



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/daec

—
Réf: LT/ja
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 22 décembre 2021

Bulle, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);
l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);
la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1);
le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11);
l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);
le plan d'aménagement local (PAL) de Bulle, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 19 décembre 2012;
le dossier,

considérant:

I. Objet

Le présent dossier a pour but d'adapter le PAL de la commune de Bulle aux conditions d'approbation formulées par la DAEC dans sa décision d'approbation du 19 décembre 2012. Le dossier intègre également un nombre important de modifications supplémentaires.

Au surplus, au vu des calendriers des procédures en cours, la modification du PAL relative à la zone de l'ancienne ville est intégrée à la présente décision. Ceci se justifie par le fait que les dossiers d'adaptation et de la modification partielle précitée relèvent d'un même instrument et sont maintenant au même stade de procédure, au sens des art. 77ss LATEC. A noter que le dossier d'adaptation modifie la réglementation proposée dans le dossier de modification de l'ancienne ville précité.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: les mises à l'enquête publique de la modification du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 46 du 18 novembre 2016 (modification PAL "ancienne ville"), n° 20 du 18 mai 2018 et n° 10 du 8 mars 2019. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans les FO.

Oppositions et remarques: les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. Les mises en consultation ont suscité des remarques au plan directeur communal (PDCom).

Adoption: le dossier de modification du PAL "ancienne ville" a été adopté par le Conseil communal le 6 juin 2017 et le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du PAL a été adopté par le Conseil communal le 30 avril 2019.

Recours: 15 recours contre les décisions communales ont été interjetés auprès de la DAEC pour le dossier d'adaptation et un recours contre le dossier de modification "Zone de l'ancienne ville". Par décision séparée de ce jour, la DAEC statue sur les recours précités.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 19 février 2021.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DAEC a fait publier dans la FO n° 8 du 26 février 2021 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations: la commune de Bulle, par lettre du 12 avril 2021, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date des 2, 12, 24 et 25 mars et du 1^{er} avril 2021. Le SeCA a alors demandé une détermination aux services concernés sur les arguments développés par la commune. Le Service de la mobilité (SMo) s'est prononcé en date du 21 avril 2021, le Service des biens culturels (SBC) s'est prononcé en date du 28 juin 2021, les Transports publics fribourgeois (TPF) se sont prononcés en date du 2 juillet 2021.

III. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

L'extension de Planchy Sud fait partie du territoire d'urbanisation (TU) défini par la carte de synthèse du plan directeur cantonal (PDCant) Elle est admise par la DAEC

Les extensions suivantes ont été préavisées négativement par le SeCA:

> **Extension La Tioleire, art. 5215 du Registre foncier (RF)**

L'extension sur l'art. 5215 RF ne se situe pas en continuité de la zone à bâtir et n'est donc pas conforme à la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ni au PDCant. La commune s'est déterminée à ce sujet. Elle renonce à inscrire l'extension au PDCom, Toutefois, elle indique vouloir maintenir au PDCom la possibilité de réaliser un projet de ferme pédagogique, soit en restant conforme à la zone agricole, soit en prévoyant une zone spéciale.

Compte tenu de ces éléments, la DAEC **n'admet pas l'extension sur l'art. 5215 RF** et relève que tout projet de ferme pédagogique sera examiné selon le cadre légal en vigueur.

> **Extension Pré de Chêne, art. 6993 RF**

Le SeCA a indiqué dans son préavis que cette extension ne fait pas partie du TU et n'était pas proposée lors de l'approbation en 2012. De plus, la parcelle se trouve en partie en surface d'assolement.

Dans sa détermination, la commune précise les éléments de la décision d'approbation de 2012 concernant cette parcelle. Elle note que la DAEC a refusé la mise en zone d'intérêt général (ZIG) de l'art. 6993 RF, mais qu'en revanche, l'extension a bien été admise. La commune indique, par ailleurs, y prévoir un projet d'intérêt général de type touristique (promotion de produits régionaux et de l'agriculture locale) en lien avec la H189 et qu'une coordination est en cours avec le plan directeur régional de la Gruyère (PDR).

La DAEC note que le maintien de ce secteur en tant qu'extension au PDCom avait bien été proposé par la Direction dans sa décision d'approbation de 2012. Toutefois, dans l'intervalle, avec l'entrée en vigueur de la LAT et du nouveau PDCant, l'extension n'est plus conforme au PDCant puisqu'elle ne figure pas au TU et qu'aucune mise en zone ne serait possible sur ce secteur. Concernant la coordination avec le PDR, la DAEC relève que le PDR mis en consultation indique un projet d'intérêt touristique sur le secteur, mais ne prévoit pas de TU. Compte tenu de ces éléments, **la DAEC ne peut pas approuver l'extension Pré de Chêne**. Néanmoins, elle est prête à reconsidérer sa position si le TU est inscrit par le PDR et si la modification du PDCant y relative est approuvée au niveau fédéral.

> **Centre équestre sur les art. 569 et 577 RF**

L'inscription au PDCom de "sites potentiels d'implantation d'un centre équestre" sur les art. 569 et 577 RF a fait l'objet d'un préavis défavorable du SeCA puisqu'ils ne figurent pas au TU. La commune en prend note et souhaite que ce point soit corrigé par le SeCA.

La DAEC **n'approuve pas les sites d'implantation d'un centre équestre au PDcom** et demande au SeCA de supprimer la mention dans le plan et la légende.

1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (indice brut d'utilisation du sol/IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte.

Le SeCA a noté une seule augmentation d'IBUS, celle de la zone péricentrale II (ZP II) qui passe de 1.00 à 1.10. Cette modification est préavisée favorablement, sauf pour les art. 2412, 3091, 7106, 7233, 7232 et 2073 RF situés dans le secteur de "La Léchère" en raison d'une desserte inférieure au niveau C.

