

Commune de Gletterens

Modification du plan d'aménagement local
- Abrogation du PAD "Fin de Gros Bois Dessous"
- Modification de la zone d'intérêt général VII

Rapport explicatif

Dossier d'approbation



Fond : Swisstopo

6 février 2026

archam
■■■■■

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

026 347 10 90
info@archam.ch
archam.ch

Mandant

Commune de Gletterens
Place du Tilleul 1
1544 Gletterens

Mandataire

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

Table des matières

1	Introduction	5
2	Procédures	6
3	Modifications du PAL	6
3.1	Abrogation du PAD "Fin de Gros Bois Dessous"	6
3.2	Modification de la zone d'intérêt général VII.....	7
Annexe	Plan d'implantation du PAD à abroger	9

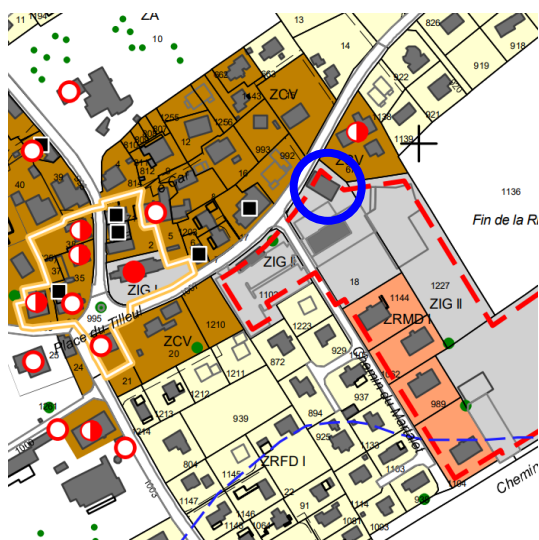
1 Introduction

Plan d'aménagement de détail "Fin de Gros Bois Dessous"

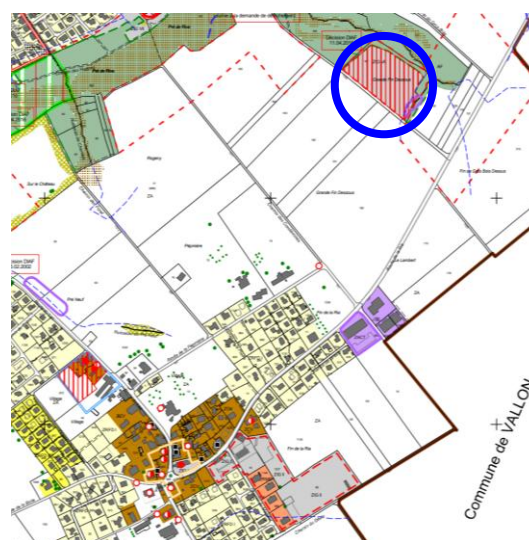
Le plan d'aménagement de détail (PAD) "Fin de Gros Bois Dessous" a été approuvé le 29 novembre 1994. Entretemps, la révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de Gletterens a été adoptée par le Conseil communal de Gletterens le 8 juin 2021, puis approuvée avec conditions par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) le 24 septembre 2025. L'une des conditions demandées est l'abrogation du PAD "Fin de Gros-Bois Dessous". En effet, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) avait demandé d'adapter les PAD de la commune à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC). La Commune s'est déterminée pour analyser et abroger certains PAD. Dans le cas du PAD "Fin de Gros Bois Dessous", la DIME s'est ralliée à la position de la Commune et a demandé l'abrogation de ce-dernier, assortie d'une analyse des mesures qu'il contenait afin que les plus significatives puissent être intégrées dans le règlement communal d'urbanisme (RCU), si besoin. Etant donné que le plan d'aménagement de détail n'est plus conforme à la LATeC, la possibilité de délivrer des permis de construire s'en retrouve restreinte en conséquence.

Zone d'intérêt général VII

L'édilité se situe sur l'art. 18 RF appartenant à l'association intercommunale en charge de l'école primaire, à côté des bâtiments scolaires. Le bâtiment est vétuste, peu fonctionnel et ne répond plus aux besoins de la commune. L'association intercommunale souhaite pouvoir récupérer la surface pour ses propres besoins. La Commune veut également pouvoir délocaliser l'édilité, ceci afin de réduire les nuisances dans le centre du village, de répondre aux besoins scolaires et d'être en possession d'un bâtiment adapté au travail des employés et aux besoins de la commune. Après analyse des opportunités, la Commune a conclu que le meilleur emplacement se situe sur l'art 187 RF affectée à la zone d'intérêt général VII (ZIG VII). Cependant, la destination de la zone est actuellement limitée à l'hivernage des bateaux, parcage des bers, parking et déchetterie. Elle permet déjà la construction de bâtiments d'utilité publique en lien uniquement avec une déchetterie. Dans ce contexte, l'implantation de l'édilité s'inscrit pleinement dans le but d'utilité publique poursuivi par la zone et génère un impact comparable à celui d'une déchetterie. De plus, l'installation de l'édilité n'entravera pas l'hivernage des bateaux et le parking d'appoint en période estivale.



