Commune de Pont-la-Ville

Adaptation du plan d'aménagement local (PAL) suite à son approbation DAEC du 22 mai 2019

Rapport des modifications - Dossier d'approbation

29 octobre 2021

Document : 1924-Pont-Ville-Rapport-adaptDAEC19.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg
Téléphone 026 347 10 90
info@archam.ch, www.archam.ch

Mandant
Commune de Pont-la-Ville
Route de la Muellera 1
1649 Pont-la-Ville

Mandataire
Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg
info@archam.ch

Auteurs
st / pa

Table des matières

1 Introduction 5
1.1 Conditions d'approbation 5
1.2 Contenu du présent dossier 5
2 Valorisation de la zone à bâtir suite à l'annulation des extensions du PDCom 6
2.1 Potentiel de densification 6
2.2 Disponibilité des réserves (thésaurisation) 6
2.3 Périmètre de protection du site construit 6
3 Modifications 8
3.1 Plan d'affectation des zones (PAZ) 8
3.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU) 11
3.3 Plan directeur communal (PDCom) 12
3.4 Programme d'équipement (PE) 13
3.5 Document indicatif 13

Annexe 1 Analyse technique de la conformité du PAL au PGEE 14

1 Introduction

1.1 Conditions d'approbation

Le plan d'aménagement local (PAL) de Pont-la-Ville a été approuvé partiellement le 22 mai 2019 par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Parmi les conditions d'approbation retenues par la DAEC, on peut relever les suivantes :

Plan directeur communal (PDCom)

- suppression des deux extensions de la zone à bâtir à créer dans les secteurs de la Route du Village et En Malamolière

Plan d'affectation des zones (PAZ)

- extension du périmètre de protection du site construit au sud de l'église
- etablissement d'un secteur soumis à mesures d'harmonisation sur l'environnement de la chapelle de Thusy
- protection de la haie en zone à bâtir sur l'art. 86 RF
- affectation du secteur practice de la zone de golf (GO) à la zone agricole

Règlement communal d'urbanisme (RCU)

- limitation des logements de gardiennage à un logement par zone dans les zones d'intérêt général (IG)

Programme d'équipement (PE)

- intégration de la mise en œuvre du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) dans le PAL

Diverses adaptations de moindre importance ont également été exigées sur la base des préavis des différents services cantonaux, notamment en raison de la mise à jour de données de base ou de l'évolution de directives cantonales.

1.2 Contenu du présent dossier

Seuls les documents concernés par des exigences de la DAEC ont été adaptés, à savoir le PAZ, le RCU et le PDCom. Le rapport explicatif (47 OAT) de la révision générale n'est pas mis à jour. Il est simplement complété par le présent rapport, qui explique les nouvelles modifications et la prise en compte des exigences de l'approbation par la DAEC. Le PE, nouvellement créé, complète à présent le dossier directeur.

Ainsi, les nouveaux documents suivants remplacent les précédents dans le classeur du PAL : PAZ, RCU, et PDCom.

Les nouveaux documents suivants complètent les précédents : présent rapport, relevé des modifications du RCU et PE.

2 Valorisation de la zone à bâtir suite à l'annulation des extensions du PDCom

Comme indiqué au chapitre 3.3, les secteurs que la Commune avait réservés au PDCom pour l'accueil d'éventuelles futures extensions de la zone à bâtir ont été supprimés suite à leur refus par la DAEC, car ils se trouvent en dehors du territoire d'urbanisation du plan directeur cantonale (PDCant). Cette suppression constitue une réduction considérable du potentiel de développement futur à Pont-la-Ville. En conséquence, la Commune a analysé la possibilité de valoriser davantage la zone à bâtir existante afin de compenser cette perte de potentiel. Cette analyse est présentée ci-dessous.

2.1 Potentiel de densification

Des mesures planificatrices de densification, comme l'augmentation d'indices de construction ou le transfert de zones d'affectation vers une typologie de plus forte densité (p. ex. de zone RFD vers RMD ou VIL), permettraient en principe de valoriser davantage la zone à bâtir existante. En particulier, il pourrait se justifier d'affecter le secteur à PAD obligatoire "Route de la Gruyère" en zone RMD ou VIL plutôt que RFD, étant donné sa localisation centrale à proximité d'une zone VIL, et l'absence de construction existantes qui poseraient des contraintes d'intégration.