Dans sa détermination, la commune réfute l'augmentation d'IBUS de la ZP II. Elle indique, par contre, que les parcelles mentionnées font bien l'objet d'une densification dans le cadre de l'abrogation du plan d'aménagement de détail (PAD) n° 15 "La Léchère – Le Repou". La péjoration de la qualité de la desserte du secteur était liée à la suppression au PDCom (PDir Circ B) des arrêts au chemin des Crêts. La commune indique que ceux-ci seront réintégrés dans le cadre du projet d'agglomération de quatrième génération de l'Agglomération de Bulle (PA4) garantissant la desserte requise.

La DAEC constate que le SeCA s'est trompé sur l'augmentation de densité de la ZP II, mais que la question de la densification se pose en raison de l'abrogation du PAD n° 15 "La Léchère – Le Repou". Toutefois, cette erreur est sans conséquences. La desserte de niveau C étant confirmée par le SMO suite à l'augmentation prévue de la cadence de la ligne 3 de Mobul, la densification y est autorisée. La DAEC peut donc approuver l'IBUS des art. 2412, 3091, 7106, 7233, 7232 et 2073 RF.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Les modifications suivantes, préavisées favorablement par le SeCA sont admises par la DAEC:

- > la modification COM 32, Foyer Gruérien, des art. 484 et 486 RF de ZP II à la zone centre (ZC), qui vise à harmoniser l'affectation du Foyer Gruérien;
- > la modification mineure COM 44 chemin des Cigognes, art. 7477 RF, de zone libre (ZL) à ZP II ayant pour objectif d'adapter l'affectation à l'utilisation;
- > les modifications COM 29 de zone d'activités (ZACT) à ZP II, art. 5886, 5236, 5510, 5528, 5237, 6144, 5895 RF, et COM 42, PREAVIS 40, de ZACT à ZP I, art. 865, 1025 et 1028 RF, qui permettent une plus grande flexibilité au niveau du programme et l'intégration de la diversité des fonctions déjà existante dans ces secteurs;
- > la mise en ZP I sur l'art. 2136 RF qui résulte d'une adaptation du parcellaire suite à un changement dans le domaine public;
- > la modification dans le secteur "Jéricho" des art. 3314, 1304, 1315 et 1531 RF en zone résidentielle à faible densité (ZRFD) qui vise à rétablir la ZRFD sur ces parcelles à la suite du refus en 2012 de la DAEC de leur modification en zone équestre et résidentielle;
- > les modifications des limites de construction regroupées sous l'appellation COM 41.

> **Zone de l'ancienne ville**

La commune prévoit un dossier de modification partielle à part concernant trois secteurs de l'ancienne ville. Le but étant d'intégrer les enjeux de protection des biens culturels et de permettre la densification du centre.

Le secteur de la Tour-de-Trême (ruelle des Ormeaux) traité de façon uniforme et satisfaisante selon l'avis du SBC et a été préavisé favorablement par le SeCA. Les modifications portant sur ce secteur

au plan d'affectation des zones (PAZ) et au règlement communal d'urbanisme (RCU) sont admises par la DAEC. Les modifications concernant les secteurs "Taillemau" et "Hameau des Granges", y compris les changements d'affectation permettant à ces secteurs de passer en zone de l'ancienne ville, ont également été préavisées favorablement. Elles sont admises par la DAEC.

En revanche, les modifications dans le secteur Bulle / Rue de la Sionge ont été jugées problématiques sur plusieurs points. Le SeCA, suivant le préavis du SBC, a préavisé défavorablement la différenciation des espaces constructibles R, R+1, R+2 au PAZ. Il a également noté la suppression des mesures d'intégration des constructions prévues à l'art. 38 al. 4 du RCU et demandé leur réintégration. Enfin il demande des compléments d'analyse concernant la manière d'atteindre l'objectif de conservation des espaces libres significatifs afin de respecter les critères du site ISOS national.

La commune, dans sa détermination, prend acte que les modifications concernant la rue de la Sionge ne sont pas approuvées. Elle informe les services qu'elle entend lancer une étude spécifique avec les différents acteurs de la protection du patrimoine sur la rue de la Sionge. Elle souligne, en revanche que, dans l'intervalle, la situation réglementaire de 2012 n'est pas satisfaisante d'un point de vue patrimonial. Elle souhaite donc appliquer une zone réservée ou demander de passer par une procédure de suspension de permis de construire (art. 92 al. 2 LATeC) pour tout projet impactant ce secteur. Par ailleurs, la commune demande à la DAEC de préciser dans sa décision certains points ambigus. Elle relève que l'art. 38 al. 4 du RCU est devenu 37 al. 4 RCU et n'a pas été supprimé ou modifié. Elle demande également que soit précisé si la réglementation convient pour les deux autres secteurs et si les modifications portant sur le secteur Bulle/Rue du Marché et rue de La Poterne sont approuvées.

Dans sa prise de position, le SBC se dit satisfait de la proposition communale d'une étude spécifique concernant la rue de la Sionge. Il précise également sa demande relative à l'art. 37 al. 4 en indiquant souhaiter des règles d'harmonisation des nouvelles constructions sur toutes les nouvelles constructions possibles, même de minime importance, à la rue de la Sionge.

Au vu des éléments mis en exergue par le service spécialisé, la DAEC estime que seules les modifications portant sur la rue de la Sionge sont problématiques. Les mesures portant sur les autres secteurs conviennent et la DAEC souhaite qu'elles puissent être applicables dès l'entrée en vigueur de la décision d'approbation. De ce fait, tenant compte des divers points soulevés par le SBC et de la volonté communale de lancer une étude spécifique sur la rue de la Sionge, la DAEC **n'approuve pas les modifications de la zone de l'ancienne ville dans le secteur Bulle / Rue de la Sionge s'agissant des espaces constructibles R, R+1, R+ 2 ainsi que des espaces extérieurs II identifiés au PAZ** et demande au SeCA de supprimer à l'art. 38 al. 1 et 2 du RCU la référence aux espaces constructibles R+2 qui ne s'applique à aucun autre secteur que la rue de la Sionge. La DAEC demande à la commune de faire l'analyse et de prendre des mesures adéquates, en tenant compte des conditions suivantes supplémentaires formulées par le SBC.

