



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

- 6 JUL. 2023

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: YS/ja

T direct: + 41 26 305

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 5 juillet 2023

Bois d'Amont, secteur Arconciel, commune. Approbation du plan d'aménagement de détail "Péloula"

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 Bois d'Amont, secteur Arconciel approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement DIME) le 7 septembre 2016;

le dossier,

considérant:

I. Objet

Le présent plan d'aménagement de détail (PAD) "Péloula" a pour objet la planification de détail des terrains situés en zone résidentielle à faible densité I telle que définie par le PAL de la commune de Bois d'Amont, secteur Arconciel, approuvé par la DAEC le 7 septembre 2016

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAD

Le PAD a été publié à deux reprises. Une première fois dans la Feuille officielle (FO) n° 25 du 23 juin 2018 et une seconde fois dans la FO n° 41 du 15 octobre 2021.



Oppositions

La mise à l'enquête publique du PAD n'a pas suscité d'opposition.

Adoption

Le Conseil communal a adopté le PAD "Péloula" à deux reprises. Une première fois le 20 janvier 2020 et une seconde fois le 29 novembre 2021.

Droit d'être entendu

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DIME a fait publier dans la FO n° 5 du 3 février 2023 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver ainsi que 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.

Détermination

La commune de Bois D'Amont, par lettre du 2 mars 2023, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME.

Le Service de l'environnement (SEn), par courrier interne du 15 mai 2023, s'est déterminé sur le concept de gestion des sols développé par le bureau Geotest et transmis à la DIME le 2 mars 2023 dans le cadre de la prise de position de la commune.

III. Appréciation de la DIME

1. Appréciation générale

La DIME fait siennes les conditions émises par les services et organes consultés et retenues par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) dans le préavis de synthèse, qui font partie intégrante de la présente décision.

L'Autorité de céans relève qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont eu l'opportunité d'exercer leur droit d'être entendu. La DIME prend également acte de la détermination de la commune, du SEn et du SeCA.

Après examen du dossier du PAD "Péloula" il apparaît que celui-ci est conforme aux principes de l'aménagement et peut être partiellement approuvé. Cependant, suivant en cela le préavis du SeCA, la DIME demande que le règlement et le plan d'implantation soient adaptés dans le cadre d'un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

À cette fin, la DIME relève les points suivants:

2. Aspects ayant été soumis au droit d'être entendu

2.1. Règlement – Art. 4 al. 1, art. 4 al. 4, art. 6 al. 3, art. 7 al. 1 et art. supplémentaire

a. Position du SeCA

Le SeCA relève dans son préavis qu'en ce qui concerne les présents articles, des éléments cruciaux à l'approbation du PAD doivent encore être précisés, complétés ou ajoutés au règlement. De ce fait,

le Service demande de compléter le dossier de PAD afin que ce dernier puisse être aisément utilisé et soit garant de la qualité du futur quartier.

b. Détermination de la commune

Dans sa détermination, la commune indique que des éléments complémentaires ainsi que des corrections seront apportés au dossier de PAD conformément au préavis du SeCA.

d. Décision de la DIME

La DIME prend acte de la détermination de la commune et de celle du SeCA.

Au vu des réponses de la commune dans sa détermination, la DIME considère que cette dernière se rallie aux demandes du SeCA. La Direction demande par conséquent de modifier le règlement du PAD conformément aux remarques du SeCA, inscrites dans son préavis de synthèse d'examen final, dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2.2. Règlement – Art.5 al. 6

a. Position du SeCA

Afin d'assurer la bonne réalisation du PAD, le SeCA demande que le présent article soit complété par l'obligation de reprendre les aménagements extérieurs (comprenant l'arborisation, les espaces herbeux et la prairie maigre) par le permis pour l'équipement de détail.

b. Détermination de la commune

La commune indique que des mesures d'aménagement contraignantes seront ajoutées au PAD afin d'imposer des principes et un délai de réalisation des aménagements extérieurs dès la délivrance des permis d'occuper provisoires.

d. Décision de la DIME

L'Autorité de céans relève que la proposition communale d'imposer un délai de réalisation des aménagements extérieurs dès la délivrance des permis d'occuper provisoires ne permet pas de garantir l'effet escompté. En effet, ce type de permis n'étant pas préavisé par les instances cantonales, toute possibilité de contrôle est donc impossible. Par conséquent, la DIME estime que la bonne réalisation des aménagements extérieurs ne peut être garantie par ce biais.

Dès lors, afin d'assurer que les espaces extérieurs soient bien réalisés en bonne et due forme, la DIME demande la formulation d'une nouvelle disposition qui exige que chaque permis de construire concernant une ou plusieurs habitations reprenne les aménagements extérieurs plantés représentés sur le plan d'implantation 344.01 et précise leur réalisation.

Compte tenu des éléments retenus, la DIME demande de modifier le règlement du PAD conformément à sa décision. Cela sera fait dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du présent PAD.

