

Commune de La Roche

2^e adaptation du plan d'aménagement local aux conditions d'approbation

Rapport des modifications

Dossier d'approbation



25 mars 2026

archam
■■■■■

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

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

Mandant

Commune de La Roche
Route de la Gruyère 9
1634 La Roche

Mandataire

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

Personne de contact

Skartsounis Stéphanie
026 347 10 94
s.skartsounis@archam.ch

Table des matières

- 1 Introduction.....5**
 - 1.1 Contexte5
 - 1.2 Forme du dossier5
- 2 Modifications apportées au PAL6**
 - 2.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)6
 - 2.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU).....7
 - 2.3 Plan directeur communal (PDCom).....14

1 Introduction

1.1 Contexte

Le plan d'aménagement local (PAL) de la commune de La Roche a été approuvé avec conditions le 2 décembre 2020 par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME, anciennement DAEC). Le premier dossier d'adaptation aux conditions d'approbation a partiellement été approuvé le 11 septembre 2024. La DIME justifie dans sa décision les éléments non approuvés et à modifier pour le 2^e dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Le présent document justifie les modifications apportées au dossier du PAL et fait office de rapport des modifications. Seules ces modifications font l'objet du présent dossier d'adaptation.

1.2 Forme du dossier

Liste Le dossier d'adaptation est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation des zones (PAZ) : plan A et B ;
- le règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- le plan directeur communal (PDCom) : plan A et B ;
- le présent rapport des modifications.

2 Modifications apportées au PAL

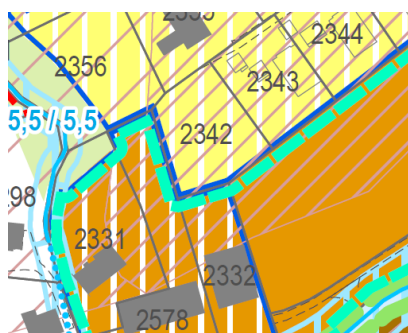
2.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)

Modifications selon les conditions de la DIME

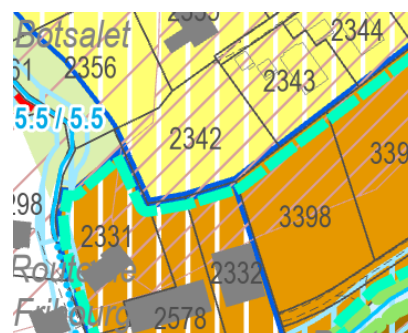
Périmètre à densité réduite 2 en Zone village (VIL)	La symbologie des art. 2090 (partiel) et 2091 (partiel) RF est corrigée afin d'intégrer le périmètre à densité réduite 2 en zone village (stries bleues au lieu des blanches) et non le périmètre à densité réduite 1 en zone village.
Mise en zone de l'art. 2402 RF	L'art. 2402 RF constitue un accès à la zone résidentielle faible densité Vers les Roulin. Or, cette route n'est pas en mains publiques et ne peut ainsi pas faire partie du domaine public des routes, ni être affectée à la zone agricole. Afin de clarifier son statut, cette route privée au milieu de la zone à bâtir est affectée à la zone résidentielle faible densité (RFD)
Périmètres archéologiques	Mise à jour des périmètres archéologiques selon les dernières données disponibles
Bas marais	Les bas marais d'importance locale 115-057 et 115-058 sont ajoutés (voir chapitre 2.2)
Boisement hors-forêt	La légende mentionne qu'en dehors de la zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt sont protégés par la LPNat

