



Commune de Hauteville

Révision générale du plan d'aménagement local (PAL)

Notice explicative

Enquête publique

19 décembre 2024

artefact urbanisme sàrl

14, avenue de la Gare, 1700 Fribourg, artefact.urbanisme@bluewin.ch, artefact-urbanisme.ch

Introduction

La présente adaptation du PAL a pour but de vérifier la conformité des bâtiments existants en zone de village I et II du PAL de Hauteville, à l'IBUS prescrit par le RCU et de soumettre les bâtiments non conformes aux dispositions de l'art. 80 al.4 ReLATeC.

Données de base

Le dossier de révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de Hauteville a été établi avant l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal de 2019 (PDCant 2019), dans la période soumise à un moratoire sur les zones à bâtir, applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire révisée en 2014 (LAT 2014). Le Conseil communal avait alors été contraint de procéder à une compensation des surfaces mises en zone à bâtir par une surface mise en zone non constructible correspondante.

Il en est résulté la réduction de la surface de zone à bâtir sur certaines parcelles construites et une impossibilité d'augmenter les indices pour compenser les surfaces de plancher (SP) perdues en zone de Village II (ZVII).

Par ce concours de circonstances, certains bâtiments ont pu se retrouver dans l'impossibilité d'utiliser le potentiel de SP possibles à l'intérieur du volume. Parallèlement, depuis l'entrée en vigueur du PDCant 2019, il n'est plus possible d'augmenter la surface de zone Village sur l'art. 11 RF, l'ensemble des conditions du PDCant n'étant pas remplies.

La présente étude vise donc à vérifier si l'application des dispositions de l'art. 80 al.4 ReLATeC, rappelées ci-après, se justifie.

La transformation d'un bâtiment existant en zone à bâtir n'est pas soumise au respect de l'indice fixé pour la zone considérée, à condition toutefois que:

- a) le bâtiment soit indiqué au plan d'affectation des zones;*
- b) sa transformation se fasse à l'intérieur du volume originel;*
- c) la surface de la parcelle ne permette pas la transformation du bâtiment dans son volume originel en respectant l'indice fixé pour la zone considérée;*
- d) la transformation tienne compte des caractéristiques particulières d'un site bâti, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue ainsi que de l'aspect du bâtiment à transformer;*
- e) en cas de morcellement de la parcelle, la valeur de l'indice de la zone soit appliquée pour le bâtiment ainsi que pour les éventuelles nouvelles constructions;*
- f) les autres règles de constructions soient respectées.*

Si les conditions b à f, ci-dessus concernent le projet de rénovation transformation du bâtiment, la première condition est de la compétence de la Commune.

Organisation de l'étude

Pour les parcelles situées en zone de village I et II du PAL de Hauteville, les surfaces de plancher disponibles (SP) en fonction de l'IBUS appliqué à la surface de terrain située en zone à bâtir ont été déterminées.

Ces surfaces ont été comparées aux surfaces de plancher possibles (SP_{poss}) déterminées sur la base de la surface au sol des bâtiments existants multipliée par le nombre de niveaux pouvant être réalisés à l'intérieur du volume.

Dans certains cas traités ci-après, la SP_{poss} était supérieure à la SP, et l'application de l'art. 80 al.4 ReLATeC devait être évaluée.

Vérification des cas limites

Le tableau de vérification des surfaces et le plan qui lui est associé, tous deux annexés au présent rapport, présentent les résultats de cette étude. Les cas non conformes ou limites sont traités ci-après.

1 art. 11 RF

Sur l'art. 11 RF, la zone village avait alors été réduite jusqu'en limite du bâtiment existant, de manière à ne conserver que 490 m² en zone à bâtir. Le bâtiment existant bénéficiant d'un droit acquis, il n'avait pas été fait de contrôle précis de sa conformité à l'IBUS.

