



# Commune de Hauteville

Révision générale du plan d'aménagement local (PAL)

## Rapport explicatif 47 OAT

Enquête publique

10 septembre 2020

**artefact urbanisme** sàrl



# I. Table des matières

<b>I. Table des matières</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Dossier PAL</b> .....	<b>3</b>
1. Etat des lieux .....	3
2. Composition du dossier .....	3
3. Procédure du dossier .....	4
4. Base cadastrale et système de coordonnées .....	4
<b>III. Contexte territorial</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Quelques données de base</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Objectifs d'aménagement</b> .....	<b>5</b>
2.1 Conserver la mixité des fonctions et affectations .....	5
2.2 Gestion des zones à bâtir et politique foncière .....	5
2.3 Mise en réseau des espaces publics et des parcours .....	6
2.4 Préserver la qualité paysagère .....	6
2.5 Préserver les biens culturels .....	7
<b>IV. Conformité à la réglementation</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Conformité au nouveau Plan Directeur Cantonal 2019</b> .....	<b>7</b>
1.1 Dimensionnement des zones résidentielles.....	7
1.2 Dimensionnement des zones d'activités locales.....	8
1.3 Densification et requalification .....	9
1.4 Zones d'intérêt général .....	10
1.5 Les surfaces d'assolement (SDA) .....	10
<b>2 Conformité à lex F. Weber en matière de résidences secondaires</b> .....	<b>11</b>
<b>3 Conformité aux Plans régionaux</b> .....	<b>11</b>
3.1 Plan directeur des rives du lac de la Gruyère .....	11
3.2 Plan directeur intercommunal des rives du lac (PDIRL) .....	11
3.3 Communes voisines .....	11
<b>V. Documents du PAL</b> .....	<b>12</b>
<b>1 Plan directeur communal (PDCom)</b> .....	<b>12</b>
1.1 Utilisation du sol.....	12
1.2 Mobilité.....	13
1.3 Energie .....	15
1.4 Nature et paysage .....	15
1.5 Programme d'équipement .....	17
<b>2 Plan d'affectation des zones (PAZ)</b> .....	<b>18</b>
<b>3 Plans d'aménagement de détail (PAD)</b> .....	<b>26</b>

<b>4</b>	<b>Aperçu de l'état de l'équipement .....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Règlement communal d'urbanisme (RCU).....</b>	<b>27</b>
<b>VI.</b>	<b>Conformité aux thèmes du Plan directeur cantonal.....</b>	<b>30</b>
5.1	Structure urbaine.....	30
5.2	Gestion des zones à bâtir .....	30
5.3	Zone d'activités et grands générateurs de trafic .....	30
5.4	Tourisme .....	30
5.5	Chemins de randonnées pédestres, cyclotourisme et vélo tout-terrain .....	31
5.6	Rives du lac de la Gruyère et port de plaisance .....	31
5.7	Paysage d'importance cantonale .....	31
5.8	Patrimoine.....	32
5.9	Archéologie.....	32
5.10	Domaine skiable.....	33
5.11	Constructions scolaires et salles de sport .....	33
5.12	Hameaux hors de la zone à bâtir .....	33
5.13	Activités équestres .....	33
5.14	Energie et télécommunications.....	33
5.15	Exploitation de matériaux .....	33
5.16	Alimentation en eau.....	34
5.17	Stands de tir.....	34
5.18	Transports publics et réseau routier cantonal .....	34
5.19	Diversification des activités agricoles .....	34
5.20	Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir.....	34
5.21	Espace forestier .....	34
5.22	Protection des espèces, biotopes, couloirs à faune.....	34
5.23	Dangers naturels .....	34
5.24	Aménagement, revitalisation et gestion des débits des cours d'eau .....	35
5.25	Protection de l'air .....	35
5.26	Lutte contre le bruit.....	35
5.27	Protection du sol.....	35
5.28	Eaux souterraines et évacuation des eaux.....	35
5.29	Risques chimiques et technologiques.....	36
5.30	Gestion des déchets et sites pollués .....	36
<b>VII.</b>	<b>Annexes .....</b>	<b>37</b>
6.1	Analyse du PAD "Au Charmin".....	37
6.2	Aperçu de l'état de l'équipement.....	40
6.3	Check-liste des points à traiter issus des préavis d'examen préalable.....	43

## **II. Dossier PAL**

### **1. Etat des lieux**

Le Plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Hauteville a été approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 21 avril 2005. Prenant acte de l'évolution des bases légales (nouvelle LATeC et révision de la LAT), le Conseil communal a engagé, une révision générale du PAL en 2016.

Le 8 mars 2017, le SeCA a remis son préavis de synthèse au sujet du programme de révision. Le dossier d'examen préalable de révision du PAL a ensuite été réalisé selon les prescriptions de l'ancien PDCant 2002, alors en vigueur, et déposé au Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) le 24 mai 2018.

Le préavis d'examen préalable a été rendu par le SeCA le 25 juin 2019, soit deux mois après l'entrée en vigueur du nouveau PDCant 2019. Dans son préavis, le SeCA demande de revoir complètement le dossier au regard de cette nouvelle réglementation.

La présente révision générale du PAL a pour objectif de réévaluer la politique d'aménagement du territoire pour les quinze prochaines années, conformément aux exigences des bases légales cantonales et fédérales. Le présent dossier intègre le nouveau contexte réglementaire cantonal, notamment en ce qui concerne les possibilités de mises en zone devenues très restrictives, et plus généralement le renforcement de la politique du développement territorial visant l'utilisation rationnelle du sol.

### **2. Composition du dossier**

#### **Dossier Directeur :**

Plan directeur communal en matière d'utilisation du sol, mobilité, énergie, nature et paysage.

#### **Dossier d'affectation :**

- Plan d'affectation des zones 1/5'000,
- Règlement communal d'urbanisme (RCU).

#### **Documents complémentaires**

- Rapport 47 OAT et ses annexes (tableau de l'aperçu de l'état de l'équipement, analyse du PAD Au Charmin en vue de son approbation, synthèse des remarques des services de l'Etat),
- Plan des éléments modifiés du plan d'affectation des zones,
- Plan communal des énergies (PCen),

- Inventaire préalable de la faune et de la flore,
- Etude acoustique pour le changement d'affectation en centre village.

### **3. Procédure du dossier**

Le présent dossier intègre les exigences du nouveau PDCant 2019 ainsi que celles émises par le SeCA et les autres services de l'Etat dans les préavis d'examen préalable. Après avoir été soumis à l'enquête publique, le dossier est transmis au SeCA pour examen final en vue d'obtenir l'approbation de la révision du PAL, après son adoption et le traitement des oppositions.

### **4. Base cadastrale et système de coordonnées**

La nouvelle mensuration de la commune d'Hauteville est entrée en vigueur au Registre foncier le 15 mai 2018, le présent dossier intègre cette nouvelle base cadastrale. Par ailleurs, le système de coordonnées géographiques MN03 (datant de 1903) a été remplacé par le système de coordonnées MN95 plus précis. Les plans du présent dossier ont été adaptés en conséquence.

## **III. Contexte territorial**

### **1 Quelques données de base**

#### **Répartition du territoire**

Selon l'OFS, plus de 90% du territoire de la commune est consacré aux surfaces boisées et à la zone agricole. La commune de Hauteville dispose d'une zone à bâtir d'environ 230'000 m<sup>2</sup> dont environ 170'000 m<sup>2</sup> sont destinés à l'accueil de la population.

#### **Evolution du nombre d'habitants et des places de travail**

Située dans le district de la Gruyère, la population de la commune de Hauteville a connu un développement continu depuis les années 1990 jusque dans les années 2000, et un développement plus soutenu après 2010, soit au cours de ces dix dernières années. Ainsi, la population résidente permanente atteignait le nombre de 682 habitants à la fin de l'année 2019, soit une augmentation de 39 habitants par rapport à l'année 2015, de 119 habitants par rapport à 2010, et de 214 habitants par rapport à l'année 2000. (source : Service de la statistique du canton de Fribourg). En matière de places de travail, la commune comptait, à la fin de l'année 2017, 113 emplois répartis comme suit : 26 dans le secteur primaire, 17 dans le secteur secondaire et 70 dans le secteur tertiaire, pour un total de 55 équivalents plein-temps (source : Annuaire statistique du canton de Fribourg).

## **Mobilité**

La commune de Hauteville est traversée par la route cantonale (RC 1200). Elle est desservie par deux lignes de bus du réseau régional des Transports publics fribourgeois, la reliant à Fribourg, Bulle, Charmey et Jaun (lignes 234 et 245). Les véhicules motorisés individuels ont une part relativement importante parmi les modes de déplacements.

## **Relief**

Le territoire de la commune de Hauteville se déploie sur plus de 800 mètres de dénivelé, allant du lac de la Gruyère jusqu'au lieu-dit d'Allières sur les flancs du massif de La Berra.

## **2 Objectifs d'aménagement**

Lors de l'élaboration du programme de révision, le Conseil communal, aidé dans sa prise de décision par la Commission d'aménagement (CA), a déterminé les objectifs de la révision générale. Dans le préavis de synthèse consécutif à ce programme, le SeCA a validé la pertinence de ces objectifs et l'ajout d'un objectif relatif à la préservation des biens culturels. Chaque objectif est repris ci-dessous avec ses mesures respectives.

### **2.1 Conserver la mixité des fonctions et affectations**

Le tissu bâti de la commune de Hauteville présente une mixité de fonctions qu'il convient de conserver. Maintenir les zones d'affectation qui permettent le développement de petites activités commerciales, notamment le long de la RC 1200 qui offre une bonne visibilité, est un objectif. L'accueil préférentiel d'habitat plus dense, groupé au sens de l'art. 56 ReLATeC ou petits collectifs au sens de l'art. 57 ReLATeC, a été évalué et croisé avec les réserves de zones destinées aux infrastructures d'intérêt général. Cette analyse a permis de dégager un potentiel de densification au centre village avec l'intégration du parking existant à ciel ouvert dans une nouvelle zone de centre (ZC) multi-fonctionnelle. Ce projet concrétise à lui seul plusieurs objectifs : le renforcement de la mixité des fonctions, la gestion de la zone à bâtir à travers la rationalisation d'une grande surface de ZIG, et la création d'un potentiel d'accueil de nouveaux habitants dans de l'habitat plus dense bien situé au centre de la commune (voir le chapitre IV.2, modification n°1).

### **2.2 Gestion des zones à bâtir et politique foncière**

L'analyse approfondie de la zone à bâtir légalisée a notamment permis de mettre en lumière la faible quantité de parcelles encore libres de construction. Par ailleurs, toutes ces parcelles sont entièrement équipées (voir l'annexe 6.2 du présent rapport).

De plus, le Conseil communal possède la maîtrise foncière de la principale parcelle en zone à bâtir susceptible d'être développée : l'art. 223 RF partiel en zone de centre. En vertu de ce constat, le Conseil communal ne souhaite pas déployer des mesures administratives contraignantes et compliquées pour un faible nombre de mètres carrés qui ne présentent pas un grand potentiel de développement du point de vue de l'aménagement, et pour si peu de propriétaires concernés. Il a donc décidé de ne pas poursuivre l'investigation de ces contrats de droits administratifs.

### **2.3 Mise en réseau des espaces publics et des parcours**

La route cantonale (RC 1200) traverse le village et divise les quartiers habités de part et d'autre de celle-ci. Une réflexion sur la requalification de la route cantonale et l'aménagement de l'espace public le long de celle-ci a déjà été menée. Le VALtralic gagnerait à être approfondi dans l'optique de repenser en profondeur l'aménagement des espaces publics en centre village, le développement de ce centre, la préservation de la mixité des fonctions (logements et commerces) et la mise en réseau des parcours de mobilité douce entre les différents secteurs du village. Ce dernier point offrirait l'opportunité de relier le centre village avec les réseaux de cyclotourisme et de randonnées existants. Le VALtralic a été inscrit comme étant à améliorer au PDCom.

### **2.4 Préserver la qualité paysagère**

La commune de Hauteville jouit d'une belle qualité paysagère grâce à son relief et à la présence du lac de la Gruyère. Outre les éléments naturels et paysagers figurant dans les divers inventaires fédéraux et cantonaux, le Conseil communal entend examiner, et si nécessaire, protéger les éléments paysagers qui constituent le caractère du lieu. Pour répondre à cet objectif plusieurs mesures ont été prises au PAZ et au RCU. Un large périmètre environnant englobant le plateau agricole sur lequel reposent les sites construits protégés a été inscrit au PAZ. Sur les coteaux, des lieux particulièrement exposés à la vue, deux parcelles non construites situées à proximité du manège ont été sorties de zone. Des prescriptions particulières relatives à l'orientation des faîtes de toiture ont également été introduites dans le RCU pour soigner la vue depuis le lac. De plus, sur base de sa propre initiative, la commune a procédé à un recensement complémentaire des chalets d'alpage et des fours à pains, non protégés par le recensement du service des biens culturels, qui possèdent des qualités patrimoniales et paysagères.