Modification hors décision d'approbation

Changement d'affectation de RMD à RFD	Dans le cadre de l'évolution du parcellaire, l'art. 2342 RF s'est étendu vers l'ouest sur la zone résidentielle moyenne densité (RMD). Afin d'uniformiser l'affectation de cette parcelle, le propriétaire a demandé qu'elle puisse être entièrement affectée à la zone résidentielle faible densité (RFD). Cela facilitera la réalisation d'un projet de construction. La qualité de desserte par les transports publics est de niveau D. Comme il ne s'agit pas d'une densification cette mesure remplit les conditions du plan directeur cantonal (T103). Dès lors, la Commune estime que cette mesure permet de simplifier le zonage et d'offrir une surface constructible homogène : une surface de 495 m ² de l'art. 2342 (partiel) RF passe de la RMD à la RFD. Les périmètres à densité réduite et le périmètre d'énergie de réseau sont adaptés en conséquence.
---------------------------------------	---



PAZ en vigueur



PAZ modifié

Modification formelle

Parcellaire	La mensuration officielle de la commune a été mise à jour avec les données les plus récentes
Espace réservé aux eaux et limite de construction	L'espace réservé aux eaux a été adapté avec les données les plus récentes. Une limite de construction de 4 mètres à l'espace réservé aux eaux est inscrite sur divers tronçons de cours d'eau et rives du lac.
Fond de plan	Retranscription du lac de la Gruyère selon les données "lacs et étendue d'eau" du SEn

La commune renonce à mettre sous protection le boisement situé le long du ruisseau de la Serbache sur l'art. 3362 RF et le bosquet situé sur l'art. 2294 RF.

2.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Modifications selon les conditions de la DIME

Art. 19 Périmètre de protection de la nature

1 Destination

PPN18 bas-marais d'importance locale "La Tschaka" (n°115-0645)

PPN19 bas-marais d'importance locale "La Bruggera" (n°115-057)

PPN20 bas-marais d'importance locale "La Bruggera" (n°115-058)

Le numéro du site de reproduction d'importance locale "La Tschaka" est corrigé.

Les bas-marais d'importance locale 115-057 et 115-058 sont ajoutés.

Art. 20ter

Energie

1 Périmètre d'énergie de réseau

Le raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) est obligatoire pour toute nouvelle construction, ~~renovation-compléter~~ ~~renouvellement d'une installation de chauffage~~ ainsi que tout agrandissement supérieur à 20% de la surface de plancher (SP), situés à l'intérieur du périmètre figurant sur le plan d'affectation des zones.

Dans les cas de ~~renovation-complète~~ ~~renouvellement d'une installation de chauffage~~ et d'agrandissement supérieur à 20% de la surface de plancher (SP), le raccordement est facultatif si au minimum 75% de l'énergie de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire du bâtiment est produite au moyen d'énergies renouvelables.

~~Les pompes à chaleur non alimentées par de l'électricité produite par des panneaux photovoltaïques (min 60%) ou non alimentées par du courant certifié naturel ne sont pas considérées comme énergie renouvelable. Ce critère est~~ considéré comme respecté dans les cas suivants :

- chauffage au bois,
- PAC à sonde géothermique avec label de qualité,

- PAC air/eau avec label de qualité.

2 Hors périmètre d'énergie de réseau

Au minimum 70% de l'énergie de chauffage et de l'eau chaude sanitaire doivent être couvertes au moyen d'énergies renouvelables ou de récupération de chaleur pour les nouvelles constructions et les renouvellements de l'installation de chauffage.

L'obligation de valoriser les énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et lors du renouvellement de l'installation de chauffage ne s'applique pas, s'il peut être démontré qu'un autre système de chauffage (par exemple mazout ou gaz) est économiquement plus favorable, **que la mesure n'est pas réalisable sur le plan technique et de l'exploitation et qu'elle n'est économiquement pas supportable** conformément à l'art. 3 LEn.

Art. modifié selon le préavis du Service de l'énergie. Le terme "rénovation complète", jugé difficile à interpréter, est remplacé par le "renouvellement d'une installation de chauffage". Les critères pour une énergie de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire d'au minimum 75% renouvelable sont adaptés, afin d'être plus facilement vérifiables. Enfin, la tournure du dernier paragraphe est également adaptée selon la proposition du SdE.