Toutefois, le nouveau PDCant ne permet pas de planifier des mesures de densification dans le PAL de Pont-la-Ville, car il n'autorise de telles opérations qu'en présence d'une desserte en transports publics de niveau C au minimum, ce qui n'est pas le cas dans la commune. Les mesures de densification sont donc d'emblée à écarter. Par ailleurs, les IBUS, IOS et hauteurs maximales planifiés lors de la révision générale semblent adéquats, et la Commune n'estimerait pas judicieux de les augmenter.

2.2 Disponibilité des réserves (thésaurisation)

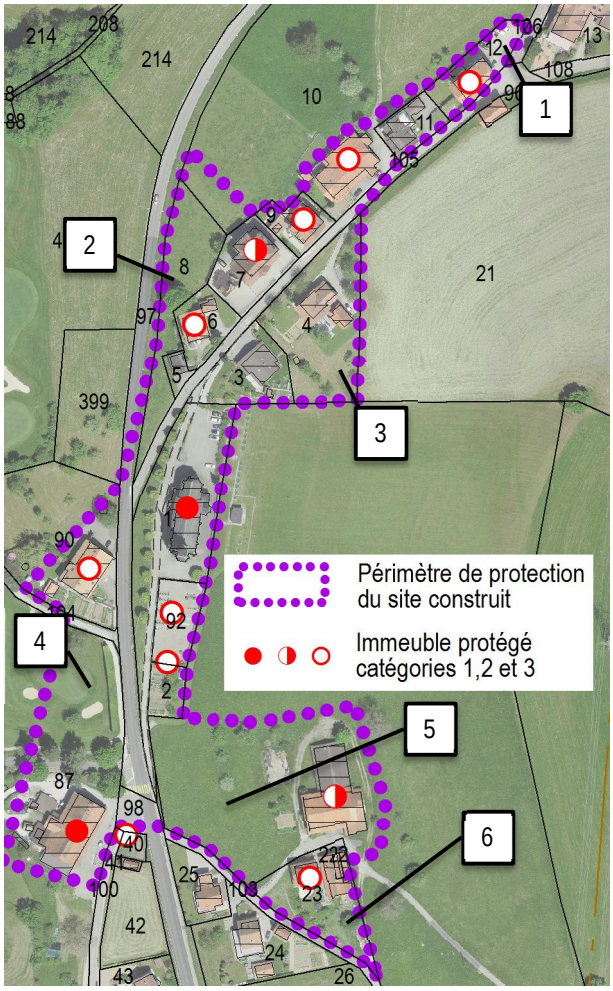
Lors de la révision générale du PAL, la Commune a réalisé une analyse approfondie des terrains libres de construction. Elle a constaté une légère situation de thésaurisation de la zone à bâtir, bloquant le développement sur certaines parcelles. Le rapport du dossier de révision générale mentionne qu'une démarche auprès des propriétaires avait été lancée, mais sans succès en raison du manque d'outils incitatifs ou contraignants à disposition de la Commune. La Commune ne dispose pas aujourd'hui d'outils supplémentaires. Elle garde pour objectif d'inciter à la construction, mais n'identifie pas de nouvelle mesure planificatrice à intégrer dans la présente adaptation du PAL.

2.3 Périmètre de protection du site construit

Un périmètre de protection du site construit est délimité au centre du village, autour de l'église et des bâtiments protégés qui l'entourent. Ce périmètre concrétise les objectifs de protection de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), qui classe Pont-la-Ville en site d'importance régionale. Selon le PDCant, un site d'importance régionale requiert de délimiter au PAL un périmètre de protection du site construit de catégorie 2, lequel doit prévoir des mesures d'harmonisation des constructions, et peut autoriser l'implantation de nouvelles constructions à certains endroits. Lors de la révision générale du PAL, la Commune avait fait le choix de ne pas délimiter de telles possibilités d'implantation. Le potentiel de développement à l'extérieur du périmètre de protection lui paraissait suffisant pour éviter d'utili-

ser les terrains libres à l'intérieur du périmètre. Aujourd'hui, dans le nouveau contexte expliqué ci-dessus, il se justifie de réanalyser l'opportunité de rendre certains terrains constructibles à l'intérieur du périmètre de protection du site construit. Une séance technique entre la Commune, le SBC et le SeCA a permis de confirmer et préciser cette démarche.