## **2.5 Préserver les biens culturels**

Selon le dernier recensement effectué par le SBC (2019), le centre village de Hauteville possède plusieurs sites construits à protéger ainsi que plusieurs périmètres ISOS d'importance régionale. L'authenticité du caractère historique du village et de ses anciennes fermes doit être maintenue en apportant une attention particulière lors des transformations-reconstructions. Ces exigences ont été intégrées au PAZ et au RCU, notamment à travers l'inscription des périmètres de protection de sites construits de catégorie 2 et 3. De plus, considérant que certains bâtiments ne figurent pas dans la liste des bâtiments protégés, le Conseil communal a décidé de les préserver en créant une catégorie spécifique, inscrite au PAZ et au RCU, intitulée « bâtiments significatifs ».

# **IV. Conformité à la réglementation**

## **1 Conformité au nouveau Plan Directeur Cantonal 2019**

L'analyse de la conformité du dimensionnement des zones résidentielles et des zones d'activités a été adaptée ci-dessous au regard du PDCant 2019.

### **1.1 Dimensionnement des zones résidentielles**

La commune d'Hauteville possède un seul type de secteur urbanisé de priorité 4 selon la fiche T101 du PDCant 2019. Conformément aux prescriptions de la fiche T 102 relative au dimensionnement, une extension de zone à bâtir de maximum 1.5 ha peut être planifiée uniquement si la totalité de la surface non construite en zone à bâtir légalisée n'excède pas 0.5 hectare.

Dans son préavis du programme de révision, le SeCA avait soulevé la question du potentiel de zone constructible qui résulterait de la division de certaines parcelles qui ne semblaient pas entièrement construites en zone de centre village (ZV). Cette remarque avait fait l'objet d'une analyse minutieuse des parties de parcelles non construites qui avaient été intégrées au calcul des réserves :

- la surface en ZIG dédiée au stationnement en centre village (la modification n°1) a été réaffectée en ZC de manière à favoriser la densification de ce secteur en bordure de RC et à permettre la création de nouveaux logements et d'un espace public de qualité.
- la parcelle n°29 RF en ZV1, est partiellement construite (247 m<sup>2</sup>), par conséquent environ 1000 m<sup>2</sup> ont été remis en réserve et inclut dans le tableau de l'AEE (cf : Annexe 6.2).

- la parcelle n°142 RF partiel en ZV1 : les parties non construites situées de part et d'autre de la partie construite constituent un potentiel constructible, qui a été inscrit en tant que réserve dans le tableau de l'AEE.

Dans le dossier d'examen préalable, le calcul des réserves, des parcelles libres et partiellement libres, inscrites en zones résidentielles légalisées, aboutissait au chiffre de 1.2 ha (12'445 m<sup>2</sup>).

Ce calcul de dimensionnement, effectué selon les critères du PDCant 2002, a été jugé « adéquat » par le SeCA, qui a confirmé dans son préavis d'examen préalable qu'Hauteville n'est pas une commune surdimensionnée, selon le PDCant 2019.

Puisque dans ce dossier d'examen final, la commune ne met aucun terrain supplémentaire en zone résidentielle, et qu'elle envisage d'urbaniser d'abord la zone de centre déjà inscrite en zone à bâtir, ainsi que les parcelles libres en zone à bâtir, les principes du dimensionnement sont conformes au PDCant 2019.

## **1.2 Dimensionnement des zones d'activités locales**

La commune possède une zone d'activité d'importance locale, l'ancienne zone artisanale, sise sur l'art. 237 RF, d'une surface de 3'694 m<sup>2</sup>. Selon la fiche T104, ce secteur est classé comme "autres zones d'activités" (relativement aux ZACT d'intérêt cantonal et régional). La commune n'a pas de réserve en ZACT, le dimensionnement en la matière est donc conforme au nouveau PDCant.

Par ailleurs, en ce qui concerne les indices de la zone, ils ont été recalculés à la demande du SeCA dans son préavis d'examen préalable. Le bâtiment sis sur la parcelle 237 RF a une surface au sol de 507 m<sup>2</sup> et une hauteur estimée à 6.00 m. Dans le PAL précédent, l'indice de masse était de 2m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> et la hauteur était de 8.00 m. Dans le cadre de ce dossier, les indices ont été révisés en fonction de l'IOS minimal, des distances aux limites imposées par la LATeC, ainsi que du bâtiment actuel et du terrain naturel.

L'IOS de 0.40 attribué à la zone d'activités, dont la surface en ZACT sur l'art. 237 RF est de 3'970 m<sup>2</sup>, permet la réalisation d'un bâtiment d'une surface au sol de 1'588 m<sup>2</sup>. Compte tenu de la situation, une hauteur de bâtiment supérieure à 8.00 m ne serait pas souhaitable et le cube maximal constructible à cet endroit est donc de 8.00 m. x 1'588 m<sup>2</sup> = 12'700 m<sup>3</sup>, qui, rapportés à la surface de la zone, représente 3,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> hors-terre. Ainsi, pour répondre à la préoccupation du SeCA dans son préavis d'examen préalable qui juge l'indice trop faible, l'indice de masse de la ZACT est donc augmenté de 2 à 3 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>.

### 1.3 Densification et requalification

Suite à l'entrée en vigueur du nouveau PDCant 2019, et conformément aux prescriptions de la fiche T103, les types de zones d'affectation résidentielles légalisées ont été modifiées selon le niveau de qualité de desserte des arrêts de transports en commun. En pratique, cela signifie que la zone résidentielle faible densité (ZRFD) a été scindée en deux ZRFD 1 et 2, selon le niveau de qualité de desserte qui détermine les possibilités de densification. De même, la zone village (ZV) a été scindée en ZV1 et ZV2 (voir aussi le chapitre IV.5 relatifs au RCU).

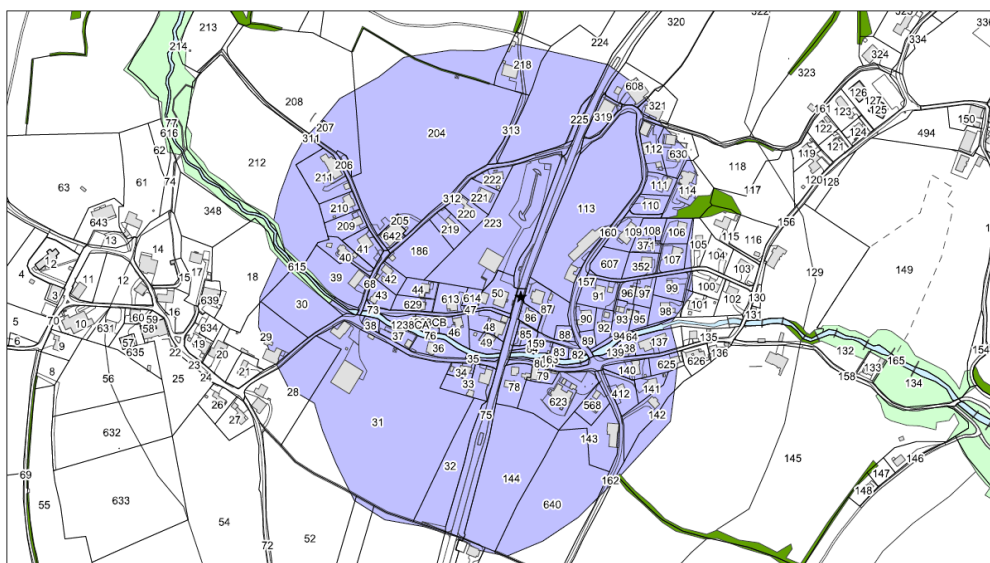


Image : Aire de la qualité de desserte de niveau C de l'arrêt "Village", au centre de la commune.

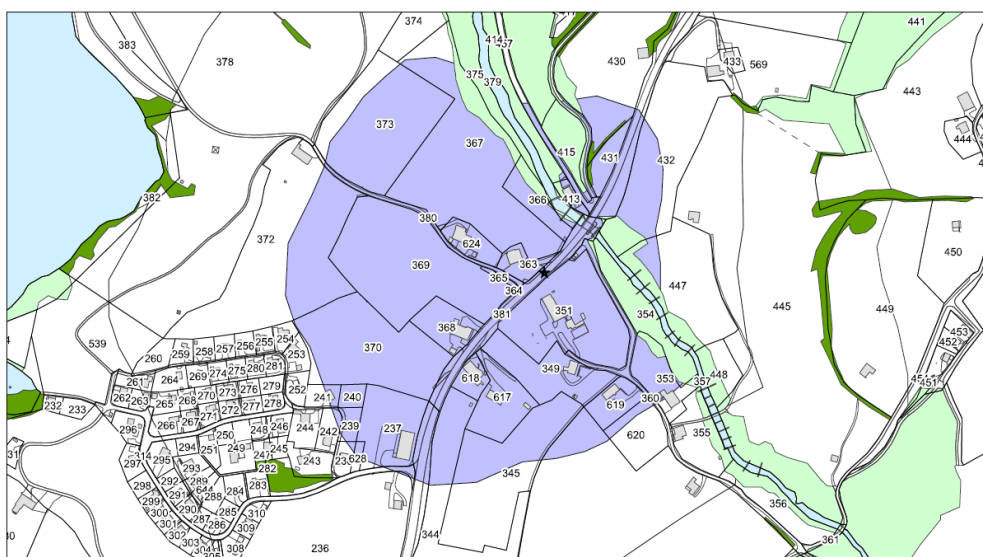


Image : Aire de la qualité de desserte de niveau C de l'arrêt "Le Ruz", au Nord de la commune.  
Source : Service de la mobilité de l'Etat de Fribourg

#### **1.4 Zones d'intérêt général**

Selon la fiche T102 du PDCant 2019, un examen systématique des zones d'intérêt général (ZIG) comprenant leur localisation, leur dimensionnement et leur utilisation effective, est nécessaire dans le cadre d'une révision générale.

La majeure partie des zones d'intérêt général de la commune d'Hauteville est localisée dans le village historique, un secteur communal composé de petites parcelles traversées par un ruisseau qui engendre un pourcentage inconstructible de celles-ci.

Dans le cadre de cette révision générale, deux petits secteurs d'une surface totale d'environ 600 m<sup>2</sup> ont été ajoutés dans le quartier Longemort pour faciliter l'organisation d'activités de loisirs à proximité du lac. En revanche, la moitié de la parcelle la plus spacieuse affectée en ZIG, occupée par un large parking à ciel ouvert au centre du village, est réaffectée en ZC (voir la modification n°1 du chapitre IV.2).

Liste des parcelles affectées en ZIG, après révision :

- Art. 1 et 2 RF : Eglise (264 m<sup>2</sup>) et cimetière (1'905 m<sup>2</sup>) ;
- Art. 4 partiel RF (850 m<sup>2</sup>) et 13 RF (721 m<sup>2</sup>): Parkings collectifs au centre village;
- Art. 13 RF (721 m<sup>2</sup>) : secteur de dégagement près de l'église ;
- Art. 15 RF : Station de pompage et sa route d'accès (649 m<sup>2</sup> - espace inconstructible à 70% lié au cours d'eau);
- Art. 36 (1'016 m<sup>2</sup> – espace inconstructible à 50% lié au cours d'eau),
- Art. 37 RF (676 m<sup>2</sup> – espace inconstructible à 50% lié au cours d'eau) : Hangar et déchetterie ;
- Art. 48 RF : Bâtiment administratif (1'140 m<sup>2</sup>);
- Art. 50 RF : Ecole (1'423 m<sup>2</sup>);
- Art. 223 RF partiel : Salle polyvalente « Otavela » (5'490 m<sup>2</sup>);
- Art. 539 RF partiel : Secteur de cahrgement et de déchargement pour activités de loisirs à proximité du lac (480 m<sup>2</sup>);
- Art. 314 RF partiel : Toilette publique à proximité du lac (105 m<sup>2</sup>).

#### **1.5 Les surfaces d'assolement (SDA)**

La commune de Hauteville possède des surfaces d'assolement (SDA) au Sud du village à proximité du lac. Aucun projet et aucune mise en zone ne sont prévus sur celles-ci. Le PAL est donc conforme en la matière.