Condition La DAEC demande que des règles d'harmonisation soient introduites au RCU pour toutes nouvelles constructions à la rue de la Sionge, y compris les constructions de minime importance.

Condition La DAEC demande également à la commune d'apporter les compléments au dossier demandés par le SBC concernant l'analyse des espaces libres significatifs.

Dans l'intervalle, jusqu'à la mise à l'enquête de mesures permettant la garantie de l'objectif de protection de l'ISOS national, aucun permis de construire ne saurait être délivré dans le secteur Bulle / Rue de la Sionge sur les espaces constructibles R, R+1, R+2 ainsi que sur les espaces extérieurs II identifiés au PAZ, même pour les constructions de minime importance. En revanche, les permis pourront être traités pour les bâtiments existants le long de la Grand-Rue, y compris les bâtiments traversants donnant également sur la rue de la Sionge.

Les modifications secteur Bulle à la rue du Marché et à la rue de la Poterne sont admises.

Le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) demande par ailleurs que des mesures concernant l'affectation du sous-sol des places publiques de la zone de l'ancienne ville soient intégrées dans le PAZ et le RCU.

Condition La DAEC suit le SAEF et demande à la commune d'ajouter des prescriptions basées sur les recommandations de la Commission fédérale des monuments historiques, joint en annexe du préavis du SAEF. Les ajouts demandés par le SAEF aux art. 35 et 38 du RCU doivent également être intégrés.

Zones d'activités

> Modification des art. 597 et 3311 partiels RF (modification COM 11)

La commune procède à une mise en ZACT (modification COM 11) par changement d'affectation de la ZIG vers la ZACT sur les art. 597 et 3311 (partiels) RF. Celle-ci a été préavisée défavorablement par le SeCA, car elle n'est pas compensée et ne fait pas l'objet d'un projet concret via un permis de construire. Le SeCA a demandé à la commune de justifier le besoin d'une autre affectation ou d'envisager le dézonage de ces parcelles.

La commune reconnaît que cette mise en ZACT ne répond pas aux critères du nouveau PDCant et propose à la DAEC de ne pas l'approuver. Entre 2012 et 2021, les projets de la commune sur ce secteur ont évolué et le site a été jugé propice à l'accueil d'infrastructures sportives. En effet, la situation du site est propice à la promenade et aux activités ouvertes au public. Une étude de faisabilité, validée par le Conseil communal, prévoit le maintien et la mise à jour des infrastructures du stand de tir, un boudodrome, des installations communes et une solution de stationnement mutualisé avec le projet de parking silo de Gruyères Energie SA. Dès lors, la ville propose à la DAEC de ne pas approuver la modification et de considérer que la situation antérieure, à savoir le maintien de la ZIG I, s'applique.

Compte tenu de ces éléments, **la DAEC n'admet pas la mise en ZACT sur les art. 597 et 3311 RF (partiels)**. Le retour à l'affectation précédente en ZIG I semble opportun au vu des projets de la commune. Il devra cependant faire l'objet d'une mise à l'enquête dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Dans l'intervalle les permis seront examinés selon la réglementation en vigueur de la ZIG I.

> Modification de l'art. 4539 (partiel) RF de domaine public à ZACT (modification non répertoriée)

Le SeCA a préavisé défavorablement, en raison du manque de compensation, le changement d'affectation de l'art. 4539 (partiel) RF de zone de transport en ZACT. La commune, dans sa détermination, précise que cette modification vise à adapter la zone au parcellaire, à la suite de



l'abornement définitif de la route de contournement qui a laissé une bande résiduelle de 15 m de large.

La DAEC constate que cette bande située entre la route et la ZACT n'a effectivement plus de raison de rester au domaine public. Vu son caractère mineur, elle peut effectivement être considérée comme une adaptation aux limites. Dès lors la DAEC peut l'admettre.

Zones d'intérêt général

Les modifications suivantes ont été préavisées favorablement par le SeCA. Elles sont admises par la DAEC:

- > la mise en ZIG des art. 6998 et 6996 RF (modification PREAVIS 44 et 45, COM 13, "Chapelle de la Motta");
- > la modification de l'art. 6864 RF de ZIG I à ZIG II (modification COM 19);
- > la modification de l'art. 318 RF de ZC vers la ZIG I (COM 26) qui vise à mettre en conformité un parking.
- > **La modification de ZC à ZIG II des art. 196 et 227 partiels RF (modification COM 22 "Place Pauvre Jacques" et "Parc de la Toula qui a pour objet de permettre la création d'espaces verts de qualité au centre-ville)**

Le SeCA a préavisé favorablement cette mesure, qui permettra à la commune d'établir un parc public sur la partie Sud de l'art. 196 RF et sur la partie Est de l'art. 227 RF. Ces deux espaces sont déjà utilisés comme espaces verts, mais privés. Le SeCA a, en effet, estimé que les justifications de la commune concernant le besoin de créer de nouveaux espaces verts dans les secteurs denses sont pertinentes et que la mesure est conforme avec l'objectif de la LAT de garantir et de ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres (art. 3 al. 3 let. e)

La DAEC estime utile d'apporter quelques compléments. En raison du principe de stabilité des plans, il est rappelé que toute modification d'un plan ou d'un règlement approuvé doit être justifiée par un changement notable de circonstances (art. 89 al.3 LATeC). Une modification sensible des circonstances peut être purement factuelle ou d'ordre juridique (ATF 127 I 103 consid. 6b). En l'occurrence, force est de constater que les réflexions ainsi que les outils légaux ont évolué depuis 2012. Il est à cet égard pertinent de préciser que le principe d'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et le maintien d'une qualité de l'habitat appropriée (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT) a été introduit lors de la révision de la LAT entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. De plus, la commune a connu une croissance rapide, passant de 20'544 personnes en 2012 à 24'693 personnes en 2020. Il apparaît de ce fait nécessaire d'entreprendre des mesures adaptées à cette situation concrète permettant de poursuivre la densification du milieu bâti, tout en conservant ou créant des espaces publics de qualité.

