



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

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/daec

Réf: EF/ja

Fribourg, le 19 juin 2019

Courtepin, commune. Approbation partielle 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);

les plans d'aménagement local (PAL) de Courtepin et de Courtaman, approuvés respectivement par le Conseil d'Etat le 22 février 1994 et par la Direction des Travaux Publics le 7 juillet 1992;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Courtepin, secteur Courtepin, pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL de Courtepin et de Courtaman approuvés respectivement les 22 février 1994 et 7 juillet 1992 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 les Feuilles officielles (FO) n° 42 du 17 octobre 2014, n° 6 du 12 février 2016 et n° 35 du 2 septembre 2016. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques

La mise à l'enquête publique a suscité plusieurs oppositions, qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCom).

Adoption

La révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 3 avril 2017.

Recours

Un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC). Par décision séparée de ce jour, la DAEC statue sur le recours précité.

Droit d'être entendu

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DAEC a fait publier dans la FO n° 42 du 19 octobre 2018 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.

Détermination

La commune de Courtepin, par lettre du 15 novembre 2018, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Trois déterminations ont également été déposées par des tiers en date des 15 et 16 novembre 2018.

III. Préavis des services et organes consultés

Le dossier a été mis en consultation auprès des services et organes concernés qui ont émis les préavis suivants:

Favorables, sans condition:

- > Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires, inspectorat eau potable,
- > Promotion économique,
- > Chemins de fer fédéraux,
- > Transports publics fribourgeois,
- > Service de l'énergie,
- > Groupe E,
- > Swisscom,
- > Région du lac.



Favorables, avec conditions:

- > Service de la mobilité,
- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau,
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > Commission des dangers naturels,
- > Service de l'agriculture,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Union fribourgeoise du tourisme.

Défavorables:

- > Service de l'environnement,
- > Service des forêts et de la faune,
- > Service des biens culturels.

Préavis de synthèse du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

- > Favorable avec conditions.

IV. Appréciation de la DAEC

La DAEC fait siennes les conditions émises par les services et organes consultés et retenues par le SeCA, ainsi que celles mentionnées dans le préavis de synthèse qui font partie intégrante de la présente décision.

Après examen du dossier de la révision générale du PAL, la DAEC relève les points suivants:

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Conformité du PAL à la LAT et l'OAT révisées le 1^{er} mai 2014

La révision partielle de la LAT et de l'OAT est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Conformément aux art. 38a LAT et 52a OAT, un moratoire sur les zones à bâtir était appliqué jusqu'à l'approbation par le Conseil fédéral du nouveau plan directeur cantonal (PDCant), intervenue le 1^{er} mai 2019. Ceci étant, le présent dossier ayant été mis à l'enquête pendant la période du moratoire, et puisqu'il est analysé au regard des critères de l'ancien PDCant (voir chapitre 1.2 du présent préavis), toute extension de la zone à bâtir doit être compensée par un déclassement antérieur ou simultané d'une surface au moins équivalente.

La commune procède à des changements d'affectation, des mises en zone et des sorties de zone dans le cadre de sa révision générale du PAL. Un tableau de l'évolution des zones à bâtir figure dans le présent dossier. Toutefois, les chiffres ne peuvent pas être vérifiés étant donné que le plan et la liste des modifications ne renseignent pas sur leur étendue (m²). Une liste détaillée reprenant parcelle par parcelle l'ensemble des modifications aurait été nécessaire.

Selon le bilan du calcul de l'évolution des zones à bâtir fourni, l'emprise de la zone à bâtir sur les terres agricoles diminue de 162'304 m². En complétant les m² des mises en zone et dézonages du plan des modifications et en y ajoutant les modifications non répertoriées identifiées dans le préavis du SeCA, la DAEC constate que l'emprise de la zone à bâtir sur les terres agricoles diminue de 101'723 m². La Direction s'étonne de la différence constatée qui, étant donné la marge de manœuvre, est sans conséquence. Toutefois, dans le cas où la commune souhaiterait transférer ce potentiel pour une mise en zone dans une autre commune ou un autre secteur de sa commune, un nouveau calcul plus précis devra être établi.