## **2 Conformité à lex F. Weber en matière de résidences secondaires**

Selon le monitoring cantonal sur les résidences secondaires, la commune de Hauteville possédait, au mois de novembre 2019, un taux de 17,2 %. Pour éviter que le taux ne dépasse les 20% (une exigence de la loi Weber), le Conseil communal et la CA ont décidé de supprimer les zones à caractères touristiques, en changeant leur affectation en zone résidentielle faible densité. Outre la nécessité de se conformer à la loi Weber, cette décision permet également de régulariser la situation effective sur le terrain. En effet, aujourd'hui la majorité des habitations de cette zone est occupée de manière permanente à l'année.

## **3 Conformité aux Plans régionaux**

### **3.1 Plan directeur des rives du lac de la Gruyère**

Approuvé en 2002, ce Plan regroupe les communes du bord du lac en plusieurs pôles touristiques dans le but d'assurer la coordination du développement touristique dans la région. La commune de Hauteville est associée à celle de Pont-la-Ville et de La Roche pour former un des pôles touristiques du lac. Aujourd'hui, cet objectif stratégique n'implique aucune adaptation particulière du PAL.

### **3.2 Plan directeur intercommunal des rives du lac (PDIRL)**

Le projet d'agrandissement du port de la Serbache, sis sur le territoire de la commune voisine de La Roche a entraîné une modification du PDIRL : 60 places d'amarrages supplémentaires y sont réalisées. En termes de mobilité, les conséquences de cette modification pour la commune de Hauteville sont mineures. En effet, l'étude spécifique conclut à une augmentation de trafic négligeable sur le réseau cantonal des alentours (moins de 1%). Si le nombre de places d'amarrage, sises sur le territoire de Hauteville, reste identique (40 places), le PDIRL rationalise le nombre des secteurs d'amarrage qui passe de 6 à 3 dans le nouveau PDIRL.

Les données du PDIRL ont été intégrées au PDCom (voir aussi le chapitre IV.1.2).

### **3.3 Communes voisines**

La révision du PAL de la commune d'Hauteville a été coordonnée avec le PAL des communes voisines selon plusieurs aspects :

- La mise en zone spéciale du gîte d'Allières permet de créer une synergie avec les activités touristiques de la zone spéciale de La Roche (voir aussi le chapitre IV.2).
- Une coordination a été établie en ce qui concerne les places d'amarrage du PDIRL, les informations ont été intégrées dans ce dossier.

- Les modifications apportées au domaine skiable de La Berra dans le PAL de La Roche ont été intégrées à ce dossier.

## **V. Documents du PAL**

### **1 Plan directeur communal (PDCom)**

#### **1.1 Utilisation du sol**

Le PDCom du PAL approuvé en 2005 prévoyait trois secteurs d'extension de la zone à bâtir :

- un secteur le long de la route cantonale, côté lac,
- un secteur le long de la route cantonale, côté colline,
- un secteur à l'Est du village, vers le lieu-dit « Les Favarges ».

Dans le dossier d'examen préalable élaboré en 2018, la commune avait souhaité conserver les deux premiers secteurs, nommés respectivement « A » et « B » dans le cadre de cette procédure. Ces deux secteurs sont en effet les mieux positionnés par rapport au centre du village et aux arrêts de transports publics. Dans son préavis de synthèse, le SeCA a analysé ces propositions au regard du nouveau PDCant 2019 et refusé le maintien de ces secteurs au PDCom parce qu'ils ne se trouvent pas dans un territoire d'urbanisation (TU). Le Conseil communal souhaite néanmoins conserver le secteur B. En outre, l'inscription du secteur B au PDCom se justifie parfaitement du point de vue de l'aménagement du territoire et du point de vue urbanistique et architectural. D'une superficie de 1,25 hectare, il est entouré de zone à bâtir construite et légalisée, et il est situé en bordure de RC, en plein centre village. Ce terrain déjà équipé fait face à :

- la salle Otavela, le lieu de rassemblement culturel et social du village,
- l'école et les locaux de l'administration communale,
- le futur projet mixte (logements et activités) qui se déploiera sur l'actuel parking.

Construire de l'autre côté de la RC permettrait de raccorder les noyaux bâtis de part et d'autre de la RC, d'offrir une réponse architecturale aux activités situées du côté du lac, d'améliorer le raccord entre les deux côtés de la RC. Offrir un vis-à-vis au projet prévu sur le parking et à la salle Otavela, permettrait de réfléchir à la création d'un futur ensemble cohérent pour ce centre de village. La révision du Valtraloc permettrait en outre d'intégrer ces nouvelles données urbanistiques et architecturales.

Aussi, en concertation avec le district de la Gruyère, le secteur B, ou l'art. 113 RF de Hauteville, a été inscrit au PDCom puisqu'il sera inscrit au PDR Gruyère comme territoire

d'urbanisation (TU). L'éventuelle future mise en zone du secteur B dépendra de plusieurs conditions énoncées par le PDCant 2019.

La commune a également demandé à la région d'inscrire dans un TU les deux secteurs affectés en ZIG dans le cadre de cette révision générale : les art. 539 RF partiel et 314 RF.

Enfin, la carte de synthèse du PDCant 2019 mentionne un TU sur la parcelle 116 RF, du côté du secteur résidentiel « Au Charmin » ; cette parcelle de 1'650 m<sup>2</sup> a été inscrite au PDCom en tant que secteur d'extension de la zone à bâtir (secteur D).

## **1.2 Mobilité**

### **Hiérarchie du réseau routier**

A la demande du SMO, la hiérarchie du réseau routier a été revue et corrigée.

### **Valtraloc et requalification de la RC**

Le projet existant VALtraloc, qui mériterait d'être amélioré pour renforcer davantage l'effet de coupure provoqué par le passage de la RC au centre du village, est mentionné au PDCom comme étant « à améliorer ». A la demande du SMO, le périmètre de celui-ci englobe les aménagements de modération de vitesse existants sur la RC.

### **Mobilité douce**

Suite à l'entrée en vigueur du Plan sectoriel vélo, les données en matière de cyclotourisme ont été complétées, conformément à la demande du SMO dans son préavis. Ainsi, l'itinéraire cyclable cantonal de niveau 1 figure sur le plan comme étant à créer et le nouvel itinéraire de cyclotourisme a été reporté sur le plan. Enfin, les aménagements nécessitant un élargissement de la route figurent également sur le plan.

La commune a prévu d'installer des parkings à vélos aux trois secteurs d'arrêts de bus situés le long de la route cantonale. L'itinéraire cyclable communal existant, reliant les secteurs "Les Fourches" et "Le Ruz", a également été inscrit au PDCom. La route du Jorat relie, à travers champs, le secteur de Longemort au centre du village et à ses services (écoles, etc.). Cette route étroite se prête naturellement au passage de la mobilité douce. La commune a l'intention de réaliser un accès sécurisé pour les piétons reliant le secteur Longemort à l'arrêt de bus. Selon le préavis du SMO, la création d'un trottoir longeant la route cantonale est déconseillée, la création d'un cheminement piétonnier en site propre est à privilégier. Ce projet de mobilité douce a été inscrit au PDCom.

Un projet de parcours VTT à proximité du gîte d'Allières est en cours de discussion et la portion mordant le territoire communal a été reportée sur le plan.

### **Trafic automobile et accès**

Les accès à la zone de centre et aux secteurs construits ont été ajoutés au PDCom conformément à la demande du service de la mobilité.

### **Parcours de randonnées pédestres Swissrando**

De manière générale, tous les parcours renseignés au PDCom en vigueur ont fait l'objet d'une mise à jour.

### **Sécurisation des carrefours**

Le PDCom en vigueur approuvé en 2005 renseignait 3 carrefours (n°3, 4, 5) à réaménager ou à supprimer. Après une rapide analyse sur le terrain, seul le carrefour situé au Sud du centre village, au croisement de la RC et de la route de l'Eglise, nécessite encore d'être amélioré.

### **Transports publics**

Deux lignes de bus desservent le village, la ligne n°234 qui relie Fribourg, La Roche et Bulle, et la ligne n°245 qui relie Fribourg, La Roche, Charmey et Jaun.

Trois secteurs d'arrêts de bus sont inscrits au PDCom :

- « Le Ruz » au Nord,
- « Village » au centre,
- « Les Fourches » au Sud.

Le temps de parcours est d'environ une demi-heure avec Fribourg et vingt minutes avec Bulle. La ligne n°234 est desservie par un bus à l'heure entre 6 h et minuit avec un bus à la demi-heure aux heures de pointes du matin et du soir, soit 26 aller-retours quotidiens entre Fribourg et Bulle. La ligne n° 245 est desservie par trois bus par jour en direction de Jaun et de Fribourg.

Sur la base de la desserte précitée et des critères de la fiche T201 du PDCant 2019, les arrêts de bus de Hauteville sont classés en catégorie IV.

Selon le préavis du SMO, l'arrêt de bus « Hauteville, village » est à réaménager afin d'être mis en conformité avec la LHand. Il a donc été inscrit dans la catégorie correspondante au PDCom.



## Secteurs d'amarrage

Le PDCom approuvé en 2005 présentait six zones d'amarrage conformément au PDIRL approuvé en 2002. La révision de ce PDIRL remanie et rationalise les secteurs comme suit : trois secteurs (n°30, 33, 34) d'amarrage sont supprimés, deux secteurs (n°31 et 35) voient leur capacité augmenter, un secteur reste identique.

Le PDCom du présent dossier présente le réaménagement des secteurs d'amarrage conformément à la dernière révision du PDIRL.

Zones d'amarrage, Hauteville	Planification selon le PDIRL approuvé en 2002	Planification selon PDIRL mise à l'enquête en 2017	Bilan
<b>Zone 30</b>	3	0	-3
<b>Zone 31</b>	20	26	<b>+6</b>
<b>Zone 32</b>	5	5	-
<b>Zone 33</b>	/	/	/
<b>Zone 34</b>	4	0	-4
<b>Zone 35</b>	3	9	<b>+6</b>
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	

Source : Rapport explicatif du PDIntercom Lac Gruyère, dossier d'enquête publique 2017, p. 14.

### 1.3 Energie

Le Plan communal des énergies (PCen) est intégré au présent dossier. Les mesures proposées n'ont pas de conséquences sur la planification territoriale et aucune d'entre-elles ne nécessite son inscription au PDCom. En revanche, certains articles du RCU ont été adaptés suite à la réalisation de cette étude énergétique.

### 1.4 Nature et paysage

#### 1.4.1. Biotopes

Une étude thématique sur la flore et la faune en zone agricole a été commandée par le réseau écologique Hauteville-Corbières. La correspondance entre celle-ci et les exigences de la LPNat a permis de créer une base de travail pour l'élaboration de l'inventaire préalable. Une première séance de coordination a ensuite eu lieu avec le SNP le 31 octobre 2017 en vue de préparer ce document. Une soixantaine d'arbres, de haies et de vergers ont été recensés en tant qu'objets de valeur écologique exceptionnelle et une trentaine de ceux-ci sont situés en zone à bâtir. Ils ont donc été inscrits au plan de zones comme éléments protégés.

L'inventaire préalable est joint à ce dossier d'examen final. Il a fait l'objet d'une seconde séance de coordination avec le SNP en date du 19 mai 2020.

Suite à cette séance, certains éléments inscrits sur le plan d'inventaire préalable ont été inscrits au PAZ car ce sont des biotopes protégés, et d'autres au PDCOM car ils impliquent de prendre des mesures dans le futur, par exemple, l'inscription d'un aménagement paysager le long de la RC lors de l'aménagement de la zone de centre. Selon les recommandations du SNP, le plan de synthèse de l'inventaire préalable intègre les éléments ci-dessous :

- Biotopes d'importance nationale : 4 sites de Haut-marais
  - Tourbière au Paquier dessus n°546,
  - Pré aux oies n°358,
  - La Joux d'Allière n°545,
  - Pré Colard n°547.
- Biotopes d'importance cantonale : 1 site de Bas-marais, 1 site à Batraciens itinérant.
  - La Palud n°114-018
  - Chéseau Lèvre FR 427
- Biotopes d'importance locale : prendre les données sur le site du SNP :
  - 1 site à Batraciens Au Paquier Dessus et Joux d'Allières
  - 3 Bas-Marais
    - Les Cavucennes (114-021 et 114-020),
    - La Terraillonne (114-019),
    - Les Brechons (115-066).
- D'autres données disponibles telles que les zones humides, les sites favorables aux reptiles, les prairies maigres, etc.

#### **1.4.2 Géotopes**

L'inventaire des paysages d'importance cantonale (PIC), publié en décembre 2019 par les services de la forêt et de la nature, comprend le lac de la Gruyère. Cinq objectifs spécifiques sont définis pour préserver ce paysage (voir le chapitre V.5.7 du présent rapport). Plusieurs objectifs ont été pris en compte à travers la révision du PAL. Ainsi, l'inscription du périmètre environnant de protection des sites construits au PAZ, englobant le plateau agricole, permet d'introduire quelques règles concernant la construction et la transformation de bâtiments en zone agricole habituellement soumis exclusivement au droit fédéral.