Le changement d'affectation vers une ZIG constituant une atteinte conséquente à la garantie de la propriété (art. 26 al. 1 de la Constitution fédérale/Cst.), l'existence d'un intérêt public doit être démontré. La LAT dispose que les mesures d'aménagement entreprises par les autorités doivent tendre à protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 al. 2 let. a LAT), orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT) ainsi que favoriser la vie sociale (art. 1 al. 2 let. c LAT). La commune mentionne dans le rapport explicatif s'être engagée

dans un processus progressif pour une ville plus "verte", afin de favoriser l'intégration des nouveaux habitants et la cohésion sociale et de protéger et mettre en valeur les structures paysagères et les espaces naturels dont elle dispose. Il apparaît que les espaces verts présents sur les art. 196 et 227 RF présentent des caractéristiques idoines au vu des buts d'intérêt public poursuivis.

Compte tenu de ces éléments, la DAEC estime que la mesure est justifiée et qu'elle peut l'approuver.

> Mise en ZIG I de l'art. 2071 RF et de l'art. 2072 (partiel) RF ainsi que la modification de zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) à ZIG I de l'art. 2072 (partiel) RF (modification COM 12 " les Mosseires")

Cette modification comprend une nouvelle mise en zone sur les art. 2071 RF et la partie Nord de l'art. 2072 RF, et un changement d'affectation de ZRMD à ZIG I sur l'autre partie de l'art. 2072 RF. Le SeCA a relevé que la mise en zone se situe dans TU et que le changement d'affectation se situe dans un secteur bénéficiant de la desserte C. Il a néanmoins préavisé défavorablement cette modification en raison d'un manque de justification du besoin en termes de nouvelles infrastructures scolaires. En raison du principe de stabilité des plans, la commune doit, en effet, justifier un changement notable de circonstances depuis l'approbation du PAL en 2012.

Dans sa détermination, la commune rappelle que la ville de Bulle doit se positionner comme un pôle majeur de formation du canton. La commune met en avant les tendances démographiques pour justifier l'existence d'un besoin de construction en équipement scolaires. Elle soulève que la croissance démographique dans l'agglomération s'est révélée supérieure aux prévisions faites dans le cadre du projet d'agglomération de première génération en 2007 (PA1). Les estimations ont ensuite été revues à la hausse et se sont confirmées dans le cadre des PA3 (2016) et PA4 (2019). Une étude démographique réalisée en 2017 sur les évolutions des besoins scolaires souligne la jeunesse de la population du district par rapport au reste de la suisse et indique un accroissement des besoins scolaires qui ne se stabilisera qu'à partir de 2030. La commune évoque également les rapports produits en 2014 et 2019 par la Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport qui concluent notamment à la nécessité de prévoir 500-600 places supplémentaires pour des élèves dans le secondaire 2 (S2) au Sud du canton.

En ce qui concerne la localisation de ce besoin, la commune rappelle que le pôle scolaire des "Mosseires" situé au Sud du périmètre comprend de nombreuses écoles dont l'Ecole professionnelle artisanale et commerciale (EPAC) ainsi que le Collège du Sud. Il fait l'objet de réflexions et de mesures en vue de sa densification et de l'optimisation de son utilisation. Le secteur au Nord, objet de la mise en ZIG, offre des synergies évidentes et la possibilité de créer de véritables surfaces extérieures de détente pour les élèves du secteur. Selon la commune, les secteurs déjà en ZIG ailleurs en ville ne peuvent plus accueillir de nouvelles constructions ou infrastructures. Enfin, la ville informe avoir été sollicitée par le Service des bâtiments en 2020 et 2021 afin de trouver des terrains disponibles pour une nouvelle école S2 sur la commune de Bulle. Les échanges ont relevé que la parcelle 2071 RF serait juste suffisante pour accueillir les besoins connus aujourd'hui (environ 9'000 m²) pour le S2 et ne laisserait pas de marge pour l'extension de l'EPAC. Au vu des prévisions démographique, cet établissement a également un besoin de croissance, mais aucune étude n'a pour le moment été effectuée à ce sujet.

La DAEC remercie la commune pour les compléments apportés. Elle rappelle que cette modification intervient dans le cadre d'un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation et qu'en raison du principe de stabilité des plans, seul un changement notable de circonstances peut justifier

la mise en zone et le changement d'affectation. Elle soulève également que la mise en ZIG constitue une atteinte importante à la garantie de la propriété. Selon la jurisprudence constante du Tribunal cantonal (TC) en la matière, le besoin à l'origine de la mesure d'aménagement ne peut pas reposer sur de pures spéculations au sujet d'une évolution future (arrêts du TC 2A 96 04 du 25 novembre 2004 et 602 2016 164 du 22 mai 2017). Dans cette perspective, le planificateur local ne peut pas se limiter à des affirmations générales, mais doit justifier l'affectation par des nécessités concrètes de la collectivité publique s'illustrant par exemple à travers l'élaboration d'un projet (ATC 606 2018 114 du 16 avril 2019). De plus, la DAEC rappelle que selon les critères du PDCant, une étude de densification sur l'ensemble des zones à bâtir légalisées avec transposition dans le RCU est nécessaire pour toute nouvelle mise en zone. Ce point a été confirmé par un arrêt récent du TC (ATC 602 2021 12, du 4 août 2021).