L'analyse des terrains non-construits dans le périmètre de protection du site construit donne les résultats suivants :



1. Ce terrain ne présente pas les dimensions suffisantes pour accueillir une nouvelle construction principale.
2. Ce terrain en zone IG fait l'objet d'un périmètre à prescription spéciale autorisant uniquement les infrastructures liées à la cour d'école. A ce jour, cette affectation est nécessaire et il n'y a pas lieu de la remettre en question. La pointe sud de l'art. 8 RF se trouve quant à elle en zone agricole.
3. Ce terrain présente des dimensions intéressantes pour une nouvelle construction. Il se trouve de plus à l'arrière d'une parcelle dont le front est occupé par une première construction non protégée, qui peut jouer le rôle de barrière visuelle par rapport aux bâtiments protégés de l'autre côté de la Route du Village. Il est propice à une nouvelle construction respectueuse du site.
4. Ce terrain est affecté en zone en golf. Un PAD récemment approuvé y définit une fonction de secteur de parcours de golf.
5. Ce terrain se trouve en zone agricole.
6. Ce terrain vient d'être inséré dans le périmètre de protection du site construit. Il est moins sensible du point de vue patrimonial du fait qu'il se trouve en marge du périmètre et à côté d'un bâtiment protégé en catégorie 3 seulement. De dimension juste suffisante pour une nouvelle construction principale de petite dimension, il peut se prêter à une nouvelle construction respectueuse du site.

Les terrains 3 et 6 sont ainsi propices à l'insertion d'une possibilité d'implantation de nouvelle construction principale. Des périmètres sont insérés au PAZ à cet effet (cf. chap. 3.1). Leur potentiel constructible doit cependant être encadré par les dispositions d'harmonisation. Ces dispositions sont intégrées au RCU (cf. chap. 3.2).

3 Modifications

3.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)

Art. 22 RF : secteur practice du Golf de La Gruyère

Conformément à l'art. 23 RCU, le secteur practice du Golf de la Gruyère, actuellement affecté à la zone GO, est destiné à être réaffecté à la zone agricole (AGR) dans un délai de cinq ans après l'approbation de la zone GO par la DAEC. Cette réaffectation aurait dû être réalisée le 5 juin 2018.

Le PAD "Golf de la Gruyère" prévoit la relocalisation du practice à l'intérieur du parcours à réaménager (dans le sous-secteur P2). Le déplacement du practice n'a toutefois pas pu être encore réalisé car le projet de réaménagement du golf a pris du retard pour des motifs économiques et techniques. Par conséquent, le Golf de la Gruyère a adressé une demande au Service des biens culturels (SBC) en date 12 juin 2018 afin de prolonger l'exploitation du practice sur le terrain sis à l'est de l'église pour cinq ans supplémentaires, en attendant que sa relocalisation soit réalisable. Le SBC a préavisé favorablement cette demande le 29 juin 2018.

Le permis de construire a été délivré pour la réalisation du parcours et les travaux sont en cours. Pour faire suite aux importants travaux de planification entrepris jusqu'à maintenant, la Commune souhaite donc relayer cette demande en maintenant le secteur practice en zone GO dans le présent projet d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation. L'affectation du secteur practice à la zone GO fait l'objet d'une prolongation de délai de cinq ans supplémentaires, soit dix ans à partir de l'approbation de la zone GO et du PAD "Golf de la Gruyère" par la DAEC (5 juin 2023). Le RCU est adapté en conséquence.

Danger naturel de crues : secteur de danger élevé

Une faible portion de l'art. 16 RF d'environ 20 m^2 est concernée par un danger élevé de crues. Le dézonage de ce secteur n'est pas exigé par la Section lacs et cours d'eau du Service de l'environnement (LCE). Le plan et la légende du PAZ sont complétés en conséquence. Un nouvel article y relatif figure également au RCU (cf chap. 3.2, art. 16).

