



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: TB/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 2 décembre 2020

La Roche, commune. Approbation de la révision générale 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 La Roche, approuvé par le Conseil d'Etat le 17 décembre 1991;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de La Roche pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par le Conseil d'Etat le 17 décembre 1991, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 38 du 21 septembre 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions: la mise à l'enquête publique a suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 29 octobre 2018.

Recours: aucun recours contre les décisions communales n'a été interjeté auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 23 juin 2020.

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° 27 du 3 juillet 2020 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 La Roche, par lettre du 23 juillet 2020, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Elle a également fait parvenir au SeCA un courrier de l'Association régionale de la Gruyère (ARG), daté du 28 juillet 2020, pour étayer sa détermination. Une détermination a également été déposée par un tiers en date du 24 juillet 2020. Le SeCA a alors demandé une détermination à la Commission des dangers naturels (CDN) sur les arguments développés par la commune. La Commission s'est prononcée le 27 août 2020.

III. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation (TU)

La commune de La Roche possède un seul secteur de TU. Toute extension au plan directeur communal (PDCom) et toute nouvelle mise en zone au plan d'affectation des zones (PAZ) doivent se situer à l'intérieur de ce périmètre.

Ainsi, la commune a proposé le secteur d'extension "Vers l'Eglise" au PDCom. Malgré un préavis défavorable du Service des biens culturels (SBC) basé sur le fait que ce secteur est considéré comme un espace libre caractéristique, le SeCA a préavisé favorablement cette extension. En effet, ce secteur a été redimensionné selon la demande faite à l'examen préalable, il est la seule possibilité d'extension de la commune et est judicieusement localisé du point de vue de l'aménagement du territoire.

La DAEC admet donc l'extension du secteur "Vers l'Eglise". Elle demande toutefois qu'une pesée des intérêts soit faite lors de la mise en zone de cette extension afin de garantir la qualité de la préservation du site construit.



1.2. Densification

Le plan directeur cantonal (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.

Aussi, l'augmentation d'IBUS des secteurs affectés en zone d'activités (ZACT) et en zone d'intérêt général 3 (ZIG) est admise par la DAEC puisqu'elle se situe entièrement dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics.

Pour les autres zones d'affectation de ce dossier, l'augmentation des indices de zones ne bénéficiant pas d'une desserte C minimum ont quant à elles été préavisées défavorablement par le SeCA. Il s'agit:

- > des zones culturelles 1 et 2;
- > dans le secteur *La Serbache*, de l'entier de la zone résidentielle faible densité (ZRFD) (plan d'aménagement de détail/PAD "Vers les Roulins"), la zone village (ZV) ainsi que d'une partie de la zone mixte (ZM) 1e;
- > dans le secteur *Le Zible*, d'une partie de la ZRFD et de la zone résidentielle moyenne densité (ZRMD);
- > dans le secteur *Haut de Scherwyl*, d'une partie de la ZM 1 soumise au PAD "Le Scherwyl";
- > dans le secteur *Vers l'Eglise*, de la ZRFD dans son entier ainsi qu'une partie de la ZIG 1 et de la zone centre (ZC);
- > dans le secteur *Steckel* (et *bas du Steckel*), de l'entier de la ZRFD, d'une partie de la ZV ainsi que de la ZM 1c;
- > dans le secteur *Villaret*, de la ZRFD, partiellement hors desserte C et notamment une partie du PAD "Breteneyre".

Concernant la partie de ZIG 1 hors desserte C et la zone culturelle 2, le SeCA les a préavisées défavorablement, faute d'informations quant aux plus larges volumes bâtis légalisés présents dans la zone (même zone, même desserte), s'agissant de zones qui ont respectivement aucun indice et un indice non applicable dans le PAL actuellement en vigueur.

Dans sa détermination, la commune revient sur ces deux zones et fait part de son étonnement. Pour la zone culturelle, les possibilités de construire sont restées les mêmes que dans le règlement communal d'urbanisme (RCU) de 1991, à savoir des constructions de peu d'importance. Il s'agit là d'une adaptation à la LATeC avec une restriction supplémentaire.

Après vérification, la DAEC donne raison à la commune. Contrairement à ce qui est inscrit dans le préavis du SeCA, la zone culturelle 2 n'a toujours pas d'indice et les dispositions sont les mêmes dans le PAL actuellement en vigueur et dans le présent dossier de révision générale.

Aussi, la DAEC admet les prescriptions de l'art. 29 RCU relatives à la zone culturelle 2.

Concernant la ZIG 1, la commune demande que l'instauration d'un IBUS maximal dans une zone qui jusque-là n'en fixait aucun ne soit pas considérée comme de la densification. Dans ce cas précisément, la commune explique que la ZIG est occupée par des bâtiments d'intérêt public (église, école et centre sportif) et que l'objectif de cette révision était de permettre une extension de l'école

sur l'art. 2006 du Registre foncier (RF) dans les 15 prochaines années. La commune juge que l'IBUS de 1.7 permet d'atteindre cet objectif et d'optimiser l'utilisation de l'actuelle ZIG, qui a par ailleurs été redimensionnée dans le présent dossier.