Aucune nouvelle mise en zone n'est prévue sur des surfaces d'assolement.

La DAEC prend acte que la conformité au droit fédéral révisé pour le point discuté ci-dessus est démontrée.

1.2. Révision du PDCant

Le PDCant a été partiellement approuvé par la Confédération le 1^{er} mai 2019. Selon l'art. 18 al. 1 LATeC, le PDCant lie les autorités cantonales et communales depuis son adoption par le Conseil d'Etat le 2 octobre 2018. Dès cette date et pour les dossiers mis à l'enquête postérieurement, la DAEC est ainsi tenue d'examiner les PAL sous l'angle des nouvelles exigences cantonales.

Par lettre du 15 décembre 2017, la DAEC a toutefois précisé que pour les PAL qui seraient mis à l'enquête publique avant l'adoption du PDCant, le SeCA et la DAEC traiteraient les dossiers selon l'ancien PDCant.

S'agissant la révision du PAL de la commune de Courtepin, secteur Courtepin, la mise à l'enquête est survenue avant cette adoption et est donc analysée selon l'ancien PDCant (PDCant applicable), exception faite pour le volet "Utilisation du sol" du PDCom. L'examen de cet aspect se base dès maintenant sur le nouveau PDCant et plus précisément sur le nouveau territoire d'urbanisation. Il apparaît en effet contradictoire et peu opportun que le Service, respectivement la DAEC, accepte des secteurs d'extensions au PDCom non conformes au territoire d'urbanisation, rendant de fait impossible les futures mises en zone à bâtir de ces secteurs, car elles-mêmes seraient non conformes au territoire d'urbanisation. Il est ainsi dans l'intérêt de la commune que la DAEC base sa décision pour les extensions au PDCom, en fonction de ces nouveaux critères, afin que ces mesures de planification ne soient pas inapplicables depuis l'entrée en vigueur du nouveau PDCant.

Pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, si la commune se limite à la réalisation des conditions demandées par la DAEC, l'ancien PDCant sera appliqué. Par contre, en cas de modifications supplémentaires touchant notamment le dimensionnement ou à la densification de la zone à bâtir, les règles du nouveau PDCant seront à prendre en compte.

2. Rapport explicatif et de conformité

2.1. Planifications supérieures et coordination avec les communes voisines

Le dossier d'examen final démontre la conformité de la révision aux planifications supérieures, notamment au plan directeur régional (PDR) du Lac.

Comme développé au chapitre 3.1 de la présente décision, l'affectation de l'extension de la zone d'activités (ZACT) d'importance régionale prévue au PDCom ne peut pas être acceptée étant donné les réserves émises par le Canton à ce sujet dans les conditions d'approbation du PDR du Lac. Les

ZACT régionales devront être redéfinies à l'échelle régionale en tenant compte des principes y relatifs définis dans le nouveau PDCant.

Les communes de Barberêche, Courtepin, Villarepos et Wallenried ont fusionnées au 1^{er} janvier 2017. Toutefois, au vu de l'avancement des planifications, la DAEC a accepté que les PAL des différents secteurs de la nouvelle commune de Courtepin soient approuvés indépendamment.

La nouvelle commune a un délai de deux ans dès l'entrée en force de la fusion pour harmoniser son PAL. Ces travaux pourront être envisagés une fois que la révision générale de tous les secteurs sera entrée en force. La DAEC laisse le choix à la commune de réaliser les conditions émises par les services dans un dossier séparé pour le secteur Courtepin ou de reporter ces travaux au dossier d'harmonisation.

Dans le cadre du dossier d'harmonisation, des objectifs communs pourront être déterminés, en conformité avec le PDR du Lac.

2.2. Conformité du dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle au PDCant

Le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle de la commune de Courtepin respecte les critères définis dans le PDCant applicable. Par conséquent, il est admis par la DAEC.

2.3. Conformité du dimensionnement de la ZACT au PDCant

Le dimensionnement de la ZACT de la commune de Courtepin respecte les critères définis dans le PDCant applicable. Par conséquent, il est admis par la DAEC.