Sites pollués

Le territoire communal est concerné par cinq sites pollués :

Type de site	Numéro
Sites de stockage	2147-0102
	2147-0106
	2147-0107
	2226-0107
Butte de tir	2147-2002

Ces sites pollués sont représentés au PAZ.

Le site de stockage n° 2147-0106 est superposé à la zone résidentielle de faible densité (RFD). Les art. 160, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396 et 397 RF sont concernés. Conformément aux indications du Service de l'environnement (SEn), ce site ne nécessite ni besoin de surveillance ni assainissement.

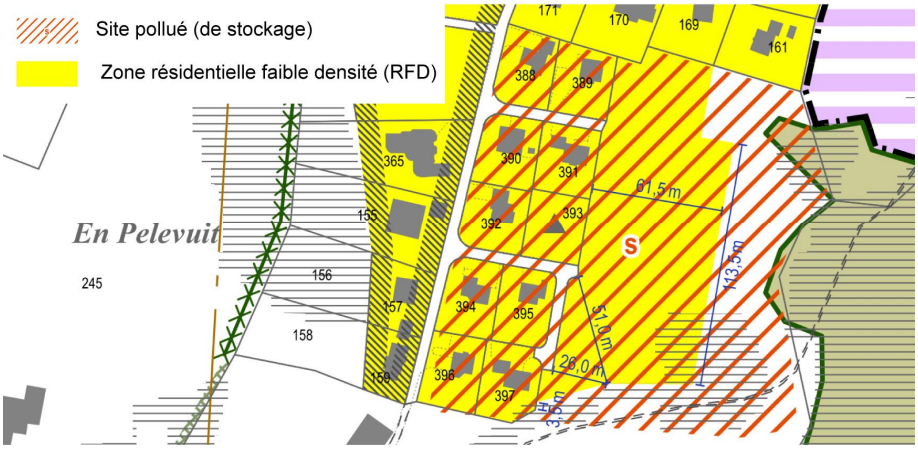


Figure 1 : étendue du site pollué (de stockage) n°2147-0106 et des art. RF en zone à bâtir concernés (extrait du projet de PAZ, sans échelle).

Extension du périmètre de protection du site construit

Le périmètre de protection du site construit est élargi de manière à intégrer l'art. 416 RF (anciennement art. 22 RF), dont le bâtiment bénéficie d'une protection de catégorie 2, ainsi que l'art. 23 RF car il se situe à proximité immédiate du bâtiment protégé.