En l'occurrence, si la commune démontre que la croissance engendrera un besoin en nouvelles infrastructures scolaires, elle ne peut pas encore estimer comment ces scénarios se traduiront concrètement en termes de besoins en constructions scolaires. La DAEC estime dès lors que la justification n'est pour l'heure pas assez concrète. Par ailleurs, pour justifier la mise en zone de l'art. 2071 RF et de l'art. 2072 partiel RF, la commune devra procéder à une étude de densification sur l'ensemble de ses zones à bâtir et démontrer que ces besoins ne peuvent être concrétisés dans le cadre d'une ZIG existante ou par le changement d'affectation d'une zone à bâtir existante. Dès lors, **la DAEC ne peut pas approuver la mise en ZIG I de l'art. 2071 RF et de l'art. 2072 (partiel) RF ainsi que la modification de ZRMD à ZIG I de l'art. 2072 (partiel) RF.** Le retour de l'art. 2072 (partiel) RF à la ZRMD devra être mis à l'enquête dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Dans l'intervalle, les permis seront traités selon la réglementation en vigueur dans la ZRMD.

> Modification des art. 290, 292, 287, 263, 264, 3702 et 286 RF de ZACT I en ZIG I (modification COM 25 "Derrière Espace Gruyère")

La commune souhaite créer une place pour des activités telles que le cirque et autres activités d'intérêt général. En raison de justifications insuffisantes de la part de la commune sur le besoin de procéder à cette modification, le SeCA l'a préavisé défavorablement. Le Service a également remarqué que la mesure semble incompatible avec les activités présentes sur les art. 263, 264 et 287 RF, toujours exploités pour de l'entrepôt et un bâtiment industriel.

La commune s'est déterminée à ce sujet. Elle propose de limiter l'emprise de la ZIG aux parcelles communales, soit les art. 286, 287, 290 et 292 RF. Selon la commune, le besoin est justifié par la volonté de régulariser la situation existante concernant le stationnement destiné à Espace Gruyère et les événements extérieurs qui s'y déroulent sans relation avec l'activité industrielle. La mesure permettrait de répondre aux besoins événementiels d'Espace Gruyère. Pour appuyer la localisation de cette mesure, la commune évoque également le lien avec l'infrastructure de mobilité douce qui borde le site (voie verte) et la possibilité de créer un espace tampon entre la zone industrielle à forte nuisance sonore et un lieu à vocation publique.

La DAEC rappelle, comme évoqué précédemment, que le changement d'affectation vers une ZIG nécessite des justifications précises basées sur des besoins concrets. D'autant plus que la modification étant faite en dehors d'une révision générale, il s'agit de démontrer que le besoin est justifié par un changement notable de circonstances. Les explications données par la commune sur la régularisation d'une situation existante et les besoins événementiels liés à Espace Gruyère ne permettent pas d'établir l'existence d'un changement notable de circonstances depuis la révision

générale, ni de démontrer que la localisation et la surface prévue sont nécessaires pour répondre aux besoins d'Espace Gruyère. Ceci d'autant plus que la commune a proposé dans un deuxième temps de limiter l'emprise de cette ZIG aux art. 286, 287, 290 et 292 RF. De ce fait, la DAEC **ne peut pas approuver la modification des art. 290, 292, 287, 263, 264, 3702 et 286 RF de ZACT en ZIG I**. Le retour du secteur en ZACT I devra être mis à l'enquête dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Dans l'intervalle, les permis seront traités selon la réglementation en vigueur dans la ZACT I.

Dézonages

Le dézonage de la ZIG au lieu-dit La Tioleire, art. 5652 et 5248 (partiels) RF, préavisé favorablement par le SeCA, est approuvé par la DAEC.

2. Nature, paysage et environnement

Le Service de l'environnement (SEn), le Service des forêts et de la nature (SFN) et le Service de l'agriculture (SAGri) ont formulé plusieurs conditions dans leur préavis d'examen final. Etant donné que ces thématiques ont évolué depuis 2012 et que certaines des conditions émises lors de l'examen préalable n'ont pas été totalement remplies, le SeCA a estimé nécessaire que toutes ces conditions soient reprises dans le dossier d'adaptation. La commune ne s'étant pas déterminée à ce sujet, la DAEC rejoint la position du SeCA et demande que ces compléments soient intégrés dans un second dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Conformément au préavis du SEn:

- Condition** L'art. 15 al. 3 du RCU doit être modifié afin d'être conforme à l'ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM) et la loi sur la protection de l'environnement (LPE).
- Condition** Le réseau hydrographique nouvellement adopté doit être reporté sur le PAZ B et l'art. 11 RCU concernant les espaces réservés aux eaux doit être modifié afin de mieux tenir compte des cours d'eau hors zone à bâtir.
- Condition** La thématique des sites pollués doit être adaptée. L'art. 164 du RCU doit être modifié selon le préavis du SEn et le rapport explicatif doit contenir la liste de toutes les parcelles mises en zone concernées par l'emprise d'un site pollué.

Conformément au préavis du SFN:

- Condition** Des modifications doivent être apportées au PAZ concernant les constats de nature forestière, dont certains ne sont pas signalés et pas datés. Les dérogations générales à la limite de construction de 20 mètres à la forêt doivent également être référencées.
- Condition** L'art. 184 al. 3 RCU doit être modifié afin de traiter des boisements hors forêt, selon les indications du SFN. L'art. 187 RCU doit également être complété avec le nom des biotopes d'importance nationale.
- Condition** La zone alluviale d'importance nationale "Broc" doit être modifiée en périmètre de protection de la nature superposé à la forêt, de manière à permettre la superposition avec l'aire forestière. Finalement, l'inventaire des boisements hors forêt doit figurer en annexe du PAL.



Conformément au préavis du SAgri:

Condition Une clause de retour à la zone agricole au terme de l'activité de la décharge pour matériaux d'excavation doit être intégrée au RCU art. 132 ter à sexies.

3. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le SeCA a demandé que les modifications et corrections présentes dans les préavis du SBC relatifs à la modification de la zone de l'ancienne ville et du PAL soient reprises dans le dossier d'adaptation. La commune ne s'étant pas déterminé à ce sujet, la DAEC se joint à cette demande.

Condition L'art. 146 septies du RCU doit être complété par des objectifs de qualité afin d'assurer la qualité architecturale et urbanistique du secteur inscrit dans le nouveau PAD 55 "Route de Vevey".