Art. 24

Zone résidentielle faible densité (RFD)

7 Plans d'aménagement de détail (PAD) approuvés

Les prescriptions relatives aux PAD "La Breteneyre-Villaret-Chatatre" sont applicables.

Le PAD doit répondre aux objectifs suivants :

- intégrer les constructions au site construit et paysager, **notamment la transition avec la forêt et la zone agricole en veillant aux aspects suivants : distances de construction, plantation d'arbres, essences indigènes, etc. ;**
- définir un réseau de routes de desserte à partir de la route du Belvédère s'intégrant de manière optimale à la topographie ;
- insérer et harmoniser les constructions de manière à favoriser leur intégration dans la pente, notamment en prévoyant des toitures à pans revêtus de tuiles et une orientation des faîtes principales parallèles aux courbes de niveau ;
- déterminer les mesures adhoc permettant de réduire les risques liés aux dangers d'instabilités de terrains par le biais d'études spécifiques ;
- prendre en compte les dangers de ruissellement.
- ~~Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture et d'aménagement sur l'ensemble du secteur.~~
- ~~Gestion des accès pour les véhicules motorisés.~~
- ~~Prise en compte du danger relatif aux instabilités de terrain et avalanches~~

Art. 25**Zone mixte 1 (MIX 1)****8 Plan d'aménagement de détail (PAD) approuvé**

Les prescriptions relatives au PAD "Scherwyl" sont applicables.

Le PAD doit répondre aux objectifs suivants :

- répartir les destinations et densités par secteur en tenant compte des éléments suivants :
 - la surface de terrain déterminante (STd) destinée à l'habitat individuel ne doit pas dépasser le 45 % de la STd totale ;
 - les activités artisanales doivent se situer essentiellement dans les parties au nord dans la continuité de la zone d'activités et à l'ouest (stand de tir) ;
 - les densités ou hauteurs les plus élevées sont prévues dans la partie nord (secteurs 1, 3, 5) ;
 - les locaux sensibles au bruit (LUSB) sont implantés en fonction des valeurs limites de bruit généré par le stand de tir (respect de l'OPB).
- gérer les accès pour le trafic motorisé de la manière suivante :
 - au nord : la desserte à l'intérieur du PAD s'effectue principalement depuis la route de Fribourg ;
 - à l'ouest : l'accès au PAD est admis jusqu'au chemin du Stand 11.
- ~~Répartition cohérente des différentes affectations (activités, habitations).~~
- ~~Intégration des constructions au site construit et paysager.~~
- ~~Gestion des accès pour les véhicules motorisés et minimisation des impacts de la voiture.~~
- ~~Prise en compte du bruit induit par le stand de tir.~~

Les objectifs des PAD "Breteneyre-Villaret-Chatarey" et "Le Scherwyl" définis aux art. 24 al. 7 et 25 al. 7 RCU ne sont pas approuvés car leur caractère est jugé trop général. Les objectifs ont été retravaillés afin d'être plus spécifiques, ceci dans le but de pouvoir évaluer dans l'examen de la modification du PAD, le respect des objectifs et principes en raison desquels la nécessité d'établir un PAD a été inscrite dans la planification.

PAD Breteneyre-Villaret-Chatarey

Le PAL de 1991 a planifié une extension de la zone d'habitation faible densité soumis à PAD obligatoire afin de définir les conditions-cadres pour la construction d'un nouveau quartier. En effet, le secteur se situe sur le coteau nord de la commune avec une structure paysagère bien préservée, constituée d'une mosaïque de pâturages et de forêts. Il est touché par plusieurs contraintes :

- La topographie : pente moyenne de 20%
- les dangers naturels liées aux instabilités (faible) et aux ruissellements
- la proximité avec la forêt

L'enjeu consiste donc à intégrer le nouveau quartier dans ce contexte paysager particulier par le biais d'objectifs spécifiques.

