

Rapport de la commission nommée pour étudier le rapport 22/2022

Monsieur le Président,

Monsieur le Syndic,

Madame la Municipale, Messieurs les Municipaux,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission composée de Mesdames Fabienne Bride, Patrizia Vinciguerra, Manon Reist Van Olphen et de Messieurs Julian Pidoux, Cyril Duruz, Ernest Corbaz, Adame Biruk, Jean-Pierre Michaud et du soussigné, président rapporteur, s'est réunie le 14 novembre 2022 pour examiner le rapport 22/2022.

La réunion est à la suite de l'examen du rapport 21/2022

Est également présente, Madame la Municipale Brigitte Crottaz.

Présentation de l'objet

Mme la Municipale Brigitte Crottaz présente le rapport. Elle rappelle le projet pilote qui avait eu lieu à Villars-sur-Glâne en 2017, qui avait été repris par le service territorial. L'idée est de mettre en place le programme en même temps que le nouveau plan d'affectation communal. Ce dernier est en cours d'élaboration. Il devrait voir le jour dans le premier semestre de l'année 2023. À ceci il faut encore ajouter environ une année au niveau du canton. Dans l'attente du nouveau plan, il s'agit d'essayer d'adapter les règles.

Il y a deux difficultés principales :

- Le financement
- Le règlement communal

On peut considérer deux zones :

Le périmètre compact, pour lequel l'adaptation des règles est relativement facile, et la zone hors périmètre compact, dans laquelle on ne peut densifier. Dans ce cas il faudrait envisager 2 logements dans 1 seule maison, ce qui n'est pas le cas actuellement. Il faudrait donc y être attentif dans le cadre du règlement du plan d'affectation.

Discussion

Un commissaire relève qu'on peut également envisager un accompagnement pour l'amélioration de l'efficacité énergétique, par exemple via la pose de panneaux solaires, qui seraient des changements simples

Un commissaire remarque que le financement peut s'avérer difficile. Des deux accompagnements possibles, financier et architectural, l'accompagnement architectural est plus facile à mettre en place.

Madame la Municipale rappelle que dans le projet pilote le canton avait fait l'investissement financier.

Un commissaire rappelle que dans le projet pilote, il y avait une contribution des propriétaires, mais que les personnes étaient satisfaites et qu'il y avait un retour positif de leur part. Il rappelle qu'un des buts est de favoriser la mixité des générations.

Un commissaire remarque que l'on pourrait mettre en place des critères pour utiliser le fond d'efficacité énergétique pour financer les crédits d'étude. Ce serait au moins quelque chose pour encourager les personnes à mettre le pied à l'étrier, pour ainsi dire.

Une commissaire mentionne que la mixité pourrait également comprendre des studios pour célibataires.

Madame la Municipale répond que la mixité dépend de la présence de logements d'utilité publique. Cette mixité est prévue pour le quartier du Cloalet, cependant le quartier du Bois de Ban ne contient pas de biens d'utilité publique et dans ce cas il n'est pas possible de faire grand-chose. Il faudrait toujours avoir une partie qui soit d'utilité publique pour garantir la mixité.

Une commissaire fait remarquer la difficulté de financement pour les personnes seules dans une maison.

Un commissaire répond que le financement pourrait se faire aussi par la personne qui va loger dans le nouvel espace créé.

Le postulant mentionne qu'il est satisfait du préavis. Il espère que ce rapport pourrait être applicable pour beaucoup de propriétaires, d'autant plus qu'il n'y a plus beaucoup d'espace à bâtir sur le territoire de la commune. Il remarque que parfois il ne manque que quelques mètres carrés pour pouvoir transformer une villa en deux logements. Il se demande dans quelle mesure il sera possible de faire preuve de souplesse et de dérogations dans le règlement futur.

Madame la Municipale répond qu'au niveau de la densification on a le choix entre la zone villa au coefficient de 0.125 et la zone dense au coefficient de 0.625. Il n'est malheureusement pas possible de s'arrêter à une densification intermédiaire, 0.4 par exemple. Une fois la densification commencée, il faut aller jusqu'au bout. Si l'on commence à densifier une zone, le résultat risque de ne pas être joli du point de vue esthétique. L'idée serait de ne pas proposer la densification tout de suite pour cette raison. Il y a également le problème des chemins privés qui empêchent la densification dans certains quartiers. En ce qui concerne les petites dérogations, cela peut s'avérer difficile car beaucoup de choses sont figés dans le marbre. Il s'agira donc de bien penser à toutes ces questions lors de l'élaboration de règlement du plan d'affectation.

Conclusion

La parole n'étant plus demandée, l'objet du rapport est mis au vote.

Le rapport est accepté à l'unanimité des membres présents.

Pour la commission,



Alexandre Meier

Président rapporteur