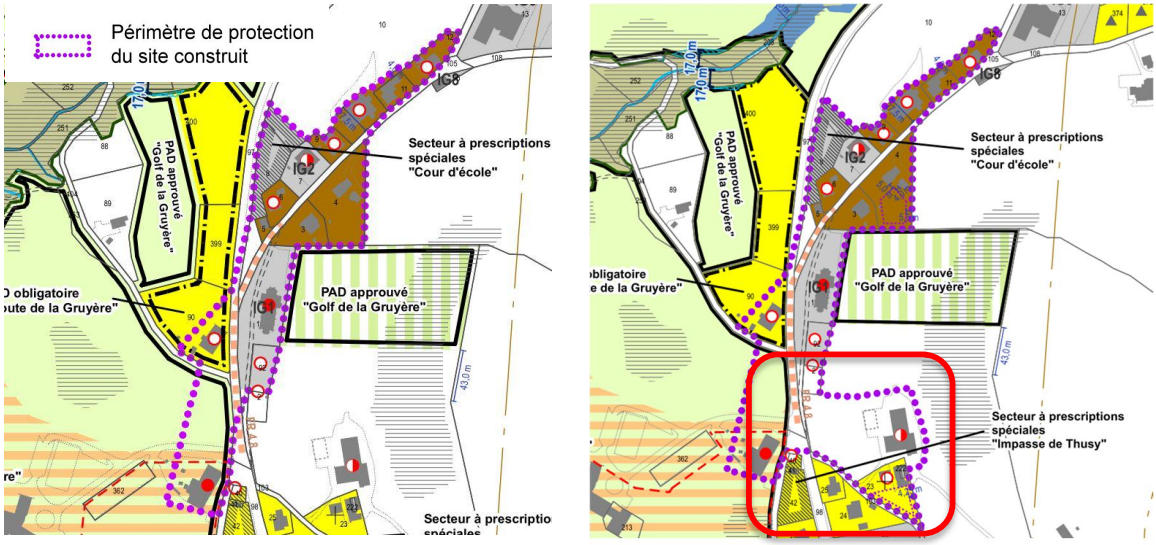


Figure 2 : anncienne et nouvelle délimitations du périmètre de protection du site construit (extraits du PAZ en vigueur, à gauche, et projeté, à droite)

Protection de l'immeuble sis sur l'art. 23 RF

Recensée en valeur C au recensement des biens culturels immeubles, l'ancienne habitation sise sur l'art. 23 RF est mise sous protection en catégorie 3. Cette mise sous protection découle de l'intégration du bâtiment dans le périmètre de protection du site construit (cf. modification précédente).

Périmètres d'implantation à l'intérieur du périmètre de protection du site construit

Afin de valoriser la zone à bâtir existante conformément à l'analyse présentée au chapitre 2.3 du présent rapport, deux périmètres d'implantation sont insérés à l'intérieur du périmètre de protection du site construit,

respectivement sur les art. 4 et 23 RF. Ces périmètres autorisent la construction de bâtiments principaux. Ils sont placés à l'endroit le moins sensible des parcelles, de manière à minimiser les impacts sur les vues et sur les espaces non construits. Leur distance aux limites de parcelle est basée la règlementation des zones concernées.

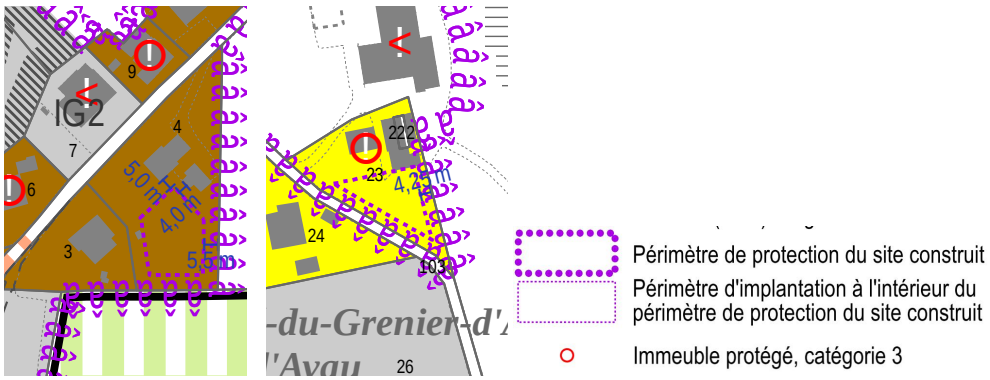


Figure 3 : nouveaux périmètres d'implantation à l'intérieur du périmètre de protection du site construit sur les art. 4 et 23 RF (extrait du projet de PAZ, sans échelle).

Secteur à mesures d'harmonisation

Un secteur soumis à des mesures d'harmonisation est établi sur les abords de la chapelle de Thusy (immeuble protégé de catégorie 1) dans un objectif de conservation des qualités paysagères environnantes du bâtiment protégé. Ce secteur comprend l'entier ou une partie des art. 112 à 119, 135, 136, 138, 230 et 360 RF. Un article y relatif est ajouté au RCU.