2.4. Autres zones

Zone d'intérêt général (ZIG)

a. Position du SeCA

Bien qu'un calcul de dimensionnement de la ZIG ne soit pas explicitement exigé, la commune doit apporter, dans le cadre d'une révision générale, des réflexions quant à l'utilisation rationnelle de ses ZIG.

Lors de l'examen préalable, le SeCA avait demandé que le rapport soit complété en justifiant le maintien au PAZ des réserves de terrains affectés à la ZIG et en indiquant si la commune avait des projets concrets pour une future utilisation des parcelles 41 (partiel), 114 (partiel), 215 et 376 RF. Dans le cas où la commune n'avait pas de projets concrets pour l'occupation des surfaces mentionnées, la possibilité d'inscrire certaines de ces parcelles au PDCom, volet utilisation du sol, devait être envisagée.

Le rapport indique en page 22 que les art. 114 (partiel), 215 et 376 RF ont été rendus à la zone agricole, mais inscrits comme extension au PDCom. Le SeCA constate cependant que l'art. 376 RF est toujours affecté en ZIG au PAZ, sans justification. Toutefois, sa localisation à proximité des infrastructures scolaires justifie son maintien en ZIG.

Concernant l'ancien art. 41 (partiel) RF (actuellement 757 (partiel), 787 et 788 RF), lors de l'examen préalable, le SeCA avait également conseillé à la commune d'évaluer la possibilité de dézoner la partie de l'art. 41 (partiel) RF se trouvant à l'intérieur de la distance de danger déterminante de 217 mètres relative au Gazoduc. Ce secteur est conservé pour la construction d'un local du feu et d'un

local de la corporation forestière. Une limitation de densité de population au sens de l'OPAM a été introduite. Ainsi, le maintien en ZIG est justifié.

Selon le rapport, les art. 35 et 58 RF sont maintenus en ZIG pour couvrir les futurs besoins scolaires de la commune. Toutefois, le SeCA a remarqué que ce secteur est éloigné des activités scolaires et que des réserves suffisantes pour l'école sont prévues au PAZ (art. 376 RF) et au PDCom. Dans la mesure où le besoin de cette zone à bâtir n'est pas démontré dans le rapport, le SeCA a préavisé défavorablement le maintien en ZIG des art. 35 et 58 RF au PAZ.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a demandé une justification par rapport au maintien en ZIG des art. 35 et 58 RF. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 42 du 19 octobre 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu. En substance, elle indique que ces terrains sont susceptibles d'accueillir un cycle d'orientation. Dans ces conditions, la commune demande le maintien des art. 35 et 58 RF en ZIG.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

Suite aux compléments apportés par la commune quant au projet de cycle d'orientation, la DAEC estime que les art. 35 et 58 RF peuvent être maintenus en ZIG. Toutefois, le Direction relève que si ce projet ne se concrétisait pas, une autre affectation devrait être trouvée lors de la prochaine révision générale.

2.5. Etude de base - énergie

Conformément à l'art. 8 de la loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (LEn), la commune doit élaborer un plan communal des énergies (PCE).

Le PCE joint au dossier d'examen final du PAL est validé par le Service de l'énergie (SdE).

3. Plan directeur communal

3.1. Utilisation du sol

Une extension dans le secteur des Marais est prévue dans le prolongement de la ZACT existante. Selon le rapport, elle est destinée à une future ZACT d'importance régionale conformément au PDR du Lac. Etant donné sa conformité au territoire d'urbanisation du nouveau PDCant, la DAEC admet la localisation de cette extension.

Toutefois, lors de l'approbation du PDR du Lac par le Conseil d'Etat le 25 août 2015, des réserves ont été émises par le Canton par rapport aux ZACT d'importance régionale. Ces dernières devront en effet être redéfinies à l'échelle régionale en tenant compte des principes y relatifs définis dans le nouveau PDCant. Etant donné les réserves émises par le Conseil d'Etat, la DAEC n'admet pas l'affectation de l'extension en tant que future ZACT d'importance régionale. Le statut de l'extension devra être revu dans l'adaptation du PDR du Lac au nouveau PDCant.