Condition Les art. 23 à 43 RCU concernant la zone de l'ancienne ville doivent être modifiés conformément aux conditions formulées par le SBC dans les préavis concernant la modification du PAL dans ce secteur afin d'y faire figurer des objectifs d'intégration de qualité, soucieux du bâti protégé existant.

Condition La liste des éléments considérés comme partie intégrante de l'immeuble protégé doit être complétée selon le courrier du SBC du 24 janvier 2019.

Le SAEF a également émis plusieurs conditions concernant des périmètres à adapter ou des articles du RCU à modifier. La DAEC demande que ces éléments soient intégrés par la commune.

Condition Le périmètre n° 10 doit être correctement représenté afin d'être visible dans son intégralité.

Condition Deux nouveaux périmètres archéologiques devront être ajoutés aux lieux-dits "Clos aux Cerfs" dans le secteur La Tour-de-Trême et "En Simon" dans le secteur Bulle.

Condition Le four de potier protégé dans le PAD 39 "La Poterne" doit être ajouté à la liste des bâtiments et objets protégés de catégorie 3 figurant en annexe 1 du RCU et doit figurer sur le PAZ B.

Condition Des ajouts doivent être apportés dans les art. 35 al. 3, 180 al. 2 et 182 du RCU et l'annexe 1 afin que la thématique des périmètres archéologiques soit traitée selon les attentes du SAEF.

4. Exploitation des matériaux

Condition L'ordonnance sur le traitement de déchets (OTD) à laquelle l'art. 132 quater RCU fait référence a été remplacée par l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED). L'article devra être corrigé en conséquence.

5. Mobilité

Le SeCA a demandé la suppression au PDCom A de l'accès à l'art. 2061 RF (aujourd'hui art. 2060 RF). Il s'agit de l'accès au PAD 30 "Champs-Francey – Les Coquilles" qui n'avait pas été

admis par la DAEC. La commune n'ayant pas d'objection, la DAEC **n'admet pas le maintien au PDCOM A de l'accès à l'art. 2060 RF**. Celui-ci doit être supprimé.

La DAEC demande également que les autres ajouts mentionnés par le SeCA soient intégrés au PDCOM.

Condition Les stationnements aux lieux-dits "Poste Finance et "Anciens Abattoirs" sont à mentionner sur le PDCOM A.

Condition Plusieurs points doivent être représentés au PDCOM C afin qu'ils correspondent au plan d'agglomération, notamment certaines liaisons de mobilité douce.

Le SeCA a également demandé la suppression de l'al. 3 de l'art. 165 RCU. Cet article, qui prévoit la possibilité d'une deuxième place de stationnement au-delà de ce qui est prévu dans les normes VSS, avait été admis en 2012 afin d'assurer la mise en œuvre de certaines mesures de mobilité. La Ville de Bulle, dans sa détermination, conteste ce point. D'un point de vue formel, cet article n'ayant fait l'objet d'aucune modification dans le cadre du présent dossier et ne faisant pas partie des mesures mises à l'enquête, elle questionne le fait que la DAEC puisse ne pas l'approuver. En termes matériels, la commune souligne que les mesures de mobilité sont encore en cours de réalisation et que la nécessité pour la mesure de transition subsiste. Le SMO a pris position sur la détermination communale. Au vu des améliorations effectuées et prévues en termes de mobilité, il maintient sa position quant à la nécessité de supprimer cet article qui est contraire aux normes VSS et favorise un surdimensionnement du stationnement.

La DAEC tient à rappeler que la mesure avait été approuvée en 2012 pour donner à la commune une échéance supplémentaire pour la mise en place de mesures de mobilité. Il s'agit donc bien d'une mesure transitoire. Près de neuf ans s'étant écoulés depuis lors, la DAEC estime que cette mesure n'est plus opportune puisque la majorité des mesures de mobilité concernées ont pu être réalisées.

La DAEC n'approuve pas l'al. 3 de l'art 165 RCU et demande au SeCA de le supprimer au RCU. Les TPF s'opposent à la halte à la bifurcation des voies ferroviaires à la Tour-de-Trême et demandent des justifications complémentaires dans le projet concret. La commune relève que la station des Buisson a été supprimée dans le PA4 et que la coordination se fera avec le PAL.

Condition La DAEC demande à la commune de mettre à jour le PDCOM conformément au PA4.

La commune s'est aussi déterminée sur la suppression de la halte de Planchy Nord au PDCOM demandée par le SMO. La commune indique qu'il est prévu que cette halte soit maintenue dans le cadre du PA4. Le SMO, dans sa prise de position, relève que la faisabilité de la halte n'étant pas garantie, elle doit être mentionnée comme halte à étudier.

Condition La DAEC demande à la commune que la halte de Planchy Nord soit signalée au PDCOM comme halte à étudier.

IV. Autres éléments

6. Equipement

Lors de la décision d'approbation de 2012, la DAEC avait demandé des compléments au programme d'équipement ainsi qu'à l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) sur la base du préavis du SeCA. Ces documents ne sont pas présents dans le dossier. Par conséquent, le SeCA a préavisé

défavorablement l'absence de l'AEE et d'un éventuel programme d'équipement. La commune n'ayant pas apporté de nouveaux éléments dans sa détermination, la DAEC rejoint les demandes du SeCA.

Condition La DAEC demande à la commune d'apporter des justifications concernant l'AEE et le programme d'équipement dans le dossier d'adaptation.

7. Plans d'aménagement de détail

L'abrogation des PAD n^{os} 1, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 25 et 27, préavisée favorablement par le SeCA est admise par la DAEC.

Les modifications des PAD existants exposées aux pages 39 et 40 du rapport sont reportées dans le PAZ et le RCU et sont conformes aux dossiers PAD respectifs. Elles sont approuvées par la DAEC.

Concernant les PAD maintenus, le SeCA a demandé que leurs objectifs soient ajoutés au RCU. La DAEC demande également que les PAD en vigueur et maintenus soient mis conformité avec la nouvelle LATeC.