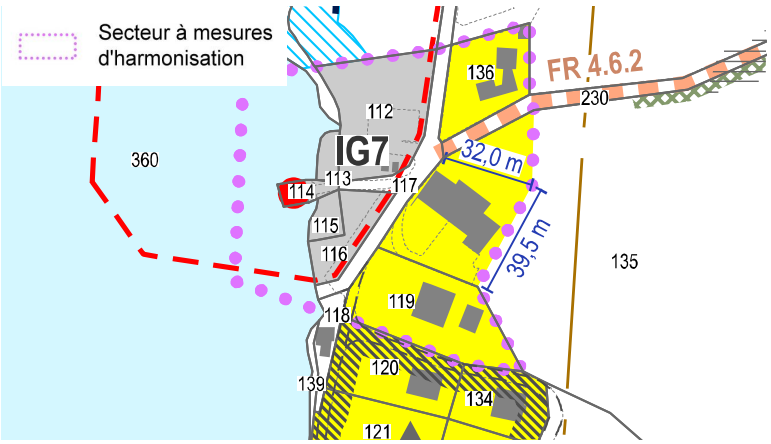


Figure 4 : étendue du secteur à mesures d'harmonisation (extrait du projet de PAZ, sans échelle).

Haie protégée

La protection de la haie en zone à bâtir dans le secteur du Genevrex est étendue sur les plantations en limite sud de l'art. 86 RF.

Adaptations diverses

La prise en compte des autres conditions d'approbation de la DAEC relatives au PAZ mène aux adaptations suivantes :

- modification de la référence aux données liées aux dangers naturels selon les exigences de la Commission des dangers naturels (CDN) ;
- actualisation des données du réseau hydrographique ;
- adaptation des données des périmètres archéologiques et de leur inscription dans la légende du PAZ ;
- adaptation de la représentation des plans d'aménagement de détail (PAD) approuvé et obligatoires et du périmètre de permis pour l'équipement de détail (PED) obligatoire de manière à se rapprocher aux limites parcellaires. Un décalage minime est toutefois maintenu pour permettre de distinguer le parcellaire.

De plus, certaines cotations sur l'art. 10 RF sont indiquées d'une manière plus précise (cotations ponctuelles).

3.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Le détail des modifications apportées peut être consulté dans le relevé des modifications du RCU joint au présent dossier.

Art. 6 Périmètres d'implantation à l'intérieur du périmètre de protection du site construit

Un nouveau paragraphe est ajouté pour régir les périmètres d'implantation insérés au PAZ (cf. chap. 3.1), sur la base des règlementations types en la matière. Les prescriptions particulières pour les nouvelles constructions sont insérées à l'annexe 1 " Périmètre de protection du site construit : prescriptions particulières ".

Art. 7 : Secteur à mesures d'harmonisation

Un nouvel article relatif au secteur soumis à mesures d'harmonisation autour de la chapelle de Thusy est introduit dans le RCU. Cet article règlemente les nouvelles constructions, la transformation des bâtiments existants et les aménagements extérieurs dans ce secteur, avec pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche de la chapelle de Thusy. La hauteur totale des nouvelles constructions est limitée par leur nombre de niveaux, à savoir au maximum 2 étages (rez-de-chaussée compris) complétés par les combles. La procédure liée y est également détaillée.

Art. 10 et 11 : périmètres archéologiques et périmètre de protection archéologique

Certains termes dans l'art. 10 sont corrigés et l'exigence de la demande préalable est supprimée : les projets dans les périmètres archéologiques doivent faire l'objet d'un contact préalable avec le Service archéologique (SAEF). La référence à la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) à l'art. 11 est corrigée (art. 72 au lieu de 59 LATeC).

Art. 16 : secteur de danger naturel

Le RCU est complété avec un article détaillant les restrictions en matière de constructions et d'aménagements dans le secteur de danger naturel élevé.

Art. 20, al. 14 : principes d'accessibilité au PAD obligatoire "Route de la Gruyère"

Les principes d'accessibilité en transports individuels motorisés et en modes doux au site sont précisés. L'accès en transports individuels motorisés devra être prévu à l'est du site depuis la Route de la Gruyère,

sans créer de conflits avec les accès existants sur cette route (Route du village). L'attractivité et la sécurité des cheminements pour les modes doux devront être privilégiées, notamment au niveau de la continuité avec le réseau de mobilité douce existant, de la connexion avec le réseau de transports publics et de la qualité des aménagements.

Art. 21 : zone d'intérêt général (IG)

La disposition relative aux logements de gardiennage est précisée. Un seul logement par zone est autorisé, pour autant qu'il soit intégré dans les volumes bâtis nécessaires aux activités d'utilité publique.