Une autre extension est prévue sur les art. 114 (partiel) et 215 RF. Malgré le retour en zone agricole de ces terrains dans le cadre de la présente révision générale, la commune souhaite conserver ces terrains au PDCom en raison de leur localisation à proximité des infrastructures scolaires. Etant donné sa conformité au territoire d'urbanisation du nouveau PDCant, la DAEC admet cette extension.

La Section lacs et cours d'eau (SLCE) du Service de l'environnement (SEn) relève dans son préavis qu'en cas de mise en zone de l'extension de la ZACT dans le secteur de la Crausa, les contraintes liées à l'espace réservé aux cours d'eau et aux dangers naturels de type "crues" sont à prendre en compte.

3.2. Mobilité

La DAEC demande que ce volet soit modifié selon les conditions émises par le Service de la mobilité et l'Union fribourgeoise du tourisme.

3.3. Sites et paysage

Le Service de la nature et du paysage (SNP) regrette que le PDCom ne contienne aucune mesure en faveur de la nature et du paysage. De plus, le SNP demande d'ajouter un site à batraciens d'importance locale sur l'art. 759 RF.

La correction des périmètres des corridors à faune d'importance locale demandée par le Service des forêts et de la faune (SFF) devra être apportée.

La DAEC demande de corriger ces éléments selon les exigences des services.

3.4. Energie

La DAEC demande que la définition du périmètre lié au chauffage à distance de PROF-in soit revue selon le préavis du SdE.

3.5. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Programme d'équipement

Le rapport indique à la p. 16 que le programme d'équipement n'est pas établi, car tout l'équipement de base a été réalisé pour les terrains en zone à bâtir. La DAEC prend acte de cet état de fait qui correspond aux indications de l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE).

Concernant le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) et les remarques de la Section "Evacuation des eaux" du SEn y relatives, la DAEC indique que les compléments demandés pourront, le cas échéant, être intégrés au rapport dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Dans le cas où l'équipement de base devait effectivement être adapté selon d'éventuelles mesures découlant du PGEE, un programme d'équipement devra être élaboré et intégrer les mesures précitées.

5. Plan d'affectation des zones

5.1. Modifications de la zone à bâtir

Le dossier d'examen final de la révision générale du PAL de Courtepin, secteur Courtepin, comprend plusieurs modifications de l'affectation, celles-ci sont mises en évidence sur le "Plan des éléments modifiés" et comporte des chiffres de 1 à 28. De nombreuses modifications de zones n'ont pas été répertoriées sur le plan et la liste des modifications. Le SeCA a effectué une liste des modifications non répertoriées, qu'il a nommées de A à P (voir annexe 2 du préavis du SeCA).

Mises en zone

Modifications n^{os} 4, 7, 8 et F

a. Position du SeCA et des services

Les modifications n^{os} 4, 7 et 8 consistent à mettre en zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) II les art. 1, 2 et 11 auparavant en zone de ferme. D'un point de vue de la localisation, le SeCA est favorable à ces modifications situées dans le tissu bâti existant.

Toutefois, les modifications n^{os} 7 et 8 sont préavisées défavorablement par le SEn étant donné que les nuisances sonores dépassent les valeurs de planification. Les mesures identifiées dans l'étude acoustique n'ont pas été reportées au PAL, mais ont été renvoyées à la réalisation d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

Le SNP demande d'exclure la partie du rayon de la couronne des arbres de la mise en zone. Etant donné qu'aucune construction ne peut être admise dans ce rayon, le SeCA estime que la réduction de la zone à bâtir n'est pas nécessaire et ne retient donc pas la remarque du SNP. Toutefois, la DAEC suggère à la commune d'ajouter dans les objectifs du PAD fixés au RCU, le maintien en bon état de la haie.

La modification F, auparavant dans un secteur affecté à la zone de ferme, prolonge la zone libre. Elle est admise par la DAEC.

En se basant sur le préavis défavorable du SEn, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la mise en zone résidentielle à moyenne densité II des art. 1 et 2 RF au PAZ (modifications n^{os} 7 et 8). Elle a dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 42 du 19 octobre 2018.

La DAEC admet les modifications n^{os} 4 et F.

b. Détermination de la commune et des propriétaires

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune et les propriétaires ont fait valoir leur droit d'être entendu.