PAD Le Scherwyl

Le PAL de 1991 a planifié une extension de la zone mixte soumis à PAD obligatoire afin de définir les conditions-cadres pour la construction d'un nouveau quartier.

Le secteur se situe à l'arrière d'une zone d'activités occupée par une entreprises de constructions et un magasin COOP. Il est délimité au sud-ouest par le ruisseau de la Serbache et son cordon boisé et au sud par la forêt. Il est touché par plusieurs contraintes :

- l'impact visuel des constructions très imposantes au nord-ouest
- le bruit généré par le stand de tir

L'enjeu consiste donc à répartir la mixité du quartier (activités, habitations collectives, habitations individuelles) en fonction des contraintes ainsi que des qualités urbanistiques et paysagères existantes par le biais d'objectifs spécifiques.

Art. 25

Zone mixte 1 (MIX 1)

² Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,80.

Pour le stationnement uniquement, un IBUS supplémentaire de 0,30 est réservé.

Le report de cet indice supplémentaire (art. 131 LATeC) n'est pas applicable.

Périmètre à densité réduite : L'IBUS maximum est fixé à 0,70.

La surface utile principale (SUP) dédiée aux activités doit représenter au minimum 20 % de la somme des SUP ~~de la parcelle concernée~~ du bâtiment concerné.

En cas de rénovation des bâtiments existants, l'art. 69 LATeC est applicable.

⁶ Prescriptions particulières

(...) Périmètre 25.3

- Destination : activités artisanales, commerciales et de services et commerciales, habitations collectives.
- La surface de plancher (SP) dédiée aux activités doit représenter au minimum 40 % de la somme des SP ~~de la parcelle concernée~~ du bâtiment concerné.
- Indice brut d'utilisation du sol maximum : 1,00.
- Hauteur totale : 12,00 mètres au maximum.

Art. 26

Zone mixte 2 (MIX 2)

² Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0.70.

La surface utile principale (SUP) dédiée aux activités doit représenter au minimum 10 % de la somme des SUP ~~de la parcelle concernée~~ du bâtiment concerné.

En cas de rénovation des bâtiments existants, l'art. 69 LATeC est applicable.

Les art. 25 et 26 RCU doivent stipuler que la part minimale d'activité dans la zone mixte est définie par bâtiment et non par parcelle, afin qu'un contrôle puisse être effectué lors de chaque demande de permis de construire. En effet, certains biens-fonds situés en zones mixtes 1 et 2, encore non bâtis, présentent des surfaces importantes sans pour autant être soumis à l'obligation d'élaborer un PAD. Dans ce contexte, la réglementation doit permettre de garantir que le solde non bâti de la zone mixte soit construit conformément à sa destination.

Art. 43

Modification du terrain

~~Sur les terrains plats ou en faible pente jusqu'à 10 %, la différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne doit pas dépasser 1.00 m.~~

~~Sur les terrains avec une pente supérieure à 10 %, la différence de niveau maximum admise augmente de 10 cm par 1 % de pente supplémentaire. La différence totale maximale admise est de 2.00 m.~~

~~Dans des cas particuliers, notamment dans les zones mixtes, cette hauteur peut être plus grande (accès, place de manœuvre). Au surplus, l'art. 58 ReLATeC s'applique.~~

L'art. 43 RCU est supprimé, car son application est jugée trop compliquée.

Modifications formelles

Art. 7

Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau et étendues d'eau

¹ Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux¹ et 56 RCEaux²) et fédérales (art. 41a et b OEaux³), figure dans le plan d'affectation des zones.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

Une distance de construction à l'espace réservé aux eaux est à respecter sur les tronçons figurant au PAZ. Elle ~~La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace réservé aux eaux~~ est de 4,00 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc., sont permis entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction à la condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

Adaptation en lien avec l'inscription au PAZ d'une limite de construction à l'espace réservé aux eaux sur certains tronçons.