Ces exigences contribuent à l'atteinte des trois objectifs suivants repris dans le PIC :

- > préserver les vues emblématiques sur le grand paysage du lac et des Préalpes ;
- > préserver le patrimoine historique et archéologique et valoriser les vues sur ces éléments ;
- > viser une haute qualité paysagère dans les secteurs sensibles déjà construits ou en développement ;

Par ailleurs, la commune a décidé d'ajouter un wc public à proximité du lac ; cette mesure permet également de concilier les usages récréatifs avec la protection des paysages d'importance cantonale, conformément à un des objectifs du PIC.

### **1.5 Programme d'équipement**

Le présent dossier ne présente pas de programme d'équipement dans la mesure où d'une part, toute la zone à bâtir est déjà équipée et, d'autre part, la commune ne prévoit pas de nouveau secteur d'extension.

Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA se rallie au SEn qui a émis un préavis défavorable en matière d'évacuation des eaux car il s'agit d'apporter les justificatifs concernant les conditions imposées dès le démarrage du dossier. Dès lors, les justificatifs suivants sont apportés :

- L'équipement de base de la commune est entièrement réalisé pour toute la commune, le tableau de l'aperçu de l'état de l'équipement, annexé à ce rapport, dresse la liste exhaustive des parcelles libres et leur niveau d'équipement.
- Le PGEE est en cours d'évaluation auprès du SEn.
- La commune d'Hauteville est raccordée à la STEP intercommunale de la ville de Bulle ; aucune extension de zone à bâtir n'est prévue dans le cadre de cette révision générale, le seul changement qui peut avoir une incidence sur le réseau est le changement d'affectation (de ZIG en ZC) pour la construction d'une dizaine de logements.
- Les bâtiments situés dans les hameaux du Ruz et de l'Impart sont déjà raccordés par conséquent, ils remplissent les conditions de l'art. 15 RCEaux portant sur le réseau d'égout public.

## **2 Plan d'affectation des zones (PAZ)**

La commune n'envisage pas de réaliser de projet d'urbanisation qui nécessiterait une extension de la zone à bâtir, mais elle a besoin de mettre deux petits secteurs en zone d'intérêt général (ZIG) à proximité du lac (voir le paragraphe mise en zone du présent chapitre). Un plan des modifications apportées au PAZ est annexé à ce dossier.

### **Changements d'affectation**

#### **1. Art. 223 RF partiel, 4'500 m<sup>2</sup> de ZIG en ZC, Route de la Gruyère en centre village, modification n°1.**

Le tiers de cette ZIG au centre du village est recouvert par du stationnement. La commune prévoit d'améliorer l'exploitation de cette parcelle bien située. Le parking serait conservé et la parcelle pourrait accueillir de nouvelles constructions avec une mixité de fonctions (logements et activités de services ou commerciales). La réalisation de ce projet nécessite un changement de zone au PAZ. Ce changement d'affectation ne nécessite pas d'adaptation du degré de sensibilité en matière de bruit. En effet, à la demande du SEn, une étude acoustique a été réalisée par un bureau spécialisé, elle est jointe à ce dossier. Elle conclut que ce changement d'affectation sur la parcelle 223 RF, tel que prévu, est conforme à l'OPB, et ce sans mesures particulières.

Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA s'est montré favorable à ce changement d'affectation situé dans un secteur central bénéficiant d'un niveau C de qualité de desserte. La commune a la maîtrise foncière de ce terrain et elle s'attachera à définir un cahier des charges suffisamment précis et complet qui intégrera des objectifs de qualité architecturale et urbanistique. Dans ce contexte circonstancié, un PAD obligatoire n'est pas nécessaire.

#### **2. Art. compris entre le n°238 RF et le n° 310 RF, de ZRV en ZRFD 2, quartier résidentiel Longemort, modification n°2.**

Cet ancien quartier de villas en zone résidence de vacances (ZRV), est aujourd'hui d'une part presque entièrement construit et d'autre part, occupé en grande majorité par des résidents permanents à l'année. Le maintien en ZRV est donc devenu obsolète et il s'agit de mettre ce secteur en conformité avec le PAZ.

Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA attire l'attention sur le fait que la qualité de desserte de ce quartier est principalement de niveau "D". Dès lors, la densification de cette zone serait limitée aux quelques parcelles bénéficiant d'un niveau de desserte C. La ZRFD aurait donc pu être scindée en deux zones distinctes ; toutefois, comme seule quelques parcelles auraient pu être densifiées, le Conseil communal a estimé qu'une partition de ce secteur en deux zones distinctes ne se justifiait pas.

L'ensemble de ce quartier est affectée en ZRFD 2, une zone qui a des indices qui restent faibles et qui correspondent aux indices minimaux de la LATeC. Par ailleurs, l'ancienne ZRV avait des exigences particulières notamment en matière de toiture, un périmètre à prescriptions particulières a donc été introduit au PAZ pour conserver celles-ci. L'ancien RCU introduisait également une distinction entre les hauteurs des bâtiments au sein de la zone vacances. Pour conserver ces variations de hauteur, deux sous-secteurs ont été introduits au sein du périmètre à prescriptions particulières.

### **3. Art. compris entre le n°119 RF et le n° 124 RF, de ZRS en ZRFD 2, Route de l'Impart, modification n°3.**

Dans l'ancien PAL, ces parcelles étaient inscrites en zone résidentielle à prescriptions spéciales (ZRS) ; elles sont déjà construites et la typologie des constructions se distingue de nettement de celle des parcelles 125, 126, 127 RF, également en ZRS. Ce changement d'affectation vise donc à régulariser la situation en fonction des distinctions de typologie construite. Les parcelles 119 à 124 RF ont été affectées en ZRFD 2. La ZRS avait un indice d'utilisation du sol (IUS<sup>1</sup>) de 0.35 pour les habitations individuelles et un IOS de 0.25. Inscrire ces parcelles en ZRFD 2 revient à augmenter légèrement leurs indices (IBUS : 0.6 et IOS : 0.4), l'augmentation la plus faible possible tout en respectant la LATeC.

### **4. Art. 125, 126, 127 RF, de ZRS en ZRMD, Route de l'Impart, modification n°4.**

Ces parcelles en ZRS sont déjà construites et leur typologie correspond à de la zone résidentielle moyenne densité (ZRMD) ; elles ont donc été réaffectées en ZRMD dans le cadre de cette révision générale. Ne bénéficiant pas d'un niveau de desserte en transport public suffisant, la densité sur ces parcelles ne peut être augmentée. L'IBUS prescrit correspond donc à la transposition prescrite par l'art. 1 de l'annexe 1 de la LATeC.

Ainsi, les IUS de 0.5 pour les habitations collectives et de 0.45 pour les habitations individuelles groupées devraient être remplacés par des IBUS respectifs de 0.67 et 0.60. Toutefois, une vérification de la surface des immeubles réalisés permet de constater un IBUS réel de 0.96 (2 immeubles de 4 niveaux (sous-sol, rez +2), SdC de 236 m<sup>2</sup>, SP 1'888 m<sup>2</sup> (236 x 4 x 2) pour une surface de l'art. 127 RF de 2'455 m<sup>2</sup>.

Conformément aux critères de la fiche T103 du PDCant 2019, l'IBUS prescrit pour la ZRMD est de 1.00 et l'IOS de 0.50, déterminé par l'immeuble le plus dense.

---

<sup>1</sup> L'expression « indice d'utilisation du sol » (IUS) désigne un indicateur permettant de comparer la quantité de surfaces construites (ou constructibles) par rapport à la surface au sol d'une parcelle. Suite à l'adoption de l'AIHC, l'appellation de cet indicateur a évolué et correspond aujourd'hui à « l'indice brut d'utilisation du sol » (IBUS).

**5. Division des principales zones résidentielles de la commune : la ZRFD et la ZV sont respectivement scindées en ZRFD 1, ZRFD 2, ZV 1, ZV 2, modification n° 5.**

Suite à l'entrée en vigueur du PDCant 2019, et notamment de la fiche T103 relative à la densification, toutes les parcelles situées en ZRFD et en ZV au PAZ de 2005 ont été réaffectées respectivement en ZRFD 1 et ZRFD 2, et en ZV1 et ZV2. Les ZRFD 1 et ZV1 concernent les parcelles qui ont un niveau "C" de qualité de desserte ce qui permet potentiellement la densification ; les ZRFD 2 et ZV2 concernent les parcelles qui ont un niveau de qualité de desserte inférieur, insuffisant pour permettre la densification.

**6. Division de l'art. 186 RF en ZL et ZV2, Route de la Bahy, modification n° 6.**

Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA refuse que l'art 186 RF retourne en zone agricole pour servir de compensation, et en même temps, il refuse l'affectation de ZL car la parcelle est occupée par un garage, une destination qui est non conforme avec ce type d'affectation. Pourtant, dans le PAL approuvé en 2005, l'art. 186 RF se trouvait en Zone de verdure. Afin de régulariser la situation de ce garage construit, la partie de l'art. 186 RF sur laquelle se trouve le bâtiment a été affectée en ZV2, la zone village qui n'est pas densifiable, et le reste de la parcelle est affecté en zone libre.

### **Sorties de zone**

**7. Art. 328 RF et 329 RF en ZRFD, soit 1'966 m<sup>2</sup>, Route du Manège, modification n°7.**

Ces deux parcelles sont actuellement non construites et sont particulièrement exposées à la vue. Le Conseil communal a donc décidé de les remettre en zone agricole afin de préserver le paysage et de récupérer de la réserve à bâtir dans le contexte restrictif imposé par la LAT. Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA a préavisé favorablement ce retour en zone agricole.

**8. Art. 5 (1'170 m<sup>2</sup>) RF partiel et 6 RF (332 m<sup>2</sup>) en ZC, soit 1'505 m<sup>2</sup>, Route de l'Eglise, modification n°8.**

Les propriétaires de l'art. 5 RF partiel, situé en ZC, souhaite voir leur terrain remis en zone agricole. Le retrait de la zone à bâtir de cette parcelle implique le retrait de la parcelle voisine, l'art. 6 RF, une surface de taille excessivement petite qui est inconstructible et située en bordure de zone agricole. Le retrait de ces deux parcelles permet de conserver le principe de la continuité des zones d'affectation et de limiter clairement la zone à bâtir par rapport à la zone agricole. Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA a préavisé favorablement ce retour en zone agricole.

## **Mise en zone d'intérêt général**

### **9. Mise en ZIG à proximité du lac sur l'art. 539 RF partiel (480 m<sup>2</sup>) et l'art. 314 RF partiel (105 m<sup>2</sup>), modification n°9**

La commune souhaite saisir l'opportunité de cette révision générale pour inscrire, en zone d'intérêt général, deux petites surfaces situées dans le quartier Longemort. Cette démarche a pour but de faciliter l'organisation d'activités de loisirs au bord du lac. Une surface de 480 m<sup>2</sup>, sise sur la parcelle 539 RF partiel, hébergera des douches, un WC public, et une espace de chargement et de déchargement pour du matériel de loisirs. Cet emplacement est techniquement intéressant car l'édicule public situé sur la parcelle 314 RF renferme déjà une station de pompage des eaux usées. La mise en zone de cette dernière consiste donc en une régularisation de la situation effective de cet édicule technique déjà construit sur l'espace routier du domaine public.

Les surfaces mises en zone ont été dimensionnées avec parcimonie, afin de répondre aux besoins utiles et nécessaires. Elles sont contigües à la zone à bâtir légalisée ; cette localisation ne porte pas de préjudice aux activités de la zone agricole. Par ailleurs, selon la fiche T102 du PDCant 2019, les zones d'intérêt général doivent être justifiées par un besoin, ce qui est le cas ici, et elles ne sont pas soumises aux critères de dimensionnement applicables aux autres zones à bâtir.

Enfin, pour se conformer à la demande du SeCA dans son préavis d'examen préalable, la commune a entamé les démarches auprès de la région afin d'inscrire ces deux secteurs dans un TU dans le plan directeur régional de la Gruyère.