En substance, la commune avance que, pour les art. 1 et 2 RF, elle a estimé que la question du bruit pouvait être réglée au stade du PAD par analogie à ce que le SEn avait demandé pour les art. 99 et 293 RF. La commune relève qu'un PAD sera de toute façon nécessaire avant une quelconque réalisation et que le fait de disposer d'un concept urbanistique présente l'avantage de pouvoir définir les bonnes mesures.

Les propriétaires du secteur ont également fait valoir leur droit d'être entendu. En substance, ils indiquent que le PAD est un instrument qui permet de traiter le respect de l'ordonnance du 15

décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) et qu'il relève de la même autorité et suit la même procédure que le PAL.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC relève que, selon l'art. 15 LAT, les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction. Ce critère constitue une exigence essentielle pour l'attribution d'un terrain en zone à bâtir. En matière de bruit, l'art. 29 OPB précise que les nouvelles zones à bâtir destinées à des bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit et les nouvelles zones non constructibles qui requièrent une protection accrue contre le bruit ne peuvent être délimitées qu'en des secteurs où les immissions de bruit ne dépassent pas les valeurs de planification ou en des secteurs dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. Il ressort de cette réglementation la nécessité de s'assurer au stade de la mise en zone qu'aucun dépassement des valeurs de planification n'est à craindre. Il n'est pas envisageable de reporter le contrôle au stade du PAD (TC 602 2011-44 du 25 avril 2012, consid. 6 c).

D'un point de vue pratique, la DAEC constate que, lors de l'élaboration concrète des projets de construction, les mesures qui n'ont pas été reportées au RCU ont tendance à être oubliées. En effet, les responsables des projets se réfèrent au RCU approuvé sans forcément relire la décision d'approbation de la DAEC relative à la mise en zone ni l'étude acoustique qui identifie les mesures concrètes.

En conséquence, la DAEC admet les modifications n^{os} 7 et 8 qui répondent, sur le principe, aux buts et principes de l'aménagement du territoire. Néanmoins, compte tenu qu'aucune mesure n'a été prévue au PAL pour garantir le respect des valeurs de planification de l'art. 29 OPB, l'Autorité demande que le RCU soit complété par des mesures permettant le respect de cet article dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Modifications n^{os} 17 et 28

Ces modifications ont pour but la mise en zone résidentielle à faible densité (ZRFD) de parcelles construites. Lors de l'examen préalable, le SeCA avait relevé qu'il s'agissait de volumes relativement importants et avait demandé à la commune de vérifier la conformité de ces bâtiments avec la réglementation de la ZRFD. Le cas échéant, les bâtiments en question devaient être indiqués au PAZ en tant que constructions non conformes à la zone. Lors de l'examen final, le SeCA a constaté que cette condition n'a pas été suivie par la commune. En conséquence, les bâtiments devront respecter les indices de la ZRFD.

La DAEC admet les modifications n^{os} 17 et 28.

Modification n° 19

a. Position du SeCA

Cette modification a pour but la mise en ZRFD d'une parcelle construite. Lors de l'examen préalable, cette modification n'avait pas été identifiée dans le plan ni justifiée dans le rapport. De ce fait, les services ne s'étaient pas prononcés à son sujet.

La parcelle concernée par cette modification n'est pas contiguë à la zone à bâtir. Le chemin de la forêt marque clairement la limite entre le bâti et les terres agricoles environnantes. De fait, et même

si l'art. 206 RF est construit, la nouvelle mise en zone apparaît comme une avancée dans la zone agricole, ce qui ne participe pas au développement vers l'intérieur. Ainsi, la modification n° 19 tend à disperser l'urbanisation et est de ce fait contraire aux principes de l'aménagement du territoire, notamment l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b et l'art. 3 al. 3 let. a et a^{bis} LAT.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la mise en ZRFD de l'art. 206 RF au PAZ (modification n° 19). Elle a dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 42 du 19 octobre 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu. En substance, Elle estime que la mise en zone se justifie, car la parcelle est déjà bâtie et équipée.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

Rejoignant l'avis de SeCA, la DAEC ne souhaite pas créer une zone à bâtir au milieu de la zone agricole uniquement pour étendre les possibilités de développement d'un bâtiment construit. Même si la parcelle est déjà bâtie, une mise en zone permettrait de perpétuer une situation contraire aux principes de l'aménagement du territoire alors que, selon la DAEC, ce bâtiment devrait, à terme, disparaître. En conséquence, la Direction n'admet pas la mise en ZRFD de l'art. 206 RF au PAZ (modification n° 19).