2.3. Plan d'implantation – Accès au périmètre EX4 et cotations complémentaires

a. Position du SeCA

Afin que le plan d'implantation soit complet, un accès au périmètre EX4 ainsi que des cotations supplémentaires doivent être ajoutés sur le plan d'implantation. En effet, afin que le futur quartier puisse être réalisé précisément tel qu'il a été planifié, tant les dimensions des périmètres d'évolution des constructions que celles des espaces non bâtis doivent être mieux indiquées.

b. Détermination de la commune

Dans sa détermination, la commune indique que des éléments complémentaires seront apportés au plan d'implantation du PAD conformément au préavis du SeCA.

c. Décision de la DIME

La DIME considère que la commune se rallie aux demandes du SeCA. Elle demande de modifier le plan d'implantation du PAD conformément aux remarques du SeCA, inscrites dans son préavis de synthèse d'examen final, dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2.4. Rapport explicatif – Utilisation optimale du sol et protection du sol

a. Position du SeCA

Afin d'être conforme à la planification supérieure, le SeCA demande d'explicitier dans le rapport explicatif comment les mesures contraignantes prises pour le PAD contribuent à une utilisation optimale du sol.

b. Détermination de la commune

La commune indique qu'un rapport géotechnique a été effectué par Geolina SA en octobre 2013 et a été annexé au rapport explicatif. Il a été transmis dans le cadre du droit d'être entendu. Ce rapport a été complété selon les exigences du SEn par un rapport de concept de gestion des sols par Geotest SA en juin 2022, également annexé à la présente détermination. Les éléments essentiels de ces documents seront repris pour la démonstration demandée dans le rapport explicatif.

c. Détermination du SEn

Concernant le concept des gestions des sols produit par Geotest SA en juin 2022 annexé à la détermination de la commune, le SEn estime que le contenu du présent concept correspond bien à ses exigences au stade d'un examen final d'un PAD, en matière de protection des sols sur les chantiers.

d. Décision de la DIME

La DIME prend acte de la détermination de la commune, du SEn et de celle du SeCA.

La DIME accepte, d'une part, la proposition de la commune, à savoir de se baser sur les éléments essentiels du concept de gestion des sols pour justifier le respect de l'objectif dans le rapport explicatif.

D'autre part, afin que les mesures établies dans les chapitres 6.3, 6.4 et 6.5 du concept de gestion des sols soient réellement mises en œuvre, la DIME indique qu'elles devront être impérativement respectées dans le cadre des permis de construire.

2.5. Rapport explicatif – Détermination du nombre de cases de stationnement

a. Position du SeCA

Le document "Détermination du nombre de cases de stationnement et de mouvement" applique un coefficient de localisation au stationnement voué à l'habitat. Cependant, selon la norme VSS citée, ce choix implique la prise de mesures complémentaires alors que le dossier du PAD n'en présente pas.

Le SeCA demande donc à la commune de clarifier ce point soit en supprimant le coefficient de localisation, soit en mettant en place dans le règlement des mesures de mobilité conformément au préavis du Service de la mobilité (SMo).

b. Détermination de la commune

La commune fait valoir que l'article en question sera adapté en coordination avec le SMo.

c. Décision de la DIME

La DIME demande de modifier le rapport explicatif conformément au préavis du SMo. Si nécessaire, les documents contraignants seront également modifiés afin d'assurer la conformité générale du dossier. Cela sera fait dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2.6. Remarque – Coupe obligatoire

a. Position du SeCA

À ce sujet, le SeCA relève dans son préavis de synthèse d'examen final que le PAD prévoit un talus de 2 m et suggère de modifier cet élément, car la modification de terrain représentée ne s'apparente pas à une "modification mineure de la topographie du terrain de référence" conformément à l'art. 58 ReLATEC.

b. Détermination de la commune

La commune propose de justifier la modification de la topographie du terrain par une coupe illustrant la nécessité d'une telle modification du terrain.

c. Décision de la DIME

La DIME laisse à la commune l'opportunité de présenter les éléments qu'elle souhaite afin de justifier la modification du terrain prévue. Cela sera fait dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

IV. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur la planification de détail du PAD "Péloula".



Les conditions des préavis des services et organes consultés et celles du préavis de synthèse du SeCA, qui sont retenues par la DIME au considérant III ci-dessus, sont comprises dans la présente décision.

2. Le règlement, le plan d'implantation et le rapport explicatif seront formellement adaptés selon le préavis du SeCA.
3. Le plan d'implantation et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours. Le PAD a force obligatoire pour les autorités ainsi que pour les propriétaires fonciers.

décide:

1. La modification du plan d'aménagement de détail "Péloula" est approuvée avec les réserves émises aux considérants III et IV.
2. Un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation devra faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans un délai de 6 mois à partir de la publication de la présente décision.
3. L'émolument à la charge de la commune de Bois d'Amont est fixé à Fr. 7'400.-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

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 Bois d'Amont, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau d'architecture André Vonlanthen SA, Avry-Bourg 11, 1754 Avry-Sur-Matran. (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de la nature et du paysage, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).