Art. 8 **Zone de protection des eaux souterraines légalisée**

Art. 35 **Zone agricole (AGR)**

³ **Procédure**

Art. 40 **Installations solaires**

La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est remplacée par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

Art. 11 **Périmètre de protection du site construit**

⁵ ~~Consultation~~ **Demande** préalable

~~Toute demande de permis est précédée d'une consultation préalable auprès du service des biens culturels (SBC). Une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est fortement conseillée avant toute demande de permis.~~

Art. 12 **Art. 12 Périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti**

⁴ **Demande** préalable

~~Toute demande de permis est précédée d'une consultation préalable auprès du service des biens culturels (SBC). Une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est fortement conseillée avant toute demande de permis.~~

Les formulations sont adaptées avec les termes en vigueur.

Art. 13 **Bâtiment protégé**

⁴ **Procédure**

a. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une ~~demande préalable~~ **consultation préliminaire** auprès de la Commune.

La formulation est adaptée avec les termes en vigueur.

Art. 38 **Distances**

¹ **Distance aux routes**

~~Les distances minimales à la route publique à observer pour les constructions, installations, plantations ou autres objets sont définie dans le plan d'affectation des zone (PAZ). En cas d'absence de distances minimales sur ce plan, l'art. 137 de la loi sur la mobilité est applicable. aux routes se conforment aux limites de construction définies dans un plan de routes selon l'art. 32 LR¹ ou dans un plan d'aménagement de détail.~~

~~Lorsque les limites de construction ne sont pas déterminées, l'art. 118 LR est applicable.~~

~~Pour les routes et servitudes communales, la limite de construction minimale à l'axe de la route est fixée à 8,00 mètres. Pour les bâtiments ne comportant que des surfaces utiles secondaires (garages, couverts et autres constructions respectant les conditions de l'art. 82 ReLATeC), la limite de construction minimale est fixée à 3,00 mètres du bord de la chaussée. Toutefois, pour les garages et couverts avec accès direct et perpendiculaire à la route, la distance minimale reste fixée à 8,00 mètres de l'axe de la route.~~

Adaptation en lien avec l'entrée en vigueur de la loi sur la mobilité.

Art. 41

Stationnement

Le nombre de places de stationnement est fixé par la norme VSS SN ~~640 281 de 2013~~ pour les voitures de tourisme et la norme VSS SN-~~n° 640 065 de 2011~~ pour les vélos.

Pour l'habitat individuel : 1 place par 100 m² de surface brute de plancher (SBP), mais au minimum 1 place par logement.

Pour l'habitat individuel groupé et collectif : 1 place par 100 m² de SBP ou 1 place par logement + 10 % pour les visiteurs.

Pour les habitations collectives, une place par pièce sera à prévoir pour le stationnement des vélos.

Mise à jour des numérotations des normes et suppression des références temporelles.

Art. 42

Aménagements extérieurs

L'emplacement des haies et des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.

Les parcelles destinées à l'habitation doivent être arborisées majoritairement avec des essences indigènes (liste en annexe 5).

Les plantes envahissantes définies dans la liste noire d'info flora sont interdites (liste en annexe 5).

Les revêtements constitués de bâches imperméables sont interdits.

Le long des routes, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux art. ~~93 à 97 LR~~ 138 et 139 de la loi sur la mobilité.

Adaptation en lien avec l'entrée en vigueur de la loi sur la mobilité.

Annexe 5

Liste des essences indigènes (non exhaustive)

Liste des plantes envahissantes

L'annexe 5 est actualisé avec les dernières données.

2.3 Plan directeur communal (PDCom)

Modifications selon les conditions de la DIME

Bas marais	Bas marais d'importance locale 115-057 et 115-058 intégrés au PDCom
Sites de reproduction des batraciens	Sites de reproduction des batraciens d'importance locale intégrés au PDCom

Modification formelle

Parcellaire	La mensuration officielle de la commune a été mise à jour avec les données les plus récentes
Fond de plan	Retranscription du lac de la Gruyère selon les données "lacs et étendue d'eau" du SEn