Modification C

La DAEC admet cette adaptation de la zone au parcellaire.

Modification I

La DAEC admet la modification I qui consiste en une mise en zone de terrains occupés par des jardins privés.

Changements d'affectation

Modifications n°^{os} 13, 14, 15 et M

a. Position du SeCA

L'ancienne zone du Foyer Saint-Joseph a été transformée en une zone de centre (modification n°^{os} 13 et M), une ZACT (modification n° 14) et une zone mixte (modification n° 15).

Selon l'art. 52 al. 2 LATeC, la création d'une nouvelle zone mixte est subordonnée à l'obligation d'établir un PAD. Or, l'art. 38 RF n'est pas soumis à PAD obligatoire.

Le SeCA a émis un préavis favorable à ces modifications, mais a exigé que l'art. 38 RF soit soumis à un PAD obligatoire.

En se basant sur ce préavis, la DAEC a demandé que l'art. 38 RF soit soumis à un PAD obligatoire. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 42 du 19 octobre 2018.

Les modifications n^{os} 13, 14 et M sont admises par la DAEC

b. Détermination de la commune et des propriétaires

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune et les propriétaires ont fait valoir leur droit d'être entendu

En substance, la commune considère que l'exigence d'un PAD sur un seul article de surface restreinte ne se justifie pas. Par ailleurs, selon la commune, l'art. 52 LATeC n'exige pas que les PAD soient mentionnés au PAZ, de ce fait, le PAD est applicable qu'il soit mentionné sur le PAZ ou non.

Les propriétaires du secteur ont également fait valoir leur droit d'être entendu. En substance, ils se demandent quelle serait l'utilité d'un PAD étant donné que le contexte dans lequel est situé l'art. 38 RF n'est pas délicat ou sensible du point de vue urbanistique et qu'il ne concerne qu'une seule parcelle.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC précise, à la demande des propriétaires, que l'art. 38 RF dont il est question se situe sur le territoire de l'ancienne commune de Courtaman.

Lors de la révision de la LATeC en 2008, l'obligation de PAD pour les zones mixtes a été introduite afin que ce type de zone ne soit pas choisi par les communes dans le but de contourner les exigences de la protection contre le bruit. En effet, en application de l'art. 43 al. 1 let. c OPB, un degré de sensibilité III est applicable aux zones mixtes. La réalisation d'un PAD permet en effet de tenir compte de la problématique de l'OPB et de proposer des solutions adaptées qui ne pourraient pas se faire par le biais de demandes de permis individuelles.

Dans le cas précis de l'art. 38 RF, la DAEC estime que la surface d'environ 10'000 m² ne peut pas être considérée comme restreinte selon les mots de la commune. Par ailleurs, le PAD permettra de prendre en considération la proximité de la ZACT pour élaborer une répartition spatiale des logements et des activités.

Par rapport à l'interprétation de la commune selon laquelle le PAD est applicable qu'il soit mentionné sur le PAZ ou non, la DAEC précise que, selon l'art 63 al. 1 LATeC, la commune fixe dans le PAZ les périmètres dans lesquels l'établissement d'un PAD est exigé. Même si, en effet, les zones mixtes sont soumises à PAD, le fait de les indiquer clairement au PAZ permet aux propriétaires d'être informés qu'une planification supplémentaire est exigée.

Selon les éléments soulevés ci-dessous et rejoignant l'avis de SeCA, la DAEC admet la modification n^o 15, mais demande que l'art. 38 RF soit soumis à un PAD obligatoire en respect de l'art. 52 al. 2 LATeC.