Emplacement actuel de l'édilité
(Fond : extrait du PAZ approuvé)



Nouvel emplacement envisagé de l'édilité
(Fond : extrait du PAZ approuvé)

2 Procédures

Sur la base des éléments cités au chapitre précédent, la Commission administrative a décidé dans un premier temps de procéder immédiatement à une modification partielle du PAL concernant l'abrogation du PAD "Fin de Gros-Bois Dessous". Ce choix doit permettre de débloquer la possibilité de délivrer des permis de construire pour le secteur sans attendre le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Le choix est également motivé par un recours au tribunal cantonal contre la décision d'approbation de la DIME concernant la zone de caravaning qui repousse le début des travaux du dossier d'adaptation.

La Commune profite également de l'occasion pour élargir les objectifs généraux d'occupation de la zone d'intérêt général ZIG VII afin de permettre d'y accueillir l'édilité.

Un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation sera élaboré dans un deuxième temps concernant les autres conditions d'approbation du PAL.

3 Modifications du PAL

3.1 Abrogation du PAD "Fin de Gros Bois Dessous"

Description du PAD existant

Le PAD propose trois structures du bâti différentes. Les maisons situées sur la rue "Les Grangettes" et le début de la rue "Fin de Gros Bois" suivent les règles habituelles de la zone résidentielle faible densité I (ZRFD I) et n'ont pas de structure préétablie. Les maisons situées sur la rue "Derrière la Grange" suivent une structure régulière qui s'aligne à 2m de la limite nord-est des parcelles et préserve un talus sur le flanc nord-ouest. Finalement, les maisons situées en bas de la rue "Fin de Gros Bois" suivent une structure dense (avec des maisons mitoyennes et des distances entre les bâtiments réduites) qui permet de dégager de grandes surfaces libres communes.

Le PAD n'est plus conforme à la LATeC et est désormais majoritairement construit, ce qui incite à son abrogation. Cependant, afin de préserver la qualité et la spécificité de la disposition du bâti, des ajustements du plan d'affectation des zones (PAZ) et du RCU s'avèrent nécessaires.

Éléments structurants

La réglementation du PAD concernant la hauteur et la typologie des bâtiments est similaire à la réglementation de la zone résidentielle faible densité I selon le RCU, nouvellement applicable. Les bâtiments construits respectent tant la réglementation du PAD que celle du RCU ce qui ne nécessite pas de modification.

L'indice IBUS de la zone selon le RCU est fixé à 0,6 ce qui est le minimum légal et ne réduit pas les indices IUS fixés précédemment à 0,35 et 0,45 dans le règlement du PAD. Cela ne nécessite en conséquence pas de modification dans le PAL. En revanche, l'indice d'occupation du sol (IOS) de la zone de 0,30 applicable selon le RCU est inférieur à l'IOS fixé à 0,35 pour une partie du PAD jusqu'ici en vigueur. Plusieurs bâtiments construits dépassent effectivement l'IOS de 0,30 nouvellement applicable ce qui nécessite une adaptation du RCU et du PAZ.

De même, les distances aux routes et aux biens-fonds voisins fixés par des aires d'implantation dans le PAD aboli ne respectent pas les minimums légaux de la LATeC et de la loi sur la mobilité (LMob) ce qui nécessite là-aussi des changements sur le PAZ et dans le RCU. De plus, la réglementation générale du RCU ne correspond pas à la disposition particulière du site décrite plus haut.

Modifications apportées au PAL

- Le PAD "Fin de Gros Bois Dessous" est abrogé. Le périmètre est supprimé sur le PAZ et sa mention est supprimée de l'art. 22 RCU.
- Deux secteurs à prescriptions particulières sont ajoutés sur le PAZ et dans l'art. 22 RCU afin de permettre un IOS de 0.35 en phase avec les prescriptions du PAD aboli et le bâti effectif.
- De même, des alignements sont ajoutés sur le PAZ afin de permettre des distances minimales de construction différentes des valeurs de base. Ils permettent de se conformer aux aires d'implantation du PAD et aux constructions effectivement érigées, ainsi que de garantir le maintien de la structure du quartier. Ceci dans le but de préserver la césure formée par le talus entre le haut et le bas du quartier et les espaces libres autour des structures les plus denses. Les alignements sont cotés par rapport aux limites de parcelle ou sont contigus aux bâtiments existants. L'art. 15 RCU est reformulé en conséquence afin de se conformer à la LMob et de généraliser le principe des alignements.

Éléments modifiés sur le PAZ



3.2 Modification de la zone d'intérêt général VII

L'objectif général d'occupation de la ZIG VII dans l'art. 28 RCU est reformulé afin de pouvoir accueillir l'édilité. La prescription particulière restreignant les constructions à la seule déchetterie est supprimée.

Annexe

Plan d'implantation du PAD à abroger

Etat : approbation 1994