Suite aux justifications de la commune, la DAEC estime pertinent l'IBUS proposé par la commune, au vu des bâtiments existants et du projet d'extension de la commune. Le projet de guide pour l'aménagement local prévoit que pour les ZIG, il est possible de déroger aux limites fixées à la densification par le PDCant si la commune démontre que la zone densifiée se trouve dans un secteur central de sa localité et que les mesures de densification permettent d'éviter une extension de la zone à bâtir. Dans le cas présent, il s'agit du secteur central selon la stratégie de développement de la commune et la zone a effectivement déjà été redimensionnée.

Aussi, la DAEC admet le nouvel indice de la ZIG 1

La DAEC revient ensuite sur le préavis défavorable du SeCA sur les secteurs à PAD "Le Scherwyl" et "Breteneyre". S'agissant d'un périmètre qui va être réglé dans son ensemble par une planification supplémentaire, la desserte C, présente uniquement sur une partie du périmètre, peut être considérée comme présente sur l'ensemble de celui-ci.

Ainsi, la DAEC approuve l'augmentation d'indices de toutes les parcelles situées dans les PAD "Le Scherwyl" et "Breteneyre".

Pour les autres augmentations d'indices remis en cause par le SeCA, la commune ne fait aucun commentaire.

La DAEC décide donc de **ne pas approuver les augmentations d'indices**:

- > **de la zone culturelle 1, soit l'art. 2484 (partiel) RF;**
- > **des art. 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402 (partiel), 2411, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2482, 2483, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 3238, 3265, 3272, 3273, 3274, 3312, 3318, 3319 (partiel), 3325, 3326, 3327 et 3328 RF dans le secteur *La Serbache*;**
- > **des art. 2331, 2332, 2340, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2355, 2356, 2357, 2358, 2367, 2578, 3254 et 3269 RF dans le secteur *Le Zible*;**
- > **des art. 2001, 2002, 2003, 2006 (partiel), 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 (partiel), 2017, 2021, 2614, 3242 et 3243 RF dans le secteur *Vers l'Eglise*;**
- > **des art. 480, 481B (partiel), 2082, 2083 (partiel), 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2097, 2098, 2100 (partiel), 2104 (partiel), 2107, 2108, 2109, 2110, 2112, 2113, 2114 (partiel), 2115 (partiel), 2136 (partiel), 2140, 2282, 2283 (partiel), 2291 (partiel), 2294, 2572, 2591, 2615, 3239 (partiel), 3258, 3262 (partiel), 3308 et 3329 RF dans le secteur *Steckel* (et *bas du Steckel*);**
- > **des art. 2167, 2168, 2172, 2175, 2176, 2586, 3240, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248 et 3261 RF dans le secteur *Villaret*.**

Au surplus, la DAEC rappelle que les indices des ZIG 2 et 4, ainsi que la zone de port, devront être augmentés à 0.6, soit le minimum légal selon l'art. 80 al. 1 ReLATeC.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon le PDCant, les communes qui présentaient un surdimensionnement au début de leurs travaux de révision doivent se conformer au calcul de dimensionnement de l'ancien PDCant. La commune de La Roche présentait un surdimensionnement de plus de 80'000 m² lors du programme de révision. Elle dispose aujourd'hui d'un dimensionnement global conforme à l'ancien PDCant.

En effet, selon l'ancien PDCant, la commune bénéficie d'un facteur de dimensionnement de 1.2 en raison de la présence d'un axe prioritaire traversant le territoire. Selon les chiffres du dimensionnement (période utilisée entre 2002 et 2016), 117'464 m² ont été construits au cours des 15 dernières années. La commune aurait donc droit, selon les critères du PDCant, à une réserve théorique de surface résidentielle non construite de 140'957 m² (117'464 m² x 1.2). La réserve effective de surface résidentielle non construite, en prenant en compte les modifications proposées dans le cadre du présent examen final, s'élève à 110'464 m². Le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle est donc conforme à l'ancien PDCant. A noter qu'au début de ses travaux de révision générale, la commune avait un surdimensionnement de sa zone à bâtir résidentielle de 160'000 m².

En revanche, les mises en zone doivent être examinées sur la base des nouveaux critères de dimensionnement afin d'être étudiées sur la base des nouvelles dispositions du droit fédéral. Il est prévu, dans la LAT, d'utiliser prioritairement les réserves de zone à bâtir non construites avant d'envisager une mise en zone.

Selon les critères du PDCant, la commune de La Roche, située en priorité d'urbanisation 4, n'a pas de potentiel de mise en zone destinée à l'habitat. En effet, pour cette priorité, les réserves de zone à bâtir légalisées ne doivent pas dépasser 0.5 ha pour qu'une mise en zone puisse être envisagée. Les réserves non construites pour les zones pouvant accueillir de l'habitat à La Roche sont de 24.3 ha.

Pour cette raison, le SeCA a préavisé défavorablement les mises en ZC des art. 2602 et 2130 (partiel) RF et la mise en ZV de l'art. 3321 RF, respectivement les modifications n^{os} 12, 16 et 13.

