètres à prescriptions particulières n° 23.1 et 23.2 est sujette à oppositions ou remarques.

### 3.2.1 Extrait PAZ avant modification



### 3.2.2 Extrait PAZ après modification



## 4. Coordination, information et participation

### 4.1 Commune

La commission d'aménagement a été consultée sur les modifications du présent dossier.

Le conseil communal approuve les modifications apportées.

### 4.2 Canton

Préalablement à l'établissement du présent dossier, des coordinations ont été établies avec le Canton, en particulier avec le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA).

### 4.3 Population

Le présent dossier est soumis pour enquête publique pendant 30 jours au sens de l'art. 83 LATeC et fait office de document d'information à la population.

# 5. Approbation

## 1. Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n° 23  
du : 7 juin 2024.

complémentaire, par parution dans la Feuille officielle (FO) n°  
\_\_\_\_\_ du : \_\_\_\_\_

## 2. Adopté par le Conseil communal de

dans sa séance du : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Le Syndic

\_\_\_\_\_ Le Secrétaire

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

le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Le Conseiller d'État, Directeur