## **Mise en zone spéciale**

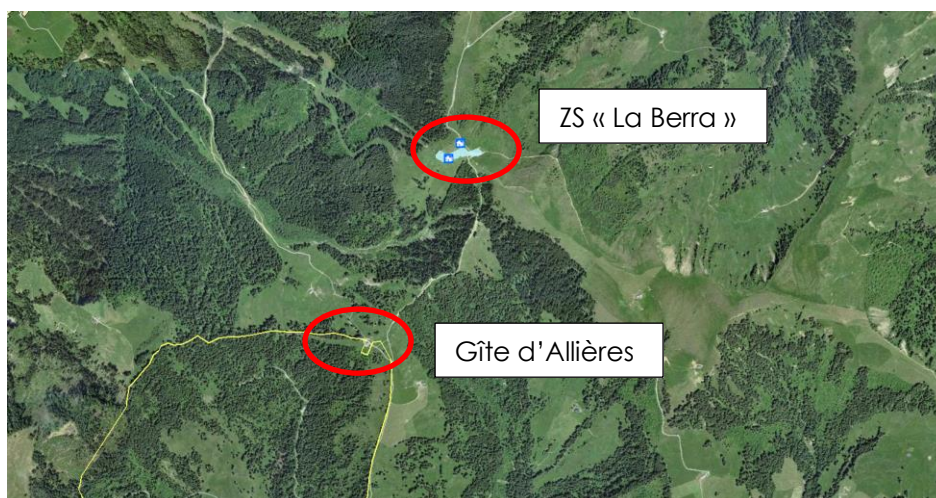
### **10. Mise en zone spéciale (ZS) sur l'art. 612 RF (1'800 m<sup>2</sup>), La Berra, modification n°10**

Situé en bordure du domaine skiable de La Berra, le gîte d'Allières propose hébergement et couvert (70 places assises à l'intérieur) en toute saison. Après 30 ans d'activités, les bâtiments ont besoin d'être rénovés. Le Conseil communal et la commission d'aménagement souhaitent soutenir et pérenniser ce site touristique, en inscrivant l'art 612 RF en ZS (cf : image ci-dessous).

D'un point de vue technique, le gîte d'Allières se situe sur la parcelle 612 RF Hauteville en zone agricole. Situé aux confins de trois communes, ce secteur est limitrophe avec les installations sportives (pistes de VTT et téléskis) du secteur Montsoflo situé sur le territoire de la commune de La Roche.



Par ailleurs, le gîte d'Allières et la zone spéciale « La Berra » inscrite au PAL de La Roche sont distants d'1 km et relié par un chemin pédestre ; les activités sportives du secteur Montsoflo et para-hotelière du gîte d'Allières bénéficient d'une complémentarité fonctionnelle et économique. Les installations du secteur Montsoflo ont été régularisées en 2016 dans le PAL de La Roche (cf : le point 11 suivant), dont le plan de zones intègre également la zone spéciale « La Berra » qui inclut le chalet « La Berra » et la station des remontées mécaniques.



La mise en zone spéciale du gîte d'Allières est imposée par la destination du lieu situé en pleine nature, à l'écart de toute zone à bâtir. En tant que point d'attractivité touristique, une mise en zone spéciale se justifie au vu de l'intérêt supra-communal que ce lieu suscite depuis des décennies, du besoin de rénover ce site d'hébergement excentré, et du lien de complémentarité qui existe entre celui-ci et la zone spéciale de La Berra.



Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA a demandé de développer la nature du projet, et le type d'activités envisagées. A ce jour, la commune de Fribourg, propriétaire du site, n'est pas certaine de vouloir investir dans cet objet. Dans son utilisation, ce bâtiment est lié aux équipements touristiques de la Société des Remontées mécaniques de la Berra, qui s'est montrée intéressée ; il est donc tout à fait envisageable que le Gîte d'Allières change prochainement de propriétaire et soit intégré aux autres équipements touristiques de la Berra. En ce qui concerne les travaux, il s'agit de pérenniser les activités actuelles, en rénovant les bâtiments existants. Le but principal est de rafraîchir les lieux et d'offrir un plus grand confort aux utilisateurs, (randonneurs, skieurs, etc). En outre, l'aménagement des espaces extérieurs est lié à l'affectation du bâtiment.



Source des images: [www.gite-d-allieres.ch](http://www.gite-d-allieres.ch)

L'Autorité communale et la CA désirent ardemment que le Gîte d'Allières ne connaisse pas les problèmes auxquels a dû faire face le Chalet de la Berra pour améliorer ses locaux sanitaires. Aussi, la révision générale du PAL d'Hauteville est l'occasion d'anticiper ce besoin, et de faciliter la mise en œuvre de ces travaux grâce à l'inscription du site dans une zone spéciale.

Enfin, à la demande du SeCA et de la CDN, un mandat a été confié à un géologue afin d'étudier les incidences de la zone de dangers de degré moyen sur la viabilité de ce site.

En matière de dimensionnement, seule la parcelle 612 RF d'une surface de 1'800 m<sup>2</sup> est concernée par cette mise en zone. Les indices IBUS et IOS ont été calculés en fonction de la situation effective du bâtiment. Au RCU, l'article relatif à la zone précise qu'en cas de cessation des activités liées au tourisme, la zone spéciale sera supprimée et retournera en zone agricole.

## **Inscription ou suppression de périmètres à prescriptions particulières**

### **1. Quartier résidentiel « Au Charmin », modification n°11**

L'abrogation du PAD « Au Charmin » (voir le chapitre IV.3 ) a entraîné l'inscription du périmètre à prescriptions particulières n°3 au PAZ afin de conserver les hauteurs et les prescriptions relatives aux toitures.

### **2. Installations sportives du secteur Montsoflo, modification n°12**

Les pistes de VTT et les lignes de deux téléskis, sont situées essentiellement sur le territoire de la commune de La Roche, mais elles débordent légèrement sur le territoire de la commune de Hauteville. Le secteur de Montsoflo a fait l'objet d'une modification du PAL de la commune de La Roche, le 1<sup>er</sup> septembre 2016. Les périmètres à prescriptions particulières liées à ces installations ont été inscrits au PAZ, et le règlement y relatif figure au RCU.

### **3. Citerne à gaz en zone libre pour alimenter le quartier Longemort en ZRFD, modification n°13**

Dans le PAL approuvé de 2005, le quartier Longemort possède une zone de verdure sur les art. 282 RF et sur les art. 283, 284, 644, 289, 293, 251, 249, 247 Rf partiels, dont l'occupation effective est étonnante puisqu'il s'agit de morceaux de parcelles privées, occupées par des habitations, et d'une plus grande parcelle boisée sur laquelle repose une citerne à gaz. Celle-ci permet de chauffer le quartier et se trouve à distance des habitations pour des raisons pragmatiques liées à l'entretien de celle-ci et à la sécurité. A l'occasion de la RG du PAL, la terminologie des zones d'affectation a été adaptée à l'évolution de la législation, et cette zone de verdure est devenue logiquement une zone libre.

Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA émet un avis défavorable sur la présence d'une citerne à gaz en zone libre, au motif qu'il s'agit d'une construction non conforme à la destination de la zone. A l'occasion de l'élaboration du dossier d'examen final, le Conseil communal s'est penché sur cette question afin de savoir s'il valait mieux inscrire une petite bande de ZRFD en bordure de la route pour régulariser la situation effective de la citerne présente à cet endroit-là de longue date, ou bien, s'il valait mieux inscrire un périmètre à prescriptions particulières au-dessus de la zone libre. Cette seconde option a finalement été retenue pour plusieurs raisons. D'une part si la présence de la citerne est contestable, la présence des allées de garage, et des débordements de toitures de maisons individuelles des parcelles privées voisines dans la zone libre l'est tout autant. D'autre part, modifier l'affectation de ce secteur de la ZL vers la ZRFD reviendrait à augmenter les droits à bâtir, et donc à effectuer une densification, ce qui n'est pas permis selon le PDCant 2019 puisque ce quartier bénéficie d'un niveau de desserte en transport

public insuffisant. Dès lors, il semble que l'inscription d'un PPP au-dessus de la ZL soit la solution la plus judicieuse. Par ailleurs, l'al. 2 de l'art. 50 LATeC semble prévoir ce cas de figure qui permet d'« admettre dans une zone des constructions d'un autre genre que celui qui est prévu »; de même que l'al. 2 de l'art 56 LATeC relatif à la ZL admet que « seules les constructions et installations compatibles avec le caractère de la zone sont admissibles ». En ce sens, la citerne ne nuit aucunement à l'espace de verdure qui est largement présent sur la parcelle 282 RF.

#### **4. Périmètres de protection patrimoniale : Le Ruz, L'Impart, et le plateau agricole englobant largement les alentours du vieux village, modification n°14**

En plus des périmètres de sites construits basés sur l'ISOS, le SBC a demandé, dans son préavis d'examen préalable, l'ajout d'autres périmètres :

- Deux périmètres sont soumis à des mesures d'harmonisation ; il s'agit des hameaux « le Ruz » et « L'Impart » situés en-dehors de la zone à bâtir ;
- Un périmètre environnant du site construit pour protéger les vues vers et depuis plateau agricole.

Les règles liées à ces périmètres ont été analysées et discutées en vue d'aboutir à un consentement de la part de la commune et du SBC, au cours de la séance de coordination avec qui s'est tenue à Hauteville le 18 juin 2020.

#### **5. PHM "L'Impart", pas de modification**

Le plan d'affectation des zones mentionne un périmètre d'habitat à maintenir (PHM) dans le secteur de l'Impart. Celui-ci a été approuvé lors de la dernière révision générale et plusieurs immeubles ont été transformés en cohérence avec cette planification. Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA n'est pas favorable au maintien de ce PHM car il n'est plus conforme aux dispositions légales actuelles.

Le Conseil communal estime que les règles actuelles, reprises par la fiche T304 du PDCant 2019, ne justifient pas un effet rétroactif sur une planification dûment approuvée dans la mesure où cet effet rétroactif aurait pour conséquence de mettre bon nombre d'immeubles concernés en situation de non-conformité avec les règles de la zone agricole qui deviendraient applicables. Cette situation constituerait également une expropriation matérielle pour plusieurs propriétaires qui ont acquis des biens situés dans un PHM et disposant de possibilités de transformation qui leur seraient retirées par la modification des règles.

Outre le fait que le Conseil communal ne veut pas engager la commune dans une voie au bout de laquelle elle devrait indemniser les propriétaires lésés, il constate que, dans son préavis, le SeCA ne démontre en rien en quoi le maintien de ce PHM approuvé porte atteinte à un quelconque intérêt public.

Le Conseil communal estime qu'au contraire ce PHM est particulièrement utile dans la mesure où, se superposant à un périmètre ISOS de catégorie 2 avec un objectif de sauvegarde A, soumis à des mesures d'harmonisation exigé par le service des biens culturels, il permet un usage plus important des volumes existants, favorisant ainsi leurs pérennités et par voie de conséquence celle de cet ensemble bâti.

Le Conseil communal note également que dans sa décision du 19 août 2020, approuvant le PDCant 2019, le Conseil fédéral a approuvé la liste des PHM soumis par le canton de Fribourg dont Hauteville fait partie. Dans ces conditions, il n'y a plus aucune raison de ne pas maintenir le PHM d'Impart.

#### **6. Autres modifications formelles**

Dans son préavis, le SeCA demande de rassembler les deux plans de zones en un seul car la taille de la commune permet d'intégrer toutes les données sur un seul plan ; cette demande a été prise en compte et les coordonnées MN03 ont été remplacées par les coordonnées MN95.

Malgré la mise à jour de la base cadastrale, la division parcellaire ne correspond pas toujours à la division des zones. Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA a soulevé cet état de fait et demandé d'insérer des cotes sur les parcelles concernées. Une trentaine de parcelles concernées par cette problématique ont été analysées individuellement. Lorsqu'il était possible de déduire la limite de zones en s'aidant du contour formel des parcelles avoisinantes, des cotes n'ont pas été insérées afin de ne pas alourdir le plan; dans les autres cas, des cotes ont été ajoutées deux agrandissements du plan de zones.

### **3 Plans d'aménagement de détail (PAD)**

Un PAD figure sur le territoire de la commune de Hauteville : le PAD « Au charmin » approuvé le 18 février 1980 et situé en ZRFD. Actuellement, une seule parcelle (607 RF) reste à construire et les autres parcelles construites ne répondent pas de manière évidente à des règles constructives spécifiques. Pour cette double raison, le Conseil communal a décidé d'abroger le PAD. Un tableau de synthèse comparant les prescriptions du PAD et celles de la zone correspondante au RCU est joint au présent rapport.

#### **4 Aperçu de l'état de l'équipement**

Dans son préavis d'examen préalable, le SeCA a demandé que l'AEE soit revu en fonction des dispositions de l'art. 94 LATeC, qui détaille notamment la notion d'équipement de base.

Le tableau du dossier d'examen préalable avait établi l'inventaire des parcelles constructibles de suite ou dans 5 ans, en fonction de l'état de l'équipement. Dans le présent dossier, ce tableau a été mis à jour, les parcelles construites depuis lors ont été enlevées, et le tableau a été complété avec les colonnes manquantes (Adduction, qualité de desserte en transport public, etc) en vue se conformer à la notion d'équipement telle qu'elle est explicitée dans l'art. 94 LATeC.