Concernant les modifications n^{os} 12 et 13, aucune remarque n'a été faite dans la détermination de la commune ou par d'éventuels propriétaires suite au droit d'être entendu. La DAEC décide de suivre le SeCA et de **ne pas approuver les mises en zone des art. 2602 et 3321 RF.**

La commune fait toutefois un commentaire sur le préavis défavorable de la modification n^o 16. Selon elle, la limite de la ZC pour l'art. 2130 RF est sujette à interprétation si l'on se réfère au PAZ de 1991. La limite qui traverse le bâtiment existant et l'ajustement de la ZC doivent au minimum s'arrêter à la façade Sud du bâtiment. Il s'agit en fait d'une rocade permettant de mettre en conformité cette construction qui n'a pas de vocation agricole.

La DAEC ne retient pas la justification d'une rocade, puisque la commune ne précise pas avec quel dézonage elle se fait et l'adaptation à la limite (dézonage) des art. 2129 et 2130 RF ne suffit pas à compenser la mise en zone de l'art. 2130 RF. Toutefois, le bâtiment pour lequel la commune souhaite ajuster la zone existait avant le PAL de 1991, bien qu'il ne soit pas visible sur ledit plan. De plus, il semble effectivement toujours avoir été considéré comme un bâtiment en zone. Dès lors, et fort de ces nouvelles informations, la DAEC décide d'accepter cette adaptation au parcellaire.

En raison de l'absence de potentiel de mise en zone, le SeCA a également préavisé défavorablement la mise en ZV des art. 2100 (partiel) et 3262 (partiel) RF. En plus de l'absence de potentiel, le

Service de l'environnement a indiqué que ces mises en zone n'étaient pas conformes en raison de l'espace réservé à la Serbache.

Tenant compte de ces deux éléments, la DAEC décide de **ne pas approuver les mises en zone des art. 2100 (partiel) et 3262 (partiel) RF.**

Finalement, le SeCA a remarqué une modification non répertoriée sur le plan des modifications et dans le bilan d'évolution de la zone à bâtir, au secteur *Le Lèche*. Il s'agit d'une mise en zone des art. 2351, 2352, 2357 et 2387 partiels RF (et non 1351, 1352 et 1357 comme le mentionne le préavis du SeCA), compensées en tant que rocade par le dézonage de l'art. 2357 (partiel) RF.

Le SeCA a fait savoir que les critères de la rocade n'étaient toutefois pas respectés et a préavisé défavorablement ces mises en zone.

Dans sa détermination, la commune explique que cette rocade devait permettre une meilleure utilisation du sol et répondre à une réalité de terrain (élargissement d'un accès) n'ayant aucune conséquence sur le dimensionnement de la zone à bâtir, sur son potentiel ou sur d'autres intérêts majeurs. Selon elle, il s'agit là d'une adaptation mineure, faisant partie de la marge de manœuvre communale.

Le propriétaire de cette parcelle s'est également déterminé. Il explique qu'en 2014, une convention a été signée entre la commune et divers propriétaires, les engageant notamment à mettre en valeur leurs terrains et construire dans un délai de 10 ans. Afin de respecter cet engagement de construire, un projet de construction a été établi et la suppression du sentier public, ainsi qu'un échange de terrain de minime importance, ont été discutés afin d'améliorer le projet. D'ailleurs cet échange d'une bande de 300 m² est compensée par un dézonage, de 10 m² de plus, sur la même parcelle.

Aussi, le propriétaire estime cette rocade est tout à fait justifiée. Outre le fait d'être de très faible importance et contiguë aux parcelles concernées, la mise en zone à bâtir du terrain échangé n'induit aucune nuisance puisqu'il s'agit d'un chemin d'accès déjà utilisé comme tel par l'agriculteur, au bénéfice d'une servitude de passage.

La DAEC entend que le propriétaire a engagé de nombreux frais et entamé des procédures il y a longtemps déjà. Toutefois, il ne s'agit pas d'une rocade étant donné que cette bande ne se situe pas dans le TU, qu'elle ne dispose que d'une desserte E, que son IBUS est inférieur à 1 et autorise des maisons individuelles. Et la commune ne dispose d'aucun potentiel de mise en zone à bâtir, comme indiqué précédemment. Aussi, elle ne peut être comprise comme une adaptation au parcellaire puisqu'il ne s'agit pas d'une limite de parcelle et que le but de cette modification est de mettre en valeur des terrains.

Au vu de ce qui précède, la DAEC décide donc de **ne pas approuver la mise en zone des art. 2351, 2352, 2357 et 2387 partiels RF.**

Conformément au PDCant toujours, mais pour des questions de densification, les changements d'affectation des modifications n^{os} 19, 20, 21 et 25 ont été préavisés défavorablement par le SeCA.

Les modifications n^{os} 19 et 20 se situent entièrement hors desserte C et ne respectent à ce titre pas les principes fixés par le PDCant.

Dans sa détermination la commune demande que les changements d'affectation soient admis, excepté l'IBUS qui sera adapté pour maintenir le potentiel actuel d'utilisation de l'indice.



