



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

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

Fribourg, le 18 janvier 2023

Bossonnens, commune. Approbation complémentaire de la révision générale du plan d'aménagement local

La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

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 Bossonnens, approuvé par la DIME le 19 octobre 2022;

considérant:

I. Objet

La présente approbation est complémentaire à l'approbation de la révision générale du PAL de la commune de Bossonnens du 19 octobre 2022. Elle complète cette dernière sur certaines mesures fixées dans le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal d'urbanisme (RCU).

II. Procédure

Il est renvoyé à la décision d'approbation du 19 octobre 2022.

III. Appréciation de la DIME

Après examen du dossier de la révision générale du PAL, la DIME relève les points complémentaires à la décision d'approbation du 19 octobre 2022 suivants:

Dispositions relatives à la police des constructions

Suite au droit d'être entendu, la commune a prévu de prendre en compte les demandes et propositions du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) relatives aux art. 24, 26, 31 et 32 du RCU lors de l'adaptation du PAL aux conditions d'approbation. C'est également dans ce cadre qu'elle précisera la notion d'habitations aux art. 19 et 23 du RCU.

Dans son préavis d'examen final, le SeCA a également demandé la modification de l'art. 23 du RCU (zone mixte). Afin d'assurer une répartition conforme au pourcentage fixé, le Service a demandé que le pourcentage minimum d'activités ne s'applique pas sur l'ensemble de la parcelle, mais par bâtiment et que cette disposition ressorte clairement dans le texte du RCU. Le Service avait également précisé que si la commune souhaitait que le pourcentage soit applicable à la zone et non par bâtiment, elle devait alors prévoir un plan d'aménagement de détail (PAD) sur le secteur afin de garantir la bonne répartition du pourcentage fixé. Le SeCA a finalement demandé la suppression des deux dernières phrases de l'art. 23, jugées problématiques en cas d'agrandissement d'un bâtiment.

Dans sa détermination, la commune de Bossonnens a précisé envisager de fixer le pourcentage d'activités pour l'ensemble de la zone afin de ne pas contraindre chaque projet à prévoir une certaine part de locaux dédiés à des activités.

La DIME prend note du projet de la commune relativement au pourcentage d'activités en zone mixte. Elle tient à souligner que si c'est cette solution qui est finalement retenue dans le dossier d'adaptation, il sera nécessaire d'élaborer un PAD sur l'ensemble du secteur, car c'est le seul moyen d'assurer une répartition conforme. La Direction attire l'attention de la commune sur le fait que si elle souhaite finalement renoncer à une telle procédure coûteuse en temps, la solution à privilégier est une répartition par bâtiment, qui permet d'assurer l'application du pourcentage d'activités prévu et la mixité du secteur. L'article de la zone mixte devra être revu pour le dossier d'adaptation afin de proposer une formulation permettant de garantir l'application du pourcentage fixé.

Au vu des arguments relevés dans le préavis du SeCA et de la détermination de la commune, la DIME reprend les conditions suivantes:

Conditions A l'art. 24 du RCU, le chiffre 1 doit être modifié afin de n'autoriser qu'un seul logement de service par bâtiment et par activité. Ces conditions sont cumulatives.

Aux art. 24 et 32 du RCU, l'alinéa relatif au choix des teintes et matériaux de revêtement des façades et toitures doit être reformulé de sorte que la procédure proposée soit conforme à la LATeC. La DIME renvoie au préavis du SeCA pour les détails de la reformulation.

Les art. 26 chiffre 3 a et 32 chiffre 5 doivent être reformulés relativement à la notion, trop vague, d'"état convenable".

L'art. 26 devra être revu afin de ne plus utiliser la notion d'"emplacement imposé par sa destination" qui renvoie à la terminologie du droit hors zone.

L'art. 31 doit préciser que le plan des aménagements extérieurs n'est pas liant pour les objets qui ne sont pas soumis à un permis (ex: arbres, jeux pour enfants, etc.).

L'art. 32 doit être revu, car les antennes paraboliques sont dispensées de permis selon l'art. 87 ReLATEC.

L'art. 23 du RCU devra être reformulé afin d'assurer une répartition conforme au pourcentage minimum d'activités fixé dans le RCU. Les deux dernières phrases devront être supprimées.

Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Constatant que certains bâtiments listés comme non soumis à l'IBUS ne semblaient pas remplir toutes les conditions de l'art. 80 al. 4 ReLATEC, le SeCA a préavisé défavorablement l'application des dispositions de cet article pour les bâtiments désignés sur le PAZ et a demandé de réexaminer l'ensemble des bâtiments désignés comme non soumis à l'IBUS. Lors du droit d'être entendu, la commune a procédé au contrôle des bâtiments listés dans le préavis du SeCA et a indiqué que ces bâtiments devront être soumis à l'IBUS.

Conditions L'ensemble des bâtiments indiqués comme non soumis à l'IBUS sur le PAZ devront être contrôlés afin de garantir que les conditions de l'art. 80 al. 4 ReLATEC sont remplies. Au besoin, certains éléments devront être corrigés. La liste de bâtiments non soumis à l'IBUS devra être ajoutée en annexe du rapport.

Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux cours d'eau a été mis à jour et consolidé suite à l'approbation de la nouvelle directive cantonale sur sa détermination.

Condition Les données relatives à l'espace réservé aux eaux devront être adaptées pour le dossier d'adaptation.

IV. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le RCU et le PAZ.
2. Le RCU et le PAZ doivent être adaptés selon le considérant III.
3. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique simultanément à celles demandées dans la décision du 19 octobre 2022.
4. Pour le surplus, la décision d'approbation du 19 octobre 2022 reste inchangée.
5. Les éléments du PAZ et du règlement touchés par les présents compléments et corrections entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

décide:

1. La révision générale du plan d'aménagement local est approuvée avec les réserves complémentaires émises aux considérants III et IV.
2. Pour le surplus, la décision d'approbation du 19 octobre 2022 reste inchangée.
3. L'émolument de la présente décision est compris dans l'émolument de la décision du 19 octobre 2022.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DIME 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, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Bossonnens, avec 2 jeux des pages du RCU à remplacer;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Fribourg (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Veveyse, Ch. du Château 11, case postale 128, 1618 Châtel-St-Denis (1 ex.).