Condition La DAEC demande que les objectifs des PAD maintenus soient inscrits au RCU afin de garantir l'évolution de la planification dans le sens souhaité par la commune en cas de modification des PAD.

Condition La DAEC demande que les PAD n^o 5 "Le Moderne" (approuvé le 5 novembre 1997), n^o 29 "Les Combes" (approuvé le 11 janvier 2006), n^o 35 "St-Michel" (approuvé le 2 juillet 2008) et n^o 41 "Rue de Gruyères et Victor-Tissot" (approuvé le 13 décembre 2005) soient mis en conformité avec la nouvelle LATeC.

La commune propose la création de cinq nouveaux PAD. Les objectifs et périmètres des PAD n^{os} 53, 54, 55, 56 et 57 sont approuvés par la DAEC. Concernant le PAD n^o 56 "Général Castella", le SeCA précise cependant que les locaux pour la maison de quartier doivent être intégrés dans un bâtiment d'habitation afin que les prescriptions applicables dans le périmètre concerné soient conformes à l'art. 53 al. 2 LATeC.

Condition La DAEC demande qu'il soit ajouté dans les objectifs du PAD 56 "Général Castella", à l'art. 146 octies du RCU, que les locaux de la maison de quartier doivent être intégrés dans un bâtiment d'habitation.

La commune prévoit également deux PAD-cadres. La DAEC approuve la délimitation du PAD-cadre n^o 58 "Pierre-Sciobéret", préavisée favorablement par le SeCA.

En revanche, le PAD-cadre n^o 59 "Champ-Barby" ne répond pas entièrement aux objectifs de la LATeC (art. 63a al. 2) puisque cette dernière exige qu'au minimum un sous-périmètre doit être prévu au sein du PAD-cadre. De plus, comme cela ressort du message du 22 septembre 2015 du Conseil d'Etat au Grand conseil sur les modifications de la LATeC, notamment de la partie relative aux nouvelles dispositions consacrant les PAD-cadre *"l'article 63a doit être lu en relation avec l'article 63 al. 1 LATeC qui demande aux communes de fixer les périmètres des PAD dans le PAZ. Il convient donc de délimiter dans ce dernier plan le périmètre du plan d'aménagement de détail-cadre. [...] Le plan d'aménagement de détail-cadre doit obligatoirement comprendre des sous-périmètres, faisant l'objet, pour au moins l'un d'eux, d'un PAD"*. Or, aucun PAD n'est inscrit au PAZ dans le périmètre du PAD-cadre "Champ-Barby". Le SeCA a également remarqué qu'il semble

nécessaire d'ajouter des prescriptions transitoires dans les zones d'affectation en question, qui définissent ce qui est possible de bâtir ou non en attendant que le PAD-cadre soit en vigueur, pour éviter que tout nouveau projet ne puisse être bloqué.

Dans sa détermination, la commune propose la délimitation d'un nouveau périmètre de PAD obligatoire "Vieux-pont" à l'intérieur du périmètre du PAD-cadre "Champ-Barby". Elle définit également les objectifs du PAD à inscrire au RCU.

Compte tenu de la proposition d'inscription d'un nouveau PAD faite par la commune, la DAEC peut admettre la délimitation du PAD-cadre n° 59 "Champ-Barby", moyennant le respect de la condition suivante:

Condition Les travaux d'élaboration du futur PAD-cadre "Champ-Barby" ne pourront pas être initiés jusqu'à ce que le périmètre de PAD obligatoire au PAZ et les objectifs du PAD au RCU soient mis à l'enquête publique.

Condition La DAEC demande également à la commune d'ajouter au RCU des prescriptions transitoires, définissant ce qu'il est possible de bâtir en attendant que les PAD-cadres de "Champ-Barby" et de "Pierre-Sciobéret" soient en vigueur, dans les zones d'affectations concernées.

Jusqu'à la mise à l'enquête des prescriptions transitoires, la DAEC considère que les permis de construire déposés dans les périmètres des deux PAD-cadres seront traités selon les règles en vigueur dans les zones d'affectation en question.

8. Dispositions relatives à la police des constructions

> Art. 18 bis al. 1 RCU

Condition La DAEC demande à la commune de compléter le RCU concernant la problématique de l'accès aux toitures accessibles, conformément aux indications fournies par le SeCA.

> Article 18 ter al. 1 RCU

Le SeCA a préavisé défavorablement l'obligation d'une procédure préliminaire avant toute demande de permis de construire. En effet, ce type de procédure n'est pas reconnu par la LATeC, semble disproportionné et impliquerait des coûts et délais supplémentaires. La commune, dans sa détermination, évoque la pratique que la ville a déjà développée en matière de contacts informels entre le requérant et les services techniques de la commune et qui a démontré sa plus-value. Elle souligne que ces démarches ont pour but d'orienter le requérant et non pas de se substituer aux procédures formelles prévues par la LATeC. Elles ne font pas l'objet d'un émolument administratif. La ville propose de remplacer "procédure préliminaire" par "consultation préliminaire".

Condition La DAEC est d'avis que la proposition de la commune permet de clarifier la distinction avec les procédures prévues par la LATeC. Dès lors, elle peut accepter cette disposition moyennant le remplacement de "procédure" par "consultation".



> **Article 63 al. 3 RCU**

Condition La DAEC demande à la ville d'adapter le RCU afin de préciser l'application de la règle concernant l'altitude maximale.

> **Articles 73 bis et 73 ter RCU**

Le SeCA a demandé des précisions sur l'application de l'art. 73 bis par rapport aux habitations individuelles groupées et aux bâtiments existants. Concernant l'art. 73 ter, qui introduit un indice de surface verte, le SeCA a également demandé que des précisions soient apportées sur la marche à suivre pour les parcelles déjà construites ou en cas d'agrandissement du bâtiment ou de modification des aménagements extérieurs.

La commune ayant apporté des précisions suffisantes sur ces points dans le cadre de sa détermination, la DAEC peut approuver les art. 73 bis et 73 ter.