Ces changements d'affectation ayant été jugés pertinents, la DAEC approuve la mise en ZV de ces articles. Elle décide toutefois de:

- > **ne pas approuver l'IBUS fixé pour la ZV pour les art. 2097, 2098, 2100, 2101, 2102, 2103 (partiel), 2104, 2107, 2108, 2109, 2110, 2112, 2113, 3262 et 3258 RF (modification n° 19) et 2085 (partiel), 2086, 2087, 2088, 2089 (partiel), 2090, 2091, 2093, 2294, 2295 (partiel), 2572 et 3329 RF (modification n° 20),** qui doivent conserver un IBUS de 0.8 correspondant à l'ancienne ZRMD;
- > **ne pas approuver l'IBUS fixé pour la ZV pour les art. 2090 (partiel) et 2091 (partiel) RF,** qui doivent quant à eux conserver un IBUS de 0.6, correspondant à l'ancienne ZRFD et au minimum légal.

La modification n° 21 quant à elle se situe en partie en desserte C. Le changement d'affectation des art. 2412-2416, 2426-2445, 2466, 2479 (partiel), 2480, 2481, 2651, 2656 et 3319 (partiel) RF est préavisé favorablement par le SeCA et approuvé par la DAEC.

Le changement d'affectation des art. 2411, 2417, 2418, 2419, 2422-2425, 2482, 2483, 3312, 3318 et 3319 (partiel) RF, situés en desserte D, a quant à lui été préavisé défavorablement par le SeCA.

Dans sa détermination la commune demande que les changements d'affectation soient admis, excepté l'IBUS qui sera adapté pour maintenir le potentiel actuel d'utilisation de l'indice.

Ces changements d'affectation ayant été jugés pertinents, la DAEC approuve la mise en ZV de ces articles. Elle décide toutefois de **ne pas approuver l'IBUS fixé pour la ZV pour les art. 2411, 2417, 2418, 2419, 2422-2425, 2482, 2483, 3312, 3318 et 3319 (partiel) RF,** qui doivent conserver un IBUS de 0.8 correspondant à l'ancienne ZRMD.

La modifications n° 25 présente également une desserte insuffisante pour faire l'objet de mesures de densification.

Dans sa détermination, la commune a également demandé que les changements d'affectation soient admis, excepté l'IBUS qui sera adapté pour maintenir le potentiel actuel d'utilisation de l'indice.

Ces changements d'affectation ayant été jugés pertinents, la DAEC admet le passage en ZRFD, soumis aux prescriptions de l'art. 24 RCU, excepté l'IBUS. En effet, la DAEC décide de **ne pas approuver l'IBUS fixé pour la ZRFD pour les art. 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773 et 2774 (partiel) RF,** qui doivent conserver un IBUS de 0.6 et 0.67 selon la typologie du bâti, correspondant à l'ancienne zone touristique.

Les changements d'affectation des modifications n°s 22 et 23 ont quant à eux été préavisés favorablement et n'ont fait l'objet d'aucun commentaire lors du droit d'être entendu. La DAEC décide donc d'approuver les changements d'affectation des art. 2181, 2182, 2183, 2190, 2191, 2192, 2193, 2532, 2658, 2209 et 2659 RF, de ZM en ZM 2 (modification n° 22) et des art. 327, 2067, 2461, 2462, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3330, 3331, 3332, 3333, 3313 et 3314 RF, de ZM en ZM 2 (modification n° 23).

Par ailleurs, le SeCA a remis en question la modification n° 24 de l'art. 2114 (partiel) RF, de ZACT en ZM, qui n'est selon lui pas judicieuse d'un point de vue de l'aménagement du territoire, contrairement à la proposition communale faite à l'examen préalable de dézoner cette parcelle. Le SeCA préavisé ainsi défavorablement le maintien en zone de cette parcelle

Dans sa détermination, la commune revient sur ce point et rappelle qu'elle avait dû prévoir un dézonage de ce terrain comme mesure pour réduire son surdimensionnement dans la phase d'examen préalable. Depuis, le surdimensionnement ayant diminué, elle a maintenu les terrains libres de construction dans le secteur central défini dans la conception directrice, et à l'intérieur duquel elle souhaite concentrer le développement du village.

Par ailleurs, la commune est confrontée à de nombreuses contraintes pour le développement de ce secteur central et sa marge de manœuvre reste faible; en atteste l'unique extension prévue au PDCom. De ce fait, elle estime opportun de garder cette surface pour l'éventuelle délocalisation d'activités se situant actuellement au centre du village pour développer un nouveau projet à vocation mixte. D'ailleurs, le terrain se situe en continuité de la zone à bâtir et dans le TU, sa garantie juridique est assurée au moyen d'une convention avec le propriétaire, les mesures de densification ont été prises dans la zone à bâtir et, avec le dézonage d'environ 6.4 ha, la commune est correctement dimensionnée pour la croissance de la population et des emplois dans les 15 prochaines années.

Pour toutes ces raisons, la commune juge que le maintien en zone à bâtir de l'art. 2114 (partiel) RF est conforme au PDCant et s'inscrit dans la stratégie de développement communal.

La DAEC rejoint le SeCA sur le fait que la localisation de cette parcelle n'est pas judicieuse puisqu'elle est excentrée par rapport au village, à la sortie de la commune et n'est pas en continuité d'un tissu densément bâti. Elle ne bénéficie que d'une desserte E et l'urbanisation serait repoussée si elle venait à se développer. Par ailleurs, maintenir des réserves de zone à bâtir sans projet concret est contraire aux principes d'aménagement du territoire. Il ne s'agit pas ici de besoins prévisibles et il n'est pas fait mention d'un projet concret dans le rapport ou la détermination de la commune

Au vu de ce qui précède, la DAEC décide de **ne pas approuver le maintien en zone de l'art. 2114 (partiel) RF.**

Finalement, la commune a mentionné un changement d'affectation de l'art. 2103 RF partiel. Toutefois, selon le PAZ en vigueur, la DAEC avait approuvé la mise en zone du reste de cette parcelle lors d'une modification de PAL, le 8 mars 2011. Il conviendra donc d'ajuster le PAZ et de prendre l'ensemble de la parcelle comme étant en zone.

