



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

COPIE

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: GG/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 23 septembre 2020

Hauterive, 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 Hauterive, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 15 novembre 2005;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Hauterive pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL, approuvé par la DAEC le 15 novembre 2005, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

II. Procédure

Mises à l'enquête publique du PAL: les mises à l'enquête publique de la révision générale du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 18 du 4 mai 2018 et n° 37 du 14 septembre 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO de mai 2018.

Oppositions et remarques: les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation a suscité des remarques au plan directeur communal (PDCom).

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 10 décembre 2018.

Recours: aucun recours contre la décision communale n'a été interjeté auprès de la DAEC.

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 Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), favorable avec conditions, la DAEC a fait publier dans la FO n° 23 du 5 juin 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 Hauterive, par lettres des 2 juillet et 26 août 2020, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date du 3 juillet 2020.

III. **Appréciation de la DAEC**

1. **Urbanisation**

1.1. **Territoire d'urbanisation**

La commune de Hauterive a fixé six secteurs d'extension de l'urbanisation au PDCom, dont trois se situent tout ou en partie hors du territoire d'urbanisation défini par le plan directeur cantonal (PDCant), à savoir les extensions A et B sises dans la localité d'Ecuwillens et la partie de l'extension C sise sur l'art. 627 du Registre foncier (RF) dans la localité de Posieux.

Partant, se basant sur le préavis de synthèse d'examen final du SeCA et sur les critères du PDCant, la DAEC **refuse les extensions A, B et la partie de l'extension C sise sur l'art. 627 RF.**

Toutefois, la Direction peut admettre les extensions D, E et F inscrites au PDCom, situées dans le secteur de Posieux, et figurant dans le territoire d'urbanisation.

1.2. **Densification**

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (l'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.

Dans le cas d'espèce, la zone résidentielle à faible densité B (ZRFD B) se situe entièrement dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C et peut donc être densifiée sans limitation.

L'adaptation des indices pour les zones d'activités (ZACT) et la zone d'intérêt général (ZIG) n'induit pas de densification et répond, de fait, aux principes fixés par le PDCant.

Les indices fixés pour les types d'affectation précités peuvent donc être admis par la DAEC.



L'adaptation des indices pour les zones de village A et B (ZV A et B), la ZRFD A et la zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) induit une densification. Ces zones se situent en partie dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics, mais également dans des secteurs disposant d'un niveau de desserte D, E ou hors desserte. Elle répond donc aux principes fixés par le PDCant uniquement dans les secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics.

Les secteurs qui ne bénéficient pas, en l'état, de la desserte suffisante sont les suivants, par type de zone d'affectation:

- > ZV A: la partie Ouest de la localité d'Ecuvillens, à partir de la route de Magnedens;
- > ZV B: le quartier de l'Impasse du Triolet et la partie Est du quartier "Les Granges" à Ecuvillens;
- > ZRFD A: à Ecuvillens, le quartier à l'extrême Ouest de la localité, la partie Nord de la route du Grand-Clos et le quartier "Les Dailles" au Sud de l'aérodrome. Dans la localité de Posieux, les quartiers "La Pala" et une partie de "Sapex" le long de l'autoroute, ainsi que la partie Est du quartier "Champ-sur-Roc";
- > ZRMD: le quartier "La Pala" à Posieux.

La commune indique dans ses déterminations qu'elle prend note du refus de la possibilité de densifier pour l'ensemble des secteurs et zones indiqués ci-dessus et précise qu'elle adaptera, le cas échéant, les indices en conséquence dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Compte tenu de ce qui précède, **la DAEC n'admet pas les augmentations d'IBUS pour les secteurs détaillés ci-dessus.**

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon les critères du PDCant, la commune de Hauterive, située en priorité d'urbanisation 3, n'a pas de potentiel de mises en zone destinée à l'habitat. En effet, pour cette priorité, les réserves de zone à bâtir légales ne doivent pas dépasser 1 hectare (ha) pour qu'une mise en zone puisse être envisagée, alors que la commune compte actuellement au total 8.9 ha de surfaces non construites dans l'ensemble des zones pouvant accueillir de l'habitat.

Plusieurs modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) prévues par la commune dans la présente révision concernaient les zones résidentielles.

Les modifications B, C, D, E et J (sises respectivement sur les art. 65, 818, 12, 9, 604, 778, 1446 et 1449 RF) sont conformes aux législations et planifications supérieures en matière d'aménagement du territoire et peuvent donc être acceptées par la DAEC.