Condition Concernant l'art. 73 bis, la DAEC demande à la commune d'intégrer les directives d'application avec les schémas illustratifs dans le cadre d'une annexe au RCU. Un renvoi vers cette annexe devra figurer dans le RCU à l'art. 73 bis.

Condition La DAEC demande également à la commune de compléter l'art. 73 ter avec les explications d'application produites dans le cadre de sa détermination.

> **Article 74 RCU, ZRFD**

L'IBUS doit être à 0,60 au minimum selon l'art. 80 al. 1 ReLATeC. La commune en prend acte dans sa détermination.

La DAEC n'approuve pas l'IBUS de 0,55 de la ZRFD pour l'habitation individuelle. L'indice minimum de 0,60 prévu par le droit cantonal supérieur s'applique dans ce cas.

> **Article 98 al. 2 RCU, Zone mixte du Terraillet**

Le SeCA a mentionné qu'il n'est pas possible de fixer un pourcentage pour l'ensemble de la zone sans PAD. Or, la commune rappelle que cette zone fait précisément l'objet du PAD 36 "Le Terraillet". La DAEC constate que c'est effectivement le cas et peut donc approuver cet article sans condition.

> **Articles 175 al. 4 et 176 al. 1 RCU**

Le SeCA a préavisé favorablement l'article 175 al. 4 qui prévoit l'obligation de créer des jardins potagers pour tout bâtiment d'habitation collective qui ne se situe pas dans la zone de l'ancienne-ville ou en ZC. En revanche, la contribution de remplacement pour les jardins potagers prévue à l'art. 176 al. 1 a été jugée non conforme à l'art. 61 al. 2 LATeC et est préavisée défavorablement.

La commune s'est déterminée à ce sujet. Elle estime qu'elle doit pouvoir exiger le versement d'une contribution de remplacement dès lors qu'elle est compétente pour obliger les propriétaires à aménager des jardins potagers. Selon elle, cette contribution ne doit pas nécessairement reposer sur une base légale cantonale. Elle propose d'inscrire la référence à la contribution de remplacement pour les jardins potagers dans un article différent de celui pour les places de jeux puisqu'elle ne découle pas de la même base légale.

La DAEC relève qu'en vertu de l'art. 61 al. 1 LATeC, les communes peuvent prélever des émoluments en matière de constructions et de plans d'aménagement sur la base d'un règlement adopté conformément à la législation sur les communes. L'alinéa 2 de cette norme légale dispose que sur cette même base, les communes peuvent prélever une contribution équitable afin d'aménager des places de jeux pour les enfants et des places de stationnement pour les véhicules lorsque le ou la propriétaire ne peut y procéder. Cette disposition légale énonce de manière exhaustive les objets pour lesquels une contribution de remplacement peut être prévue par les communes. En l'espèce, la commune s'est basée sur l'art. 61 al. 2 LATeC en modifiant l'art. 176 al. 1 RCU afin de prévoir une contribution de remplacement en cas de non-réalisation des jardins potagers. Force est de constater que la contribution de remplacement de l'art. 176 al. 1 RCU n'est pas conforme à l'art. 61 al. 2 LATeC et qu'elle dépasse ce qui est admissible au sens de l'art. 60 LATeC. Par conséquent, la DAEC approuve l'art. 175 al. 4, mais **ne peut pas approuver l'art. 176 al. 1 qui ne repose en l'état sur aucune base légale. La DAEC note toutefois que la préoccupation avec les jardins potagers est légitime et actuelle et que si les communes souhaitent prévoir ce type de dispositions, une modification de LATeC serait à considérer.**

9. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 19 février 2021, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DAEC s'y rallie et les reprend en vue d'un dossier d'adaptation.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > l'extension La Tioleire, art. 5215 RF;
 - > l'extension Pré de Chêne, art. 6993 RF;
 - > les sites d'implantation d'un centre équestre sur les art. 569 et 577 RF au PDCom;
 - > les modifications de la zone de l'ancienne ville dans le secteur Bulle / Rue de la Sionge;
 - > la mise en ZACT sur les art. 597 et 331 (partiels) RF;
 - > la mise en ZIG I de l'art. 2071 RF et de l'art. 2072 partiel RF ainsi que la modification de ZRMD à ZIG I de l'art. 2072 partiel RF;
 - > la modification des art. 290, 292, 287, 263, 264, 3702 et 286 RF de ZACT en ZIG I;
 - > le maintien au PDCom A de l'accès à l'art. 2060 RF;
 - > l'alinéa 3 de l'art. 165 RCU;
 - > l'IBUS de 0,55 de la ZRFD;
 - > l'art 176 al. 1 RCU relative aux contributions de remplacement.

Au surplus, les éléments suivants sont exigés:

- > l'inscription dans les 6 mois dès l'entrée en vigueur de la présente décision d'un périmètre de PAD obligatoire au sein du PAD-Cadre n° 59 "Champ-Barby";



- > la mise en conformité des PAD n° 5 "Le Moderne" (approuvé le 5 novembre 1997), n° 29 "Les Combes" (approuvé le 11 janvier 2006), n° 35 "St-Michel" (approuvé le 2 juillet 2008), n° 41 "Rue de Gruyères et Victor-Tissot" (approuvé le 13 décembre 2005) avec la nouvelle LATeC;
 - > l'ajout à l'art. 146 octies du RCU que les locaux de la maison de quartier doivent être intégrés dans un bâtiment d'habitation.
3. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants III, IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.
 4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
 5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La modification du plan d'aménagement local, ainsi que la modification du plan d'aménagement local pour la zone de l'ancienne ville sont partiellement approuvées avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Bulle est fixé à Fr. 9'910.-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DAEC dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.



Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Bulle avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Team +, Grand-Rue 51, 1630 Bulle (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > à l'Association de communes Mobul (1 ex.);
- > aux propriétaires et entreprises qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Gruyère, Le Château, case postale, 1630 Bulle (1 ex.).