Zones d'activités

Concernant les ZACT, la commune a proposé une mise en ZACT (modification n° 14) de l'art. 2178 (partiel) RF, qui a été remise en cause par le SeCA.

Selon le PDCant, en l'absence de plan directeur régional, toute mise en ZACT doit être compensée au sein de la région, ceci afin de ne pas augmenter le quota cantonal. Dans le cas présent, la mise en ZACT n° 14, de 3'493 m², est largement compensée sur le territoire de la commune par plusieurs dézonages et changements d'affectation qui permettent à la commune de diminuer ses ZACT de 13'367 m².

Toutefois, cette mise en ZACT, à considérer comme appartenant à la catégorie des "autres zones d'activités" selon le nouveau PDCant, ne satisfait à aucun des critères de cette planification, à savoir être dans le TU, être planifiée en coordination avec l'emprise d'une demande de permis de construire mise à l'enquête antérieurement ou simultanément à la modification du PAZ et que le retour en zone agricole de la ZACT sans procédure en cas de non construction dans les 5 ans soit prévu.

Dans sa détermination, la commune explique avoir adapté la ZACT aux limites de l'entreprise existante et, simultanément, une surface presque équivalente a été mise en zone libre afin de créer un espace tampon avec la zone résidentielle adjacente. Il s'agit donc là d'une rocade (avec réduction de la ZACT de 630 m²) qui améliore qualitativement le secteur par une optimisation de l'utilisation du sol et une meilleure cohabitation entre activité et habitation.

De plus, par de nombreux dézonages, la commune estime posséder une certaine marge de manœuvre concernant son TU et cette rocade ne nécessite donc d'après elle aucune compensation à l'échelle régionale. Aussi, de l'avis de la commune les conditions liées aux autres ZACT ne sont pas appropriées puisqu'il ne s'agit pas d'une nouvelle zone ou d'une extension de l'entreprise existante, et elle juge donc que cette modification est conforme au PDCant en tant que mise en conformité à l'utilisation effective du sol.

Par ailleurs, la commune a fait parvenir à la DAEC un courrier de l'ARG confirmant que la rocade proposée par la commune est favorable à une meilleure gestion des ZACT puisqu'elle permet d'adapter la zone à bâtir aux besoins de l'entreprise en place et se fait dans un secteur équipé et bien desservi en transports publics. De plus, l'opération permet de réduire la surface de ZACT de 630 m². Enfin, la révision du PAL permet effectivement une diminution significative du TU, compensant cette rocade. L'ARG confirme ainsi que cette rocade a été prise en compte dans son projet de plan directeur régional du point de vue des ZACT et du TU.

Au vu de ce qui précède et sur la base des garanties données par l'ARG que le TU autant que la ZACT seront pris en compte dans le futur plan directeur régional, la DAEC décide d'approuver l'extension de la ZACT sise sur l'art. 2178 RF.

La mise en zone libre (modification n° 15) de l'art. 2178 (partiel) RF, qui accompagne cette mise en ZACT, est également approuvée par la DAEC.

Finalement, la DAEC décide d'approuver le changement d'affectation mineur (74 m²) de ZRFD en ZACT sur l'art. 2178 RF et le changement d'affectation de ZACT en ZRFD de 910 m² sur l'art. 2173 RF, non identifié sur le plan des modifications, pour lesquels le SeCA avait émis un préavis favorable.

Zones d'intérêt général

La DAEC décide d'admettre les changements d'affectation des art. 2058, 2059, 2060 et 2061 RF, de ZC en ZIG 1 (modification n° 17), de l'art. 2095 (partiel) RF, de ZM en ZIG 4 (modification n° 18) et de l'art. 2376 (partiel) RF, de ZIG 3 en ZC (modification n° 26), pour lesquels le SeCA avait émis un préavis favorable et qui n'ont pas été rediscutés lors du droit d'être entendu.

Par ailleurs, la DAEC demande de reprendre les conditions posées lors de la modification du PAL du secteur Montsoflo – La Berra

Condition Ainsi, la ZIG 5 ne devra plus être régie par l'art. 28 RCU, mais par un article propre et relatif à une zone spéciale.

Dézonages

La commune a mis en place une stratégie de réduction de son surdimensionnement et notamment des critères pour identifier les parcelles à dézoner. Vu la cohérence de cette mesure et du choix des parcelles, elles ont été préavisées favorablement par le SeCA. Il s'agit des art. 2173, 2176 (partiel),

2178 (partiel), 2144, 2140, 2591, 2284 (partiel), 2294 (partiel), 2034, 2408 (partiel), 2409 (partiel), 2459, (partiel) 2460 (partiel), 2954, 2784 (partiel) et 2117 (partiel) RF, soit les modifications 1 à 11 du dossier.