La réalisation d'un nouveau plan n'a pas été jugée utile ; l'ancien plan permet en effet de repérer rapidement les parcelles dont il est question dans ce tableau.

#### **5 Règlement communal d'urbanisme (RCU)**

Le RCU a été adapté à la nouvelle LATeC et au nouveau plan directeur cantonal ; les corrections demandées par le SecA et les différents services de l'Etat ont également été intégrées. Le tableau ci-dessous synthétise les changements opérés.

De nouveaux articles ont été intégrés au RCU :

- suite au préavis du SBC, deux nouveaux articles ont été ajoutés. Le premier se rapporte aux deux secteurs soumis à des mesures d'harmonisation. Il s'agit de deux hameaux situés en zone agricole : Le Ruz et L'Impart. Le second concerne le périmètre de protection de l'environnement du site construit.
- un article relatif aux bâtiments significatifs, des bâtiments dont la commune souhaite assurer le maintien et qui ne sont pas recensés par le SBC. Cet article a été ajouté au RCU, sur la base d'une proposition effectuée en concertation avec le SBC, afin de protéger les bâtiments désignés comme étant "significatifs" pour le village ;
- un article relatif à la nouvelle ZS (cf : la modification n°10 au PAZ) dont l'objectif est de pérenniser les activités touristiques du gîte d'Allières. Les indices IBUS, IOS et la hauteur maximale ont été estimés sur la base de la situation existante par rapport à la surface de l'art. 612 RF (1'800 m<sup>2</sup>).

Les indices théoriques calculés par rapport aux constructions existantes sur la parcelle sont actuellement de 0.14 (IOS) et de 0.42 (IBUS) et la hauteur est de 11 mètres. Les indices de la ZS (voir le tableau page suivante) correspondent au minimum selon la LAtEC et s'élèvent à 6.0 pour l'IBUS et 0.3 pour l'IOS;

- un article relatif à la nouvelle ZC (cf : la modification n°1 au PAZ). Ce secteur est situé dans l'aire des 300 mètres de la qualité de desserte de niveau "C" ; il est dédié à la modification n°1 du PAZ : le futur projet d'urbanisation qui intègre le parking existant, de futurs espaces commerciaux, des logements, ainsi que l'aménagement d'un espace public de qualité. Les prescriptions spéciales donnent quelques orientations sur la qualité architecturale et urbanistique attendue pour ce projet. La commune a la maîtrise foncière de ce terrain, elle bénéficie donc d'une large sécurité quant au devenir de celui-ci. Cette modification a fait l'objet de plusieurs séances de travail avec la CA. L'analyse des indices des bâtiments existants de la zone village (ZV), et les hauteurs maximales de ceux-ci, ont fourni un cadre de référence pour déterminer les indices de la nouvelle ZC.
- deux articles relatifs au dédoublement des deux types de zones résidentielles. En fonction du niveau de qualité de desserte en transports publics, les zones ZRFD et ZV ont été séparées en ZRFD 1 et ZRFD 2, ainsi qu'en ZV1 et ZV 2. Ceci permet de distinguer la partie de la ZRFD qui peut être densifiée de celle qui ne peut l'être selon les critères de la fiche T103 du nouveau PDCant relative à la densification. La distinction concerne principalement les indices de construction qui sont plus élevés en ZRFD 1 et ZV 1 afin de permettre une densification des parcelles situées à proximité des arrêts de transport public.

Les articles dont les zones ont changé de nom, ou ceux dont les zones n'existent plus, ont été supprimés. Par exemple, les articles relatifs aux zones résidentielle de vacance (ZRV) et résidentielle à prescription spéciale (ZRS) ont été supprimés.

Après vérification, un article relatif aux bâtiments non soumis à l'IBUS, implantés dans la ZV, n'a pas été introduit au RCU. En effet, les parcelles voisines des bâtiments concernés par cette problématique sont libres, elles appartiennent aux mêmes propriétaires et elles sont situées dans la même zone, donc soumises au même potentiel d'indice. Par conséquent le dépassement de l'indice maximal des parcelles concernées peut être résolu grâce au principe du report d'indice de leurs parcelles voisines respectives, conformément à l'art. 131 LAtEC.

Conformément au changement effectué au PAZ, l'intitulé de l'article relatif à la zone artisanale a été renommé en "zone d'activités".

Prescriptions du RCU	Approuvé	Adapté LATeC	Proposition
<b>ZV 1</b>			
IUS / IBUS	0.60	0.80	1.00
Taux / IOS	35 % / 25 %	0.35 / 0.25	0.60
Hauteur	11.00	11.00	11.00
<b>ZV 2</b>			
IUS / IBUS	0.60	0.80	0.80
Taux / IOS	35 % / 25 %	0.35 / 0.25	0.60
Hauteur	11.00	11.00	11.00
<b>Nouvelle ZC</b>			
IBUS	/	/	1.2 + 0.3 parking
IOS	/	/	0.60
Hauteur	/	/	13.00 par rapport à l'axe de la RC
<b>Nouvelle ZS</b>			
IBUS	/	/	0.60
IOS	/	/	0.30
Hauteur	/	/	Max. 11.00
<b>ZRFD 1</b>			
IUS / IBUS	0.35 / 0.45	0.46 / 0.60	0.80
Taux / IOS	25 %	0.40	0.6
Hauteur	8.50	8.50	Max 8.50
<b>ZRFD 2</b>			
IUS / IBUS	0.35 / 0.45	0.46 / 0.60	0.6
Taux / IOS	25 %	0.40	0.40
Hauteur	8.50	8.50	Max 8.50
<b>Ancien RCU : zone RS = Nouveau RCU : ZRMD</b>			
IUS / IBUS	0.35 / 0.45 / 0.50	0.46 / 0.60 / 0.67	1 pour habitations collectives et individuelles groupées, + 0.3 parking
Taux / IOS	35 % / 25 %	0.35 / 0.25	0.50
Hauteur	8.50 / 10.50	8.50 / 10.50	10.50
<b>Ancien RCU : zone Artisanale ZARTS = Nouveau RCU : ZACT</b>			
IUS / IBUS	2 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	2 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	2 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Taux / IOS	30 %	0.30	0.40
Hauteur	8.00	8.00	8.00
<b>ZIG</b>			
IUS / IBUS	0.60	0.80	1.2

Prescriptions du RCU	Approuvé	Adapté LATeC	Proposition
Taux / IOS	35 %	0.35	0.60
Hauteur	12.00	12.00	12.00
<b>Zone équestre, secteur 1 (secteur 2 étant inconstructible)</b>			
IUS / IBUS	4 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
Taux / IOS	30 %	0.30	0.40
Hauteur	10.00	10.00	10.00

## VI. Conformité aux thèmes du Plan directeur cantonal

### 1.1 Structure urbaine

La commune n'est pas un centre de la structure urbaine.

### 1.2 Gestion des zones à bâtir

L'ensemble de la zone à bâtir a été analysé de manière à répondre à la philosophie de la LAT et nouveau PDCant 2019. La commune s'est donné les moyens de créer un nouveau secteur de développement en centre village, grâce à un changement d'affectation, sur une parcelle dont elle a la maîtrise foncière. Voir aussi le chapitre II.2.2.2

### 1.3 Zone d'activités et grands générateurs de trafic

La commune a dimensionné sa zone d'activités locales, elle ne prévoit pas de projets d'extension. La zone artisanale a changé de nom, elle est devenue une zone d'activités d'importance locale.

### 1.4 Tourisme

La commune de Hauteville ne fait pas partie d'un pôle touristique au sens du PDCant. Elle forme tout de même une polarité touristique régionale grâce à la présence du lac de la Gruyère qui borde son territoire. Les pistes de ski du domaine de La Berra, situé sur la commune voisine de La Roche, constituent également un centre d'attraction régional. A ce sujet, le PAZ, le PDCom et le RCU du présent dossier intègrent :

- les dernières modifications (périmètres à prescriptions particulières pour les remontées mécaniques, les pistes de ski et les pistes de VTT) effectuées en 2016 au PAL de La Roche ;
- les secteurs d'amarrage et les routes d'accès au lac selon le PDIRL,
- les parcours pédestres et les itinéraires de cyclotourisme à l'étude.



### **1.5 Chemins de randonnées pédestres, cyclotourisme et vélo tout-terrain**

Les chemins de randonnées pédestres et de VTT et de cyclotourisme ont été intégrés au PDCom et ils ne présentent pas de conflit avec le projet de planification de cette révision générale.

### **1.6 Rives du lac de la Gruyère et port de plaisance**

La révision du PAL a pris en compte les options de développement de l'utilisation des rives du lac de la Gruyère (selon les recommandations du PDIRL) et la nouvelle organisation des secteurs d'amarrages a été reportée au PDCom. La consultation de la fiche projet P0510 n'implique pas de mesures particulières dans le cadre de cette procédure.

### **1.7 Paysage d'importance cantonale**

L'inventaire des paysages cantonal (PIC) publié en décembre 2019 par les services de la forêt et de la nature (SFN) comprend le lac de la Gruyère et définit les objectifs suivants :

- > Identifier et préserver les vues emblématiques sur le grand paysage du lac et des Préalpes ;
- > Préserver le patrimoine historique et archéologique et valoriser les vues sur ces éléments ;
- > Viser une haute qualité paysagère dans les secteurs sensibles déjà construits ou en développement ;
- > Valoriser les milieux naturels du site
- > Concilier les usages récréatifs, agricoles et de production énergétique aux abords du lac ;

Conformément à la séance du 19 mai 2020 avec le SFN, le présent dossier tient compte des objectifs ci-dessus, mais le périmètre d'importance cantonale n'a pas encore été inscrit sur les plans car cette base légale n'est pas encore contraignante. A la demande du SBC, un périmètre de protection de l'environnement du site construit a été ajouté au PAZ. Il concerne le plateau agricole sis entre les coteaux et le lac ; il englobe largement la zone agricole entourant le village historique et protège les vues sur et depuis celui-ci. Ce périmètre permet de concilier les objectifs en matière de patrimoine définis par le SBC dans son préavis d'examen préalable, ainsi que ceux définis dans l'Inventaire des paysages d'importance cantonale.

Un wc public a été ajouté à proximité du lac de la Gruyère ; la CA, souligne que cette action contribue à l'atteinte de l'objectif visant à concilier les usages récréatifs avec la protection des paysages d'importance cantonale.

## 1.8 Patrimoine

Le site de Hauteville a été évalué d'importance régionale par l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS).

Le présent dossier de révision du PAL intègre :

- les périmètres de sites construits de catégorie 2 et 3,
- un périmètre environnant de protection des sites construits,
- des périmètres définissant des secteurs avec des mesures d'harmonisation,
- les voies de communication historiques,
- le nouveau recensement des biens culturels et immeubles protégés (2019),
- la réglementation relative aux installations solaires.

A la demande du SBC dans son préavis, la visibilité des voies de communication historique a été améliorée sur le PAZ.

Au mois de novembre 2019, le SBC a terminé la révision du recensement des biens culturels de la commune. L'ensemble des données des biens culturels a été mis à jour. Trois périmètres de protection du site construit de catégorie 2 et 5 périmètres de protection de site construit de catégorie 3 ont été confirmés. Selon le recensement, deux périmètres ISOS sont abandonnés : celui situé le long de la route du manège, et celui situé à la route de la Bahy. Enfin, deux secteurs à mesures d'harmonisation ont été définis pour les hameaux du Ruz et de l'Impart situés en zone agricole (voir aussi le chapitre IV.2).

Le Conseil communal souhaite protéger quelques bâtiments situés au centre du village, ainsi que quelques chalets d'alpage qui ne sont pas inclus dans le recensement du SBC, et par conséquent, ils ont été inscrits au PAZ en tant que "bâtiments significatifs" (voir aussi le chapitre II.2.2.5).

Les fours à pain ont fait l'objet d'un inventaire communal réalisé en 2017. Certains objets étaient déjà recensés par le SBC. Ceux qui n'étaient pas recensés, et que la commune a jugés dignes d'intérêt, ont été ajoutés à cette catégorie.

Les bâtiments significatifs sont soumis à des règles spécifiques et font l'objet de l'article 10 du RCU.

## 1.9 Archéologie

L'ensemble des informations relatives aux périmètres archéologiques a été mis à jour ; quinze périmètres archéologiques sont présents sur la commune et ont été reportés au PAZ. Un nouvel article y relatif a été ajouté au RCU à la demande du SAEF.

### **1.10 Domaine skiable**

La révision du PAL a pris en compte les dernières modifications intercommunales apportées au domaine skiable de La Berra (voir les chapitres V.5.4 et IV.2).