Pour ce qui concerne la modification A, à savoir la mise en ZV A de l'art. 30 RF situé au cœur du village de Posieux, il apparaît qu'au vu des réserves suffisantes en termes de zones destinées à l'habitat, celle-ci ne répond pas aux critères du PDCant. La commune prend note de cet état de fait dans sa détermination et précise qu'elle inscrira ce secteur comme extension de l'urbanisation au PDCant dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Le propriétaire de l'art. 30 RF a fait valoir son droit d'être entendu. Il souhaite également que son terrain soit inscrit au

PDCom. Compte tenu de ce qui précède, la DAEC **refuse la mise en ZV A de l'art. 30 RF (modification A du PAZ).**

La commune a procédé à des changements d'affectation, de ZACT B en ZV A, dans le secteur "Champ du Nod" (modifications F et G du PAZ). Si le SeCA a pu souligner la pertinence de cette mesure de densification dans son préavis de synthèse, il est apparu que la protection contre le bruit routier n'était pas garantie, ce qui conduit non seulement à la non-conformité de ces modifications à l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), mais va également à l'encontre de l'art. 3 al. 3 let. b LAT relatif à la préservation des lieux d'habitation aux nuisances telles que le bruit. Le Conseil communal s'est déterminé sur ce point et indique en substance qu'il se rallie au préavis du SeCA et à sa proposition de différer la décision d'approbation sur ces mesures de planification. Dans l'intervalle, la commune complétera le règlement communal d'urbanisme (RCU) avec les mesures qu'elle entend prendre pour garantir la conformité à l'OPB. Compte tenu des éléments en présence, la DAEC **décide de reporter sa décision sur les modifications F et G du PAZ sises sur les art. 1172, 1189 et 1151 (partiels) RF** en attendant les mesures complémentaires prévues par la commune pour la protection contre le bruit.

Zones d'activités

La commune de Hauterive a procédé à une mise en ZACT dans le cadre du présent dossier (modification M du PAZ sur les art. 1429 et 1430 partiel RF).

Pour rappel, 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 de réserves. Dans le cas présent, la commune dézone une partie de l'art. 1172 RF et change l'affectation des art. 1172 et 1189 RF (respectivement modifications H, F et G du PAZ), initialement tous en ZACT B. Partant, le SeCA a considéré qu'une compensation avait été effectuée dans le cadre du présent dossier, quand bien même le rapport ne fait pas mention de ces aspects.

Toutefois, cette mise en ZACT ne respecte pas, en l'état du dossier, les critères de dimensionnement fixés au PDCant pour la catégorie "autres ZACT" à laquelle elle appartient. Au surplus, elle ne se situe pas dans le territoire d'urbanisation. La commune a simplement pris acte de cet état de fait dans le cadre de son droit d'être entendu. Sur la base de ce qui précède, la DAEC **n'admet pas la mise en ZACT des art. 1429 et 1430 (partiel) RF (modification M du PAZ)** au regard des critères du PDCant.

Zone d'intérêt général

La commune a procédé à une mise en ZIG de l'art. 1473 (partiel) RF, situé au Sud de l'aérodrome d'Ecuvillens. Cette extension de zone a pour but de permettre l'extension du terrain de foot existant afin de répondre aux exigences de l'Association suisse de football.

La DAEC souligne l'intérêt concret et le besoin urgent de cette modification dont l'ampleur est toute relative au vu des installations existantes. Il est à noter au surplus que la nouvelle géométrie de la zone semble également plus fonctionnelle et cohérente avec les équipements en place. Partant, la DAEC décide d'admettre la modification N du PAZ, à savoir la mise en ZIG de l'art. 1473 (partiel) RF.

Zone de l'aérodrome

L'Office fédéral de l'aviation civile avait souligné que le territoire avec limitation d'obstacles lié à l'aérodrome d'Ecuvillens n'était pas strictement cohérent avec le plan sectoriel fédéral de l'infrastructure aéronautique (PSIA). La commune souligne sa volonté dans sa détermination d'adapter son PAZ en conséquence dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Condition: au vu de ce qui précède, la DAEC demande à la commune de procéder à l'adaptation du PAZ conformément au PSIA.

Au surplus, la commune a effectué deux modifications du PAZ visant à adapter la zone de l'aérodrome au périmètre défini par le PSIA. La DAEC s'appuie sur le préavis favorable du SeCA et admet les modifications L et O sises sur l'art 1432 (partiel) RF.