La DAEC décide d'approuver ces dézonages.

De plus, la commune procède à quelques dézonages considérés comme mineurs, mais qui méritent d'être traités à part entière vu leur superficie. Il s'agit des art. 2111 (1'064 m²), 2115 (893 m²), 2119 (737 m²), 2133 et 2249 partiels (460 m²), 2295 partiel (258 m²), 2316 partiel (225 m²), 2376 (346 m²), 2479 partiel (173 m²), 2594 (251 m²) et 2387 partiel (299 m²) RF, ainsi que les art. 2114, 2095, 2089 et 2093 partiels RF (absents du plan des éléments modifiés et du bilan de l'évolution de la zone à bâtir).

La DAEC décide d'approuver ces dézonages.

Par ailleurs, la commune propose le dézonage de l'art. 3261 RF, de 565 m². Toutefois, s'agissant d'une route de desserte, elle ne peut pas être dézonée. La DAEC décide de **ne pas approuver le dézonage de l'art. 3261 RF**.

La DAEC reprend finalement la remarque du SeCA disant que pour la modification n° 8, il s'agit d'un dézonage de ZM en zone agricole et non pas de ZRFD en zone agricole. Ainsi, le degré de sensibilité III ne change pas. Il conviendra de faire la correction.

2. Energie

Le Service de l'Energie (SdE) **ne valide pas le plan des énergies** transmis avec ce dossier. En effet, plusieurs points (détaillés dans le préavis de ce dernier) doivent être complétés ou modifiés.

La DAEC en prend acte et demande que cette planification parvienne au SdE pour validation au sens de l'art. 8 al. 5 de la loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (LEn) avant la mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Les éléments du PAL en lien avec la thématique énergie devront être transposés dans les instruments de planification, notamment dans le PDCom, le PAZ et le RCU.

3. Nature, paysage et environnement

Suivant les préavis du Service des forêts et de la faune (SFF) et du Service de la nature et du paysage, actuellement Service de la forêt et de la nature, ainsi que ceux du Service de l'environnement, et constatant que ces demandes n'ont pas fait l'objet de commentaires, la DAEC reprend et fait siennes les conditions suivantes.

Condition La DAEC demande que des constats de nature forestière soient réalisés dans les secteurs où la zone à bâtir jouxte des boisés qui n'en ont pas encore fait l'objet, avant la prochaine modification du PAL et au plus tard avant toute mise à l'enquête sur les biens-fonds voisins.

Condition La DAEC demande que le chapitre "Sites pollués" du rapport explicatif contienne la liste de toutes les parcelles mises en zone et concernées par l'emprise d'un site pollué.

Condition La DAEC demande que la commune analyse les arbres non protégés dans sa liste d'inventaire, plus particulièrement pour les essences indigènes qui le mériteraient. Le cas échéant, le PAZ devra être complété avec les nouveaux arbres ou haies à protéger.

Condition La DAEC demande encore que la partie de la zone alluviale d'importance nationale Plasselbschlund (312) située sur le territoire communal de La Roche soit intégrée dans l'inventaire préalable des biotopes (IPB), mise sous protection et intégrée à l'art. 19 RCU, que le périmètre du bas-marais d'importance cantonale Fillistorfena (n° 155-077) soit corrigé sur le plan de l'IPB et le PAZ, que les données sur les sites de reproduction des batraciens d'importance cantonale soient adaptées dans l'IPB, sur le PAZ et dans l'art. 19 RCU, que ceux d'importance locale soient intégrés à l'IPB, mis sous protection au PAZ et intégrés dans la liste des biotopes protégés par l'art. 19 RCU et finalement que le bas-marais d'importance locale soit intégré à l'IPB, mis sous protection au PAZ et intégré dans la liste des biotopes protégés de l'art. 19 RCU.

Finalement, renvoyant à la décision d'approbation de la modification partielle du secteur du Port de la Serbache et afin de respecter les bases légales en vigueur, en particulier à la loi sur les eaux du 18 décembre 2009 (LCEaux), qui définit l'espace réservé aux eaux comme étant inconstructible, la DAEC décide de **ne pas approuver les prescriptions particulières pour le périmètre 28.1 à l'art. 28 chiffre 2 RCU.**

4. Dangers naturels

Concernant les dangers naturels, le SeCA, d'entente avec la CDN, a fait savoir que les périmètres à prescriptions particulières (PPP) 30.2 et 30.3 du PAZ ainsi que l'art. 30 chiffre 8 al. 3 et 4 du RCU y relatifs n'étaient pas nécessaires et devaient être supprimés. En effet, dans ces deux secteurs, le danger lié aux glissements de terrain est indicatif ou de degré faible, il n'y a dès lors pas de raison de les rendre inconstructible.

Dans sa détermination, la commune rappelle que le secteur Montsoflo/La Holena a fait l'objet d'une modification partielle approuvée en février 2002, qui consistait à déterminer les secteurs avec des conditions de construction particulières et les secteurs non constructibles, en fonction des dangers naturels liés aux glissements de terrains, suite à un rapport de la commission Batgliss (1995). Dès lors, dans ce quartier, deux secteurs sont inconstructibles et les demandes de permis ont dû strictement respecter cette interdiction, notamment pour les parcelles 1680, 1681, 1682 et 1674 RF. De ce fait et par soucis d'égalité de traitement, la commune refuse la suppression de ces deux PPP.