### **1.11 Constructions scolaires et salles de sport**

La commune ne prévoit pas de nouveaux projets en la matière.

### **1.12 Hameaux hors de la zone à bâtir**

La commune de Hauteville possède un périmètre d'habitat à maintenir (PHM), "L'Impart", approuvé et la commune souhaite maintenir ce droit acquis depuis plus de quinze ans. Si les critères de définition de la fiche T304 du PDCant 2019 ont été modifiés, aucun texte légal ne permet de considérer avec évidence que ces nouveaux critères doivent s'appliquer aux PHM déjà approuvés. (voir aussi le chapitre IV.2)

### **1.13 Activités équestres**

La révision générale a intégré l'activité équestre de la commune, notamment à travers la révision à la hausse de l'indice d'occupation du sol au RCU. En effet, dans la mesure où les normes en matière de protection animale évoluent sans cesse ainsi que le ratio d'espace utile par animal, il est nécessaire de laisser une marge de manœuvre à cet établissement pour les prochaines années.

Aucun parcours n'a été inscrit au PDCom car selon l'UFT il n'y a pas de parcours équestre officiel recensé sur le territoire communal.

### **1.14 Energie et télécommunications**

Les lignes à haute-tension ont été reportées au PAZ ; les exigences de l'ORNI et les distances prescrites dans l'OLEI pour les périmètres de construction ont été respectées. Bien qu'elle n'ait pas les moyens d'initier ce projet, le Conseil communal rappelle son souhait de voir ces lignes mises sous terre.

### **1.15 Exploitation de matériaux**

Selon le SeCA, aucun secteur de ressources à préserver n'a été retenu sur le territoire de la commune dans le Plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux (PSEM). La commune possède une zone de gravière, le site « Cheseau-Levrat », en cours d'exploitation. Le périmètre de celle-ci a été mis à jour au PAZ, selon les recommandations du SeCA dans son préavis d'examen préalable.

### **1.16 Alimentation en eau**

Le plan des infrastructures d'eau potable (PIEP) est terminé. Par ailleurs, le projet de planification ne prévoit pas de grand développement qui impliquerait des conséquences importantes sur l'alimentation en eau potable de la commune.

### **1.17 Stands de tir**

La commune dispose d'une installation de tir de 300 m. qui est conforme à la réglementation (OPB et OSites) ; ce site est inscrit en tant que site pollué au PAZ. (Voir aussi le chapitre V.5.30 du présent rapport)

### **1.18 Transports publics et réseau routier cantonal**

Le réseau routier cantonal ainsi que les arrêts de transport public ont été intégrés au PDCom. Les remarques émises par le SMO dans son préavis d'examen préalable ont bien été intégrées au PDCom. (Voir aussi le chapitre IV.1.1.2)

### **1.19 Diversification des activités agricoles**

Aucune demande particulière n'a été formulée au cours du processus de révision et dès lors cette thématique n'est pas abordée.

### **1.20 Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir**

Plusieurs bâtiments protégés situés hors zone à bâtir ont été reportés au PAZ conformément aux souhaits du SBC et la réglementation s'y référant a été ajoutée au RCU. En outre, deux périmètres à mesures d'harmonisation ont été inscrits au PAZ pour protéger les hameaux du Ruz et de L'Impart. (voir aussi le chapitre V.5.8)

### **1.21 Espace forestier**

Il n'y a pas de nouvelle constatation de la nature forestière à établir.

### **1.22 Protection des espèces, biotopes, couloirs à faune**

Dans son préavis d'examen préalable, le service de la nature (SNP) a demandé de supprimer les données des boisements hors forêts situés hors zone à bâtir afin d'éviter toute confusion entre les éléments protégés et ceux qui ne le sont pas. Suite à l'entrée en vigueur de la LPNat, toutes ces données sont déjà protégées ; elles ont donc été supprimées et la légende du PAZ renvoie à l'art. 22 LPNat. (voir aussi le chapitre IV.1.1.4 au sujet de l'inventaire préalable).

### **1.23 Dangers naturels**

Les « Cartes des dangers naturels en zone préalpine du Canton de Fribourg » ont bien été reportées au PAZ. Dans le secteur du gîte d'Allière, une étude jointe au dossier a permis de vérifier que le terrain intégré en zone spéciale est constitué de glissements inactifs et

substabilisés de faible et moyenne épaisseur et que, dans ces conditions, rien n'empêche cette mise en zone sous l'angle des dangers naturels.

#### **1.24 Aménagement, revitalisation et gestion des débits des cours d'eau**

Les espaces réservés aux cours d'eau ont bien été reportés au PAZ, conformément aux prescriptions de l'art. 36a LEaux et conformément aux exigences des articles 41a et 41b OEaux.

#### **1.25 Protection de l'air**

La planification communale respecte les mesures de protection de l'air, elle n'est pas soumise à un plan de mesure de l'air.

#### **1.26 Lutte contre le bruit**

Selon les critères de l'OPB, deux sources de bruit sont à observer : celle du stand de tir et celle de la RC. Pour cette dernière, le préavis du SEn indique qu'un revêtement phono absorbant de type "SDA 4" a été posé par le SPC en 2016 sur une partie de cette route, notamment au niveau de la traversée du village. Il n'y a pas de nouvelles zones à bâtir créée à proximité de la RC et le changement d'affectation de la modification n°1 au PAZ n'implique pas de changement du degré de sensibilité, selon l'étude acoustique qui a été réalisée et qui est jointe à ce dossier.

En ce qui concerne le stand de tir, le préavis du SEn indique qu'il a été assaini. Il n'y a pas de nouvelles zones à bâtir à proximité du stand de tir. La CA rappelle que la gravière constitue une troisième source de bruit même si celle-ci n'est pas prise en compte selon les critères de l'OPB.

Les degrés de sensibilité des différentes zones d'affectation ont été insérés dans leur article respectif au RCU.

#### **1.27 Protection du sol**

Il n'y a pas d'implication en la matière

#### **1.28 Eaux souterraines et évacuation des eaux**

Tous les niveaux S0, S1, S2, S3 sont présents sur la commune et ont été reportés au PAZ. Les données en la matière ont été mises à jour et transposées dans les plans. Un article y relatif a été inséré au RCU.

Aux dernières nouvelles, le PGEE est en cours d'analyse auprès du Sen.

### 1.29 Risques chimiques et technologiques

La route cantonale est soumise à l'OPAM. Néanmoins, selon le préavis du Sen, au vu du taux de trafic journalier moyen actuel et futur, ainsi que la densité de population relativement faible, la route ne présente pas de risque pour la population. Dès lors une étude OPAM n'est pas nécessaire.

### 1.30 Gestion des déchets et sites pollués

La déchetterie communale est située sur une ZIG au Sud de la commune.

Le cadastre des sites pollués du canton de Fribourg identifie 6 sites de stockage et une butte de tir dans la commune qui ont bien été reportés sous forme d'emprise au PAZ.

Les références de ces sites sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Type de site	N°SIPO	Réf. articles concernés (= ancienne référence cadastrale)	Etat des lieux
<b>Sites de stockage</b>	2137-0105	Art. 349, 351, 617 RF partiels	Sans nécessité d'investigation
	2137-0102	Art. 31, 32, 53, 317 RF , partiels	idem
	2137-0108	Art. 184 RF partiel	idem
	2137-0104	Art. 636 RF partiel	idem
	2137-0103	Art. 173, 174, 175, 199 RF partiels	idem
	2137-0109	Art. 200 et 194 RF partiels	Ce site nécessite une surveillance
<b>Butte de tir</b>	2137-2001	Art. 403 RF partiel	Sans nécessité d'investigation

Les dispositions propres aux sites pollués figurent au RCU dans un article y relatif.

## VII. Annexes

### 1.1 Analyse du PAD "Au Charmin"

Règlement du PAD Au Charmin	Règlement communal du PAL et des zones au RCU	
N° d'article	Critère correspondant	Analyse comparative et proposition
1, 2, 3, 4, 10, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32	Non relevant	
<b>5 Caractère</b> "... affecté à la construction de maisons individuelles à caract. familial; les résidences secondaires étant exclues".	<b>Caractère ZRFD 1 et 2:</b> "...destinée à l'habitation individuelle et individuelle groupée au sens des art. 55 et 56 ReLAtEc"	La prescription reste conforme après abrogation du PAD
<b>5 Caractère (suite)</b> "D'autres affectations réservées aux activités commerciales ou artisanales peuvent être exceptionnellement admises à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage. (...)"	<b>Caractère ZRFD 1 et 2:</b> "Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation."	
<b>6 Type de zone</b> "Le secteur comprend une seule zone soit: ZRFD"	Deux zones peuvent être définies dans ce secteur selon le PDCant 2019: ZRFD 1 et ZRFD 2	La prescription reste conforme après abrogation du PAD L'esprit de la prescription est conservé puisque la destination reste la même, seuls les indices changent.
<b>7 Indice d'utilisation</b> "L'indice max est fixé à 0.25."	ZRFD 2: IBUS: 0.6 ZRFD 1: IBUS: 0.8	L'indice est au moins 2 fois plus élevé et au moins 3 fois plus élevé mais ce point est réglé par les prescriptions particulières relatives aux hauteurs
<b>7 Indice d'utilisation (suite)</b> "Les reports d'indices d'une propriété à l'autre ne sont pas utilisés"	idem	La prescription reste conforme après abrogation du PAD
<b>8 Surface construite au sol</b> Max 0.25	ZRFD 1: IOS: 0.4 ZRFD 2: IOS: 0.4	L'indice est presque 2 fois plus élevé pas parce qu'on change la zone mais à cause de l'adaptation à la LAtEc (obligatoire)
<b>9 Ordre de construction</b>	ZRFD 1 et 2: ordre non configu	La prescription reste conforme après abrogation du PAD

<p>"L'ordre non contigu obligatoire. Des exceptions sont possibles pour des maisons groupées, sur la base d'une proposition partielle du plan".</p>		
<p><b>11 Distances</b></p> <p>"Distances minimales limites : 4.00 m. sauf pour les côtés longeant la route de desserte, et pour les côtés sud des bâtiments où elles sont de 8.00 m., et pour les côtés longeant la route communale ouest où elles sont de 10.00 m. à l'axe, sauf pour les parcelles 15 RF et 16 RF où elles sont de 15.00 m. à l'axe".</p>	<p>La loi sur les routes intègre ces prescriptions de distances</p>	<p>La prescription reste conforme après abrogation du PAD</p>
<p><b>12 Hauteurs</b></p> <p>Max. 8.00 m. pour les parcelles 1 à 14 RF et 17 RF</p> <p>Max. 7.00 m. pour les parcelles 15 et 16 RF</p>	<p>ZRFD 2: H max: 8.50 m. ZRFD 1: H max: 10.00 m.</p> <p>Le RCU prescrit des prescriptions particulières pour les quartiers "Longemort" et "Le Mollard"</p>	<p>Un périmètre à prescriptions particulières a été inscrit au PAZ</p>
<p><b>13 Nombre de niveaux habitables</b></p> <p>"Le nombre de niveaux habitables est limité à 2. Le premier niveau habitable correspond au rez-de-chaussée."</p>	<p>Ce critère n'est plus utilisé car la hauteur maximale règle cette question</p>	<p>La prescription reste conforme après abrogation du PAD</p>
<p><b>14 Façades</b></p> <p>"Les teintes vives sont à éviter. Les façades entièrement blanches ne sont pas autorisées. La polychromie doit être discrète."</p>	<p>Le RCU ne prescrit rien de spécial concernant les teintes de façade.</p>	<p>Cette prescription paraît obsolète aujourd'hui car nombre de façade sont blanches à Hauteville.</p>
<p><b>15 Toitures</b></p> <p>Pente des toits: entre 30° et 45°</p> <p>Matériaux: tuiles rouges ou sombres</p> <p>"Pour les bâtiments construits sur les deux parcelles situées au Nord-Est du secteur, l'orientation du faîte sera</p>	<p>Le RCU prescrit des prescriptions particulières pour les quartiers "Longemort" et "Le Mollard"</p>	<p>Un périmètre à prescriptions particulières a été inscrit au PAZ</p>



perpendiculaire à l'orientation générale de la ligne de plus grande pente."		
<p><b>16 Arborisation</b></p> <p>La construction d'une maison familiale nécessite la plantation de 2 arbres.</p> <p>(...) Il est interdit de planter des arbres de haute futaie en bordure de la route communale sur les parcelles 15 et 16.</p>	Le RCU ne dit rien à ce sujet	Prescription abandonnée car les habitants plantent des arbres
<p><b>17 Clôture</b></p> <p>Les grillages métalliques ne sont pas autorisés</p>	Le RCU ne dit rien à ce sujet	Prescription obsolète
<p><b>19 Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des voitures est interdit sur la chaussée. Chaque bâtiment dispose de garages et places de parc en nombre suffisant.</p>	L'art 35 du RCU prévoit la même chose.	La prescription reste conforme après abrogation du PAD
<p><b>20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28</b></p> <p><b>Mur de soutènement et route de desserte, accès, eau, égouts, épuration des eaux, électricité, téléphone, ordures,</b></p>	La plupart des constructions sont érigées ainsi que les routes de dessertes, les accès, l'équipement (eau, électricité, etc)	Néant - obsolète

## 1.2 Aperçu de l'état de l'équipement

Liste des parcelles libres en zone à bâtir après révision.