Zone des instituts agricoles (ZIA)

La commune a augmenté les indices de la ZIA, sise à Grangeneuve, afin de garantir le développement futur du site, prévu dans le cadre de la restructuration des instituts par la Confédération. A ce titre, le SeCA a souligné qu'au vu de la destination de la zone, de sa localisation et de la réglementation afférente, la ZIA pouvait être considérée comme une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT. Cette zone peut notamment être considérée comme imposée par sa destination au vu de son usage de recherche et de formation dans le domaine agricole.

Sachant que les principes pour la limitation de la densification ne s'appliquent que pour une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, l'analyse des indices proposés ne doit donc pas se baser sur les mêmes principes dans le cas d'espèce. Au surplus, dans le cadre du développement du projet de restructuration des instituts, une amélioration de la desserte en transports publics et en mobilité douce est planifiée.

Sur la base des éléments précités et compte tenu qu'il s'agit ici de permettre le développement d'instituts d'importance cantonale et fédérale, la DAEC approuve l'augmentation des indices de la ZIA, au RCU.

Autres zones

A toutes fins utiles et dans la perspective de la suite des travaux de planification de la commune, la DAEC précise les aspects suivants pour ce qui concerne la zone de l'usine d'incinération des déchets, la zone de l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments, la zone des gens du voyage, ainsi que la ZIG avec périmètre à prescriptions particulières n° 35.1, toutes sises dans le secteur de Châtillon. Au vu des caractéristiques, de la localisation et de la destination respective de chacune de ces zones, la Direction est d'avis que ces dernières peuvent être considérées comme des zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT. Des éventuelles futures modifications de ces zones devront ainsi respecter les critères inhérents à ce type de zone.

Dézonages

La DAEC admet les dézonages prévus par la commune, à savoir les modifications H, I et K du PAZ, situées respectivement sur les art. 1166, 1172, 1161, 1763, 1397, 1398 et 1714 RF.

2. Energie

Le plan communal des énergies n'a pas été validé par le Service de l'énergie (SdE) et devra être adapté en conséquence. Il sera ensuite transmis au SdE pour validation avant la mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Ainsi, les éventuels éléments du PAL en lien avec la thématique "Energie" pourront être transposés dans les instruments de planification, notamment le PDCom, le PAZ et le RCU. Au surplus, le Service des forêts et de la faune (SFF) relève quelques corrections formelles à apporter au plan communal des énergies.

Condition: la DAEC demande à la commune de tenir compte des remarques du SdE et du SFF pour l'adaptation de ce plan.

3. Nature et paysage

Condition: la DAEC demande à la commune de corriger le PAZ, dans le cadre du dossier d'adaptation, pour ce qui concerne les éléments naturels protégés, conformément au préavis du Service de la nature et du paysage.

L'inventaire préalable des biotopes pourra, lui, être réalisé lors de la prochaine révision générale.

Le SFF avait demandé que des constatations de la nature forestière soient établies dans plusieurs secteurs de la commune. Cette dernière ne s'est pas prononcée sur cet aspect dans sa détermination.

Condition: la DAEC demande à la commune de procéder à ces constats et de les retranscrire dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Les remarques du Service de l'agriculture relatives aux limites de zones à bâtir inscrites au PAZ pour les art. 44 et 1166 RF peuvent être ignorées, car infondées.

4. Biens culturels

Le Service des biens culturels (SBC) a demandé d'apporter plusieurs compléments et adaptations au PAZ, tels que l'actualisation du recensement des biens culturels immeubles ou l'ajout de secteurs soumis à des mesures d'harmonisation. L'art. 14 du RCU doit également être adapté afin de supprimer la mention des chemins protégés de catégorie 3.

Condition: la DAEC demande à la commune d'intégrer ces demandes dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Le SBC a également souligné que le périmètre de protection du site construit sis dans la localité d'Ecuvillens devait être agrandi. La commune ne s'est pas déterminée sur ce point. Compte tenu de ce qui précède, **ledit périmètre de protection n'est, en l'état, pas admis par la DAEC**, qui demande à la commune de l'adapter en conséquence dans le cadre du dossier d'adaptation.

5. Exploitation des matériaux

Le plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux retient trois secteurs de ressources à préserver, comme mentionné dans le rapport, tous inscrits au PDCom. Aucune extension future ou mise en zone à bâtir immédiate n'entre en conflit avec ces secteurs.