La CDN, consultée suite à la détermination de la commune, explique que le rapport Batgliss date des années 1990 et marque, pour le canton de Fribourg, le début de la prise en compte des dangers naturels dans l'aménagement du territoire. Suite à ce rapport, des cartes de dangers ont été réalisées pour l'ensemble du canton et leur révision/actualisation est en cours. Le PDCant vise aujourd'hui à prendre en compte non plus exclusivement les dangers naturels, mais le risque qui leur est associé.

Les périmètres remis en cause ici sont concernés par un danger faible de glissement de terrain pour le périmètre 30.2 et un danger faible à moyen pour le périmètre 30.3, ce qui, selon la loi, n'est pas un obstacle à la construction. La CDN a d'ailleurs donné, entre 2013 et 2018, plusieurs préavis favorables avec conditions pour divers permis de construire localisés dans la limite de ces périmètres. Ainsi, la CDN recommande de ne pas user de PPP sur le PAZ. La nature du danger est suffisamment connue et les recommandations constructives peuvent être données au cas par cas dans le cadre des demandes de permis de construire.

Toutefois, au vu de ce qui précède, de la justification communale et de sa volonté à être plus stricte que le demande la CDN, la DAEC donne raison à la commune et admet les PPP 30.2 et 30.3 du PAZ ainsi que l'art. 30 chiffre 8 al. 3 et 4 du RCU y relatifs. Presque tout le secteur est construit et suite à des glissements de terrain, la zone est sous surveillance communale.

5. Biens culturels

Concernant la thématique des biens culturels, un seul élément a été remis en cause par le SBC au droit d'être entendu. Aucun commentaire n'ayant été fait dans les déterminations, la DAEC reprend la condition et demande à la commune d'y répondre dans un dossier d'adaptation.

Condition La DAEC demande que les points de vue caractéristiques sur et vers le site construit soient identifiés au PDCom.

6. Exploitation des matériaux

Dans son préavis, le SeCA a demandé la correction de deux périmètres de la zone gravière au PAZ. La DAEC reprend ces conditions et demande à la commune d'y répondre lors de sa prochaine modification du PAL.

Condition la DAEC demande d'adapter le périmètre de la zone gravière à l'endroit du site de Villaret Sud, afin que la zone corresponde à la réalité du terrain.

Condition La DAEC demande que le périmètre à prescriptions particulières 34.1 ne dépasse pas de la zone gravière, à l'Ouest de Villaret Sud.

IV. Autres éléments

7. Equipement

La DAEC prend acte de la validation de l'aperçu de l'état de l'équipement par le SeCA.

8. Plans d'aménagement de détail

L'abrogation des PAD "Breteneyre-Le Bévent", "Sur le Poyet", "Au Zible", "Sous le Leich" et "Vers les Roulins" a été préavisée favorablement par le SeCA.

La DAEC admet ces abrogations.

Concernant les PAD "La Breteneyre-Villaret-Chatatrey" et "La Breteneyre-Extension", le SeCA a émis quelques réserves. Il demande qu'un seul nom soit retenu, puisqu'il s'agit du même périmètre et que le maintien soit justifié étant donné qu'il est presque entièrement construit. Des objectifs spécifiques relatifs à ce périmètre doivent également apparaître au RCU.

Dans sa détermination, la commune explique qu'après un réexamen de ce PAD lors des travaux de révision, elle a constaté que les règles générales du RCU n'étaient pas suffisantes pour la construction des dernières parcelles, notamment concernant l'implantation et l'orientation des volumes, ainsi que les mesures spéciales liées à la géologie. De plus, les dispositions du règlement ont été, de manière générale, bien respectées pour l'ensemble du quartier. La commune a jugé ainsi opportun de maintenir ce PAD et de l'adapter conformément à l'art. 68 LATeC. Les objectifs du PAD seront par ailleurs ajoutés au RCU.

La DAEC estime la justification de la commune pertinente et suffisante. Elle décide ainsi d'admettre le maintien du PAD "La Breteneyre-Villaret-Chatatrey"/"La Breteneyre-Extension".

Condition La DAEC demande toutefois que des objectifs spécifiques relatifs au PAD "La Breteneyre-Villaret-Chatatrey" apparaissent au RCU.



Finalement, le maintien des PAD "Le Scherwyl" et "La Boustera" est admis par la DAEC.

Condition La DAEC demande toutefois que des objectifs spécifiques relatifs au PAD "Le Scherwyl" apparaissent au RCU.

9. Dispositions relatives à la police des constructions

Dans son préavis de synthèse, le SeCA a demandé une modification des art. 25 et 26 du RCU, relatifs aux ZM 1 et 2, compliquée à appliquer et ne correspondant pas à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC). Aussi, selon la pratique du SeCA, il convient de fixer le pourcentage d'activités pour chaque bâtiment afin que le respect de cette répartition puisse être vérifiée.

Suite au droit d'être entendu, la commune s'est déterminée à ce sujet. Elle indique qu'elle est prête à revoir la formulation de ces alinéas, mais que pour la ZM 1, si le pourcentage doit être respecté par bâtiment, il ne doit pas être applicable pour les transformations et agrandissements des constructions existantes.