Art. 23 : zone de golf (GO)

Le premier alinéa relatif au secteur practice est modifié de manière à prolonger son affectation à la zone GO pour cinq ans supplémentaires, soit dix ans à partir de l'approbation de la zone GO par la DAEC. Passé ce délai, le secteur practice devra être réaffecté à la zone agricole.

Adaptations diverses

La prise en compte des autres conditions d'approbation de la DAEC relatives au RCU mène aux adaptations suivantes :

- adaptation de la structure de l'art. 14 (boisement hors-forêt protégé) de manière à ce que les dispositions liées à la suppression des boisements protégés et aux dérogations s'appliquent à l'ensemble du territoire communal (en et hors zone à bâtir), et de manière à intégrer la disposition selon laquelle les dérogations à la protection ne s'appliquent que pour des raisons de sécurité ou de maladie, sur la base du texte figurant verso de la fiche de recommandations établie par le Service des forêts et de la nature (SFN), que le service demandait initialement de reporter à l'annexe 5 ; ce contenu a davantage sa place dans le corps de l'art. 14 RCU ; le solde du contenu de cette fiche cantonale est intégré à l'annexe 5 ;
- suppression de la référence à la loi cantonale sur la pêche (1979) à l'art. 20 al. 10 ;
- précision de la notion de décrochement de façade et de la localisation des lucarnes à l'art. 29 ;
- suppression de la disposition relative à loi sur l'application du code civil suisse (droit privé) à l'art. 32 ;
- suppression de la colonne « Valeur au recensement » du tableau listant les immeubles protégés en annexe 2 ;
- ajout de l'immeuble protégé sur l'art. 23 RF à l'annexe 2, corollairement à sa nouvelle mise sous protection au PAZ ;

Par ailleurs, l'adaptation formelle relevée par le SeCA à l'art. 8 qui est déjà entrée en vigueur est insérée.

3.3 Plan directeur communal (PDCom)

Les adaptations suivantes sont apportées :

- inscription des données relatives au Plan directeur intercommunal des rives du lac de la Gruyère comme définitives et correction du nombre maximal d'amarrages autorisé (28 au lieu de 22) ;
- modification de la référence aux données liées aux dangers naturels selon les exigences de la CDN ;
- actualisation des données du réseau hydrographique ;
- suppression des extensions de la zone à bâtir à créer dans les secteurs de la Route du Village et En Malamolière, les autres éléments dépendants de ces extensions étant également mis à jour ;
- modification du statut de la Route du Village en tant que route collectrice ;

- inscription du carrefour sud entre la Route du Village et la route cantonale en tant que carrefour à améliorer (présence d'un miroir) ;
- inscription du besoin de prévoir du stationnement vélo à l'école ;
- mise à jour du périmètre du corridor à faune et adaptation de son intitulé dans la légende.

A noter encore que l'accès à la zone IG5 situé sur l'art. 26 RF est effectivement envisagé depuis la route existante du Pré-du-Grenier-d'Amont, route de moindre importance selon la hiérarchie du réseau routier. Le tronçon concerné de cette route pourrait nécessiter un élargissement, réalisable sur l'art. 26 RF.

3.4 Programme d'équipement (PE)

Conformément aux exigences du Service de l'environnement (SEn), l'examen de la cohérence entre le PAL et le PGEE a été approfondi. Les résultats détaillés de l'analyse réalisée par le bureau d'ingénieurs en charge du PGEE figurent en annexe 1.

L'analyse permet de formuler les conclusions suivantes :

- La capacité des installations communales et intercommunales d'évacuation et d'épuration des eaux est suffisante pour absorber la croissance démographique prévisible d'après le PAL.
- Les adaptations générales de l'équipement de base prévues en matière d'évacuation des eaux s'élèvent environ à 1'500'000 CHF. Il s'agit de la mise en séparatif du secteur du Pré du Grenier d'Amont.

Un programme d'équipement est ajouté au dossier du PAL, comprenant les adaptations générales de l'équipement de base.

3.5 Document indicatif

Rapport explicatif

Le présent rapport justifie les modifications apportées. Il complète le rapport explicatif de la révision générale du PAL.

Annexe 1 Analyse technique de la conformité du PAL au PGEE