Art. RF	Surface (m <sup>2</sup> )	Zone - ancien PAZ	Zone - nouveau PAZ	Surface constr. de suite (m <sup>2</sup> )	Surface non constr. (m <sup>2</sup> )	Route	Eau potable	Eaux usées	Energie	Qualité desserte	Soumis à PAD	Commentaires localisation
<b>zone village 1 et 2</b>												
39 partiel	1509	ZCV	ZV 1	~ 500	0	oui	oui	oui	oui	C	non	Centre village, Ouest de la RC, partiellement bâti Restrictions à cause du cours d'eau, présence d'un verger protéger et d'un bâtiment protégé cat 2 = parcelle batie avec petit potentiel
25 partiel	4003	ZCV	ZV 2	0	2850	oui	oui	oui	oui	D	non	Vieux village, partiellement bâti, forme de parcelle triangulaire, restrictions du perim. de site construit de catégorie 2, restrictions liées au passage de 2 cours d'eau.
142 partiel	2285	ZCV	ZV 1	~ 600 + 350	0	oui	oui	oui	oui	C	non	Centre village, Est de la RC, restrictions liées à la forme de la parcelle et au perim. de site construit de catégorie 3, partiellement bâti = parcelle batie avec potentiel
78 partiel	1387	ZCV	ZV1	~350	0	oui	oui	oui	oui	C	non	Sud du village, le long de la RC, partiellement bâti parcelle batie avec potentiel
29 partiel	3721	ZCV	ZV 1	1073	0	oui	oui	oui	oui	C	non	Vieux village, partiellement libre, le reste est en zone agricole
<b>Sous-total : 2'873 m<sup>2</sup> constructibles de suite</b>												

Liste des parcelles libres en zone à bâtir après révision.

Art. RF	Surface (m <sup>2</sup> )	Zone - ancien PAZ	Zone - nouveau PAZ	Surface constr. de suite (m <sup>2</sup> )	Surface non constr. (m <sup>2</sup> )	Route	Eau potable	Eaux usées	Energie	Qualité desserte	Soumis à PAD	Commentaires localisation
<b>zone résidentielle 1 et 2</b>												
607	1200	ZRFD	ZRFD 1	1200	0	oui	oui	oui	oui	C	non	Ancien PAD Au Charmin
292	427	ZRV	ZRFD 2	427	0	oui	oui	oui	oui	D	non	Quartier Longemort
294	497	ZRV	ZRFD 2	497	0	oui	oui	oui	oui	D	non	
250	470	ZRV	ZRFD 2	470	0	oui	oui	oui	oui	D	non	
260	1133	ZRV	ZRFD 2	1133	0	oui	oui	oui	oui	D	non	Quartier Longemort, restrictions: passage de la ligne HT
240	784	ZRV	ZRFD 2	784	0	oui	oui	oui	oui	D	non	Quartier Longemort
239	874	ZRV	ZRFD 2	874	0	oui	oui	oui	oui	D	non	
288 partiel	660	ZRV	ZRFD 2	592	0	oui	oui	oui	oui	D	non	Quartier Longemort, partiel, le reste en zone libre
<b>Sous-total : 5'977 m<sup>2</sup> constructibles de suite</b>												

**Surface totale théorique des réserves constructibles en zones résidentielles légalisées (ZV1, ZV2, ZRFD1, ZRFD 2) : 8'850 m<sup>2</sup>**

Liste des parcelles libres en zone à bâtir après révision.

Art. RF	Surface (m <sup>2</sup> )	Zone - ancien PAZ	Zone - nouveau PAZ	Surface constr. de suite (m <sup>2</sup> )	Surface non constr. (m <sup>2</sup> )	Route	Eau potable	Eaux usées	Energie	Qualité desserte	Soumis à PAD	Commentaires localisation
<b>zone d'intérêt général</b>												
314*	4744	AGRICOLE	ZIG	122	0	oui	oui	oui	oui	D	non	Quartier Longemort, anciennement route, emplacement futur WC lac
539*	441	AGRICOLE	ZIG	441	0	oui	oui	oui	oui	D	non	Quartier Longemort, espace de dégagement pour activités loisirs lac
4 partiel	3569	ZCV	ZIG	~ 670	0	oui	oui	oui	oui	D	non	Vieux village, près de l'église, Perim. Construit de catégorie 2
13	720	ZIG	ZIG	~ 450	0	oui	oui	oui	oui	D	non	Vieux village, restrictions liées à la forme de la parcelle et au périm. de site construit de catégorie 2 et présence de bâtiments protégés de catégorie 1
<b>Sous-total : 1'683 m<sup>2</sup> constructibles de suite</b>												

\* mises en zone d'intérêt général.

### 1.3 Check-liste des points à traiter issus des préavis d'examen préalable.

N° des remarques émises à l'examen préalable	Réf. Des chapitres du préavis	Demandes
1	<b>SeCA 4.1</b>	Mettre à jour en fonction de l'examen préalable
2		Plus besoin de bilan des zones
3	<b>4.1.1</b>	Prendre en compte les nouveaux critères du PDCant
4		Les extensions de Zàb doivent être dans les TU du PDCant, ne pas dépasser 1,5 ha pour autant que les réserves ne dépassent pas 0.5 ha.
5		Sans une étude de densification et requalification, aucune extension ou densification ne peut être admise
6		La densification ne peut se faire que si le niveau de desserte est C
7		Un examen préalable complémentaire est recommandé.
8	<b>4.1.2</b>	Le développement du centre village en vue de densification est pertinent
9		La démarche avec les propriétaires pour éviter la thésaurisation doit être poursuivie
10		La requalification de la RC en lien avec la densification est pertinente
11	<b>4.1.3</b>	Le dimensionnement des zones résidentielle est adéquat
11b		Mais il faut faire une étude sur le potentiel de densification et démontrer que ça ne permet pas d'absorber la croissance démographique de 15% attribuée aux communes situées dans les priorités 4
12	<b>4.1.4</b>	Tant que la commune n'aura pas examiné les ZAct selon les critères du nouveaux PDCant pas d'extension possible
12b		Tant que PDRég n'est pas approuvé, une extension de ZAct doit être compensée par une mise en ZAg équivalente
13	<b>4.1.5</b>	Les mesures pour la réduction de rés sec doivent être maintenue
14	<b>4.1.6</b>	Voir plus loin pour le maintien de la zone équestre
15		Voir pt 4.4.1 pour le changement d'affectation de ZIG en ZC

N° des remarques émises à l'examen préalable	Réf. Des chapitres du préavis	Demandes
16	<b>4.1.7</b>	Le PCEn doit être transmis pour examen par le SdE avant l'enquête publique
17		L'inventaire des biotopes doit être transmis pour examen par le SNP avant l'enquête publique
18	<b>4.2.1</b>	Les extensions sont hors des TU et doivent être admises
19	<b>4.2.2</b>	Renommer "zone de gravière GR" et revoir le périmètre par rapport au PAZ
20	<b>4.2.3</b>	Reprendre les remarques du SMO
21		Mentionner que les arrêts doivent être adaptés à la LHand
22	<b>4.2.4</b>	Tenir compte des remarques du SNP
23	<b>4.2.5</b>	Ajouter les éventuelles mesures qui découlent du PCEn
24	<b>4.2.6</b>	Corriger les pt géolocalisés en MN95
25		Un seul PDCOM est suffisant
26		Le PHM n'est pas une zone à bâtir mais un périmètre superposé
27		Adapter légendes S2 et modération de trafic
28		Le réseau routier est en général noir ou gris
29		La couleur orange est d'ordinaire pour pour les éléments à améliorer
30		Coordonner prairies maigres et reptiles entre plan et légende
31		Séparer corridors à faune d'importance régionale et locale
32		Compléter avec la demande du SEN
33	<b>4.4.1 modif 1</b>	Stationnement refusé, hors TU
34	<b>modif 2</b>	Plage refusé, hors TU
35	<b>modif 11</b>	Gîte d'Allière, compléter avec une étude de risque et une précision des affectations
36	<b>modif 3</b>	ZC mais voir si PAD
37		Ajouter une vérification OPB
38	<b>modif 4</b>	Si desserte moins que C, limiter l'IBUS de la zone à celui du bâtiment qui à l'IBUS le plus élevé
39	<b>modif 5</b>	Idem pt 38
40	<b>modif 6</b>	Idem pt 38
41	<b>modif 7</b>	Dézonage ok
42	<b>modif 8</b>	Dézonage compensatoire inutile et préavis défavorable du SAgri
43	<b>modif 9</b>	Idem pt 42
44	<b>modif 10</b>	Dézonage ok

N° des remarques émises à l'examen préalable	Réf. Des chapitres du préavis	Demandes
45	<b>4.4.2</b>	Le PHM non conforme doit être supprimé
46		Revoir la ZL sur l'art. 186 RF
47		Adapter selon les SBC
48		Les périmètres archéo doivent être adaptés au limites parcellaires
49		Insérer les nouvelles données hydrologiques
50		Compenser les surfaces agricoles prises par des ouvrages de protections
51		Remarques sur les distances aux routes
52		Ne mentionner que les BHF en zone à bâtir et renvoyer à l'art. RCU
53	<b>4.4.3</b>	Adapter le périmètre de la GR au permis d'exploitation
54	<b>4.4.4</b>	Idem pt 24
55		Faire cadre pour partie réduite
56		Enlever la référence des SiPol
57		Coter les zones qui ne sont pas sur des limites
58		Périmètre de <b>protection</b> du site construit
59		Rajouter les bâtiments non conformes à la zone et les non cadastrés
60		Revoir désignation eaux souterraines
61		SitPol dans informations indicatives
62	<b>4.5</b>	Mettre les objectifs du PAD dans le RCU
63		et adapter le PAD à la LATeC
64	<b>4.6</b>	Adapter au guide
65	<b>4.7.2</b>	Adapter l'IBUS complémentaire à l'une des variantes annexées
66	<b>4.7.3 art.6</b>	Supprimer la dernière phrase
67	<b>art.7</b>	Idem pt 58
68		Distinguer les périmètres de protection
69		Compléter l'art. selon demande SBC
70	<b>art.9 al.4</b>	Demande ou avis préalable ? et annexe 9
71	<b>art.10</b>	Demande ou avis préalable ?
72		corriger selon SBC
73	<b>art. 11</b>	Adapter selon SAEF
74	<b>art. 12 al.1</b>	Compléter avec la mention "Bas-marais La Palud n° 114-018"
75	<b>art. 13</b>	Compléter selon SNP
76	<b>art. 17</b>	Corriger titre et compléter art.
77	<b>art. 18</b>	Adapter selon SEN

N° des remarques émises à l'examen préalable	Réf. Des chapitres du préavis	Demandes
78	<b>art. 19</b>	Compléter alignements
79	<b>art.20 al.5</b>	préciser petites constructions <b>et annexes</b>
80	<b>art. 21 al1</b>	Préciser "projet mixte" et voir si PAD
81	<b>al.3</b>	Revoir bonus d'IBUS
82	<b>art. 22 al.1</b>	Supprimer la 1 <sup>ère</sup> phrase
83	<b>al.9 et 10</b>	préciser
84	<b>art.23 al.3</b>	Revoir bonus d'IBUS
85	<b>art. 24 al.1</b>	Un seul lgt de gardiennage
86	<b>art. al.3</b>	Remplacer IBUS pr IM
87	<b>art.25 al1</b>	Un seul lgt de gardiennage
88	<b>al.3</b>	Revoir bonus d'IBUS
89	<b>art.26 al.1</b>	Idem pt 35
90	<b>art.28</b>	À supprimer car plus de PHM
91	<b>art.29</b>	Citerne à gaz non conforme revoir la zone
92	<b>art.30</b>	Compléter avec biotope itinérant Cheseau Lèvre FR 427
93	<b>art.31 al.3</b>	Corriger 136 au lieu de 59 et supprimer la dernière phrase
94	<b>art.33</b>	Adapter selon SMO
95	<b>art.35</b>	Supprimer "de côté"