Il existe au surplus quatre sites d'exploitation de matériaux en activité sur le territoire communal. Le SeCA a relevé dans son préavis plusieurs adaptations à apporter aux différents périmètres et articles du RCU relatifs aux gravières et décharges présentes sur le territoire communal.

Condition: la DAEC fait siennes les remarques apportées par le SeCA et demande à la commune d'en tenir compte dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

6. Mobilité

Le PDCom devra être adapté selon les remarques du Service de la mobilité, pour ce qui concerne le statut de la route de Hauterive, l'éventuel accès projeté à l'art. 30 RF, les zones à vitesse modérée, le cheminement piétonnier sur la route de Posieux et les tronçons de pistes cyclables.

Condition: la DAEC demande à la commune d'intégrer ces remarques dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

7. Stand de tir

Les dispositions relatives à la ligne de tir du stand d'Ecuvillens doivent être ajoutées au RCU. Les zones de sécurité y relatives devraient au surplus apparaître distinctement sur le PAZ.

Condition: ces compléments pourront être apportés dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

8. Stationnement

Au lieu de fixer un IBUS complémentaire, la DAEC invite la commune à réfléchir à l'opportunité de fixer un IBUS global avec l'obligation de réaliser une majorité ou la totalité des places en souterrain ou de manière intégrée aux volumes bâtis. Dans les cas de figure où il est impossible de réaliser les places de stationnement en souterrain, en raison de la nature du sol par exemple, une demande de dérogation devra accompagner la demande de permis de construire.

Ces réflexions pourront être menées dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

IV. Autres éléments

9. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement, validé par le SeCA, démontre que l'ensemble des zones à bâtir possède l'équipement de base et qu'il n'est donc pas nécessaire d'établir un programme d'équipement.

La DAEC prend acte de cet état de fait.

10. Plans d'aménagement de détail (PAD)

La DAEC admet l'abrogation des PAD "Croix-Blanche", "La Comba", "La Chapelle", "L'Onlion", "Grand Clos" et "Aérodrome d'Ecuvillens".

Pour le surplus, le SeCA a constaté que l'art. 22 du RCU relatif à la ZV B contenait des dispositions liées au PAD maintenu "Les Granges" qui mentionnent un secteur particulier inscrit au PAZ. Toutefois, un tel secteur n'est pas reproduit au PAZ et les dispositions semblent en contradiction avec les objectifs du PAD. En l'état du dossier, le SeCA a ainsi préavisé défavorablement ces dispositions.



La commune ne s'est pas prononcée sur cet élément dans le cadre de la procédure du droit d'être entendu. Partant, la DAEC se rallie au préavis du SeCA et **n'admet pas l'art. 22 al. 11 du RCU.**

11. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 27 mai 2020 (annexes 3 et 4), le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DAEC s'y rallie et demande à la commune de les intégrer au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

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:
 - > les extensions A, B et la partie de l'extension C sise sur l'art. 627 RF, au PDCom;
 - > la mise en ZV A de l'art. 30 RF, au PAZ;
 - > la mise en ZACT des art. 1429 et 1430 (partiel) RF, au PAZ;
 - > la délimitation du périmètre de protection du site construit dans la localité d'Ecuvillens, au PAZ;
 - > l'augmentation d'IBUS des zones ZV A et B, ZRFD A et ZRMD pour les art. 283, 284, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 652, 653, 654, 655, 657, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 673, 676, 680, 685, 687, 689, 726, 728, 729, 730, 733, 743, 755, 756, 812, 828, 1026, 1027, 1028, 1030, 1031, 1035, 1036, 1037, 1038, 1085, 1098, 1099, 1157, 1158, 1161, 1174, 1175, 1180, 1195, 1196, 1215, 1294, 1297, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1338, 1339, 1346, 1347, 1348, 1353, 1355, 1356, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1417, 1418, 1420, 1421, 1423, 1424, 1425, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1471, 1484, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1686, 1713, 1714, 1717, 1755, 1766, 1767, 1768, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1798, 1801, 1802, 1818, 1819 et 1820 RF au RCU;
 - > les dispositions de l'art. 22 al. 11 du RCU, relatives à un secteur particulier situé dans le PAD "Les Granges".
3. L'élément suivant voit sa décision reportée:
 - > le changement d'affectation des art. 1172, 1189 et 1151 (partiels) RF.
4. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants III, IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.



5. 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.
6. 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 Hauterive est fixé à Fr. 13'280.-.

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 Hauterive, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, case postale 87, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au propriétaire/entreprise qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).