Situation du bâtiment

Le bâtiment situé à la Route de l'Eglise 67 à Hauteville est implanté dans une légère pente montante en direction du promontoire de l'église. Dans cette situation, il présente un niveau supplémentaire côté aval par rapport au rez+un +combles visibles depuis l'église, soit un total de quatre niveaux utilisables.

En l'état la surface en zone de village II est 490 m², ce qui, avec l'IBUS de 0.85 prescrit par le RCU, donne une surface de plancher disponible de 416 m².

La surface au sol du bâtiment est de 175 m², ce qui, avec 4 niveaux, correspond à une surface de plancher effective de 700 m².

Le bâtiment se retrouve donc en non-conformité avec les dispositions du RCU.



Projet en cours

Aujourd'hui, les nouveaux propriétaires du bâtiment souhaitent procéder à une rénovation complète du volume et se trouvent limités dans leurs objectifs par la non-conformité du bâtiment aux règles du RCU. De manière à permettre sa transformation au sens des critères précités, le Conseil communal a donc décidé d'inscrire le bâtiment situé sur l'art. 11 RF comme étant soumis aux critères de l'art. 80 al.4 ReLATEC.

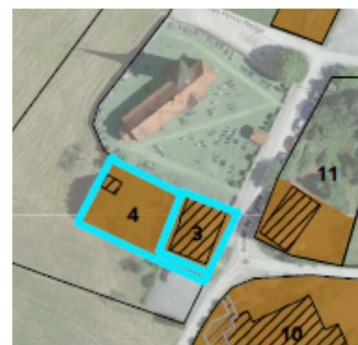
2 art. 635, 57, 58 et 59 RF

Les bâtiments situés sur les art. 57 et 58 RF ne permettent pas de respecter l'IBUS prescrit pour la ZVII. Toutefois, les art. 59 et 635 RF appartenant au même propriétaires, le transfert de droits à bâtir de ces articles, au profit d'éventuelles surfaces pouvant être réalisées dans les deux volumes existants, est suffisant pour permettre leurs transformations. L'application de l'art. 80 al.4 ReLATEC ne se justifie donc pas dans ce cas.



3 art. 3 et 4 RF

Le bâtiment situé sur l'art. 3 RF ne respecte pas l'IBUS appliqué à ce seul article RF. Toutefois, l'art. 4 RF appartenant au même propriétaire, la SPposs peut être réalisée à l'intérieur du volume existant. Bien que la possibilité d'augmenter les SP existe à l'intérieur du volume, il est à noter que ce bâtiment a déjà fait l'objet de transformations importantes. L'application de l'art. 80 al.4 ReLATEC ne se justifie donc pas dans ce cas.



4 art. 10 RF

Le bâtiment réalisé sur l'art. 10 RF date des années 1970 et ne dispose pas de SPposs à l'intérieur du volume. Bien que dépassant largement la SP disponible sur l'art. 10 RF, l'application des dispositions de l'art. 80 al.4 ReLATEC ne se justifie pas, aucune extension des SP à l'intérieur du volume n'étant possible. L'application de l'art. 80 al.4 ReLATEC ne se justifie donc pas dans ce cas.



Modification du PAL

Sur la base de cette étude, le Conseil communal modifie le PAL et le RCU afin de rendre l'art. 80 al.4 ReLATEC applicable à l'art. 11 RF.

1 Modification du Plan d'affectation des zones (PAZ)

La légende du PAZ est complétée avec la mention des bâtiments non soumis à l'IBUS et le bâtiment situé sur l'art. 11 RF est mentionné comme soumis à cette mesure.

2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Un nouvel article 10b est ajouté au RCU précisant que les immeubles mentionnés comme tels au PAZ ne sont pas soumis au respect de l'IBUS.

Constitution du dossier

Le dossier est constitué :

- de la présente note explicative.
- d'un extrait du PAZ, mentionnant le bâtiment non soumis à l'IBUS,
- d'un extrait du RCU ajoutant le nouvel article 10 a,
- du PAZ et du RCU de synthèse incluant ces modifications
- du plan et du tableau de synthèse de la vérification des surfaces