La DAEC ne peut donner une suite favorable à la demande de la commune concernant les transformations et agrandissements, qui peuvent avoir une grande incidence sur la zone et son caractère, si le pourcentage ne leur était pas appliqué. Toutefois, en ce qui concerne les rénovations, l'art 69 LATeC reste applicable, ce qui évitera aux propriétaires de devoir respecter la part d'activité de la zone lorsque les modifications de l'existant sont mineures.

Condition La DAEC demande à la commune de fixer le pourcentage d'activité par bâtiment aux chiffres 2 al. 2 des art. 25 et 26 RCU.

Reprenant le tableau des conditions formelles du préavis de synthèse du SeCA, la DAEC décide également de **ne pas approuver les art. 11 al. 5 et 13 chiffre 2 al. 2 dernier paragraphe relatif aux coûts.**

10. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 23 juin 2020, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés.

Dans sa détermination, la commune revient sur la condition du SFF qui demande que la procédure de constatation de la nature forestière soit exécutée à proximité de la ZIG n° 6 (pistes de ski) et la conteste.

La DAEC rend la commune attentive au fait que le SFF a bien précisé dans son préavis que cette condition, reprise de l'examen préalable, était remplie.

Aucune autre condition n'a été contestée suite au droit d'être entendu. Ainsi, la DAEC s'y rallie et les reprend comme conditions pour le dossier d'adaptation.

Elle charge au surplus le SeCA d'effectuer directement les corrections suivantes au RCU:

- > à l'art. 11 al. 5: biffer la disposition;
- > à l'art. 13 chiffre 2 al. 2 dernier paragraphe: biffer la disposition;

- > aux art. 21, 23 et 25 chiffres 2: modifier l'art. 31 LATeC en 131 LATeC;
- > aux art. 28 al. 1 (ZIG 2) et 32 al. 2: augmenter l'IBUS à 0.6.

Le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation devra toutefois être adapté avec l'ensemble des conditions formelles identifiées.

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'augmentation d'indices de la zone culturelle 1, soit l'art. 2484 (partiel) RF;
 - > l'augmentation d'indices des art. 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402 (partiel), 2411, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2482, 2483, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 3238, 3265, 3272, 3273, 3274, 3312, 3318, 3319 (partiel), 3325, 3326, 3327 et 3328 RF dans le secteur *La Serbache*;
 - > l'augmentation d'indices des art. 2331, 2332, 2340, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2355, 2356, 2357, 2358, 2367, 2578, 3254 et 3269 RF dans le secteur *Le Zible*;
 - > l'augmentation d'indices des art. 2001, 2002, 2003, 2006 (partiel), 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 (partiel), 2017, 2021, 2614, 3242 et 3243 RF dans le secteur *Vers l'Eglise*;
 - > l'augmentation d'indices des art. 480, 481B (partiel), 2082, 2083 (partiel), 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2097, 2098, 2100 (partiel), 2104 (partiel), 2107, 2108, 2109, 2110, 2112, 2113, 2114 (partiel), 2115 (partiel), 2136 (partiel), 2140, 2282, 2283 (partiel), 2291 (partiel), 2294, 2572, 2591, 2615, 3239 (partiel), 3258, 3262 (partiel), 3308 et 3329 RF dans le secteur *Steckel* (et *bas du Steckel*);
 - > l'augmentation d'indices des art. 2167, 2168, 2172, 2175, 2176, 2586, 3240, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248 et 3261 RF dans le secteur *Villaret*;
 - > les changements d'affectation des art. 2602 et 3321 RF;
 - > les mises en zone des art. 2100 (partiel) et 3262 (partiel) RF;
 - > les mises en zone des art. 2351, 2352, 2357 et 2387 partiels RF;
 - > l'IBUS fixé pour la ZV pour les art. 2097, 2098, 2100, 2101, 2102, 2103 (partiel), 2104, 2107, 2108, 2109, 2110, 2112, 2113, 3262 et 3258 RF (modification n° 19) et 2085 (partiel), 2086, 2087, 2088, 2089 (partiel), 2090, 2091, 2093, 2294, 2295 (partiel), 2572 et 3329 RF (modification n° 20);
 - > l'IBUS fixé pour la ZV pour les art. 2090 (partiel) et 2091 (partiel) RF;
 - > l'IBUS fixé pour la ZV pour les art. 2411, 2417, 2418, 2419, 2422-2425, 2482, 2483, 3312, 3318 et 3319 (partiel) RF;



- > l'IBUS fixé pour la ZRFD pour les art. 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773 et 2774 (partiel) RF;
 - > le maintien en zone de l'art. 2114 (partiel) RF;
 - > le dézonage de l'art. 3261 RF;
 - > les prescriptions particulières pour le périmètre 28.1, à l'art. 28 chiffre 2 RCU;
 - > les art. 11 al. 5 et 13 chiffre 2 al. 2 dernier paragraphe relatif aux coûts.
3. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants III et IV 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 révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de La Roche est fixé à Fr. 11'920.-.

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 La Roche, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > à la Commission des dangers naturels, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au propriétaire qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Gruyère, Le Château, case postale, 1630 Bulle (1 ex.).