Modifications n^{os} 23, 24 et 25

Lors de l'examen préalable, le SeCA avait préavisé favorablement le changement d'affectation de zone mixte à faible densité à la ZRFD des art. 99, 178 et 293 RF. Toutefois, suivant le préavis du SEN, il avait été demandé à la commune de soumettre les parcelles 99 et 293 RF à l'obligation d'établir un PAD dans le but de trouver une solution pour la protection contre le bruit. Le PAD

permet de traiter la problématique de la protection contre le bruit avec des mesures appropriées et cohérentes du point de vue de l'aménagement du territoire tout en évitant de devoir régler les aspects de conformité à l'OPB dans le cadre de la procédure de permis de construire. Etant donné que la commune a suivi cette condition, la DAEC admet ces modifications.

Le SeCA a constaté que l'étendue de la modification n° 25 sur le "Plan des éléments modifiés" est erronée puisqu'une partie de l'art. 293 RF est déjà affectée en ZRFD.

Modification n° 5

La DAEC admet l'affectation en zone centre des art. 81 (partiel) et 467 RF.

Le SeCA a constaté que l'étendue de la modification n° 5 sur le "Plan des éléments modifiés" est erronée puisqu'une partie de l'art. 81 RF reste en ZIG.

Modification n° 6

La DAEC admet le regroupement de la zone d'habitat groupé et de la ZRFD.

Le SeCA a constaté que l'étendue de la modification n° 6 sur le "Plan des éléments modifiés" est erronée puisque l'art. 502 RF est également modifié.

Modifications n°s 11, 12, L et K

Une partie de la zone industrielle et la zone mixte à moyenne densité de Courtaman sont affectées en zone centre. Les parties non construites sont affectées aux PAD obligatoires n°s 1 et 2. La DAEC admet ces modifications.

Le "Plan des éléments modifiés" contient de nombreuses erreurs dans ce secteur.

Modifications n°s 18 et J

La commune souhaite créer un centre de quartier dans ce secteur soumis au PAD n° 3 et à un périmètre à prescriptions particulières n° 4. La DAEC admet ces modifications.

Modification n° 22

La DAEC admet l'affectation de l'art. 90 RF en zone libre étant donné son inconstructibilité.

Modification n° 27

La DAEC admet le regroupement des deux ZRFD.

Modifications D, E, G et H

La DAEC admet ces adaptations mineures de la zone par rapport au parcellaire ou à la zone environnante.

Modification n° N

La DAEC admet l'affectation du domaine ferroviaire en une zone de gare.

Dézonages

Les modifications n^{os} 9, A et B ont pour but le dézonage d'une zone résidentielle difficilement accessible et constructible. La DAEC admet le retour en zone agricole de ce secteur périphérique contribuant à l'étalement urbain.

La modification n^o 10 prévoit le dézonage de la ZIG. Les terrains sont toutefois maintenus comme extension au PDCom. La DAEC accepte cette modification étant donné les réserves suffisantes de ZIG dans ce secteur.

La DAEC admet le retour en zone agricole de l'art. 756 (partiel) RF auparavant en ZIG (modification n^o P).

Restructuration de la ZACT de Courtepin

a. Position des services

Le SeCA a remarqué que le "Plan des éléments modifiés" contient de nombreuses erreurs dans ce secteur. Notamment, la modification n^o 1 propose le dézonage des art. 757, 787 et 788 RF, occupés par le terrain de football, le local du feu et le local de la corporation forestière. Après contact avec la commune, il s'avère que ces terrains restent en ZIG. La remarque du Service de l'agriculture (SAGri) à ce propos n'est donc pas à prendre en compte.

Les modifications n^{os} 1, 2, 3 et 16 concernent le retour en zone agricole de la zone industrielle surdimensionnée.

La modification n^o 20 a pour but la mise en ZACT de l'ancien tracé réservé pour la route de contournement. Les terrains concernés sont occupés par des parkings.

La modification n^o 21 propose un changement de ZIG à ZACT.

Les modifications n^{os} 26 et O visent à affecter l'art. 430 RF en zone mixte II pour la réalisation d'un commerce d'une surface supérieure à 600 m², de manière à permettre le déplacement de celui existant en ZACT.

Le SEn a relevé que l'entreprise Micarna SA est soumise à l'OPAM. Étant donné que les modifications n^{os} 20 et 26 (et par extension la modification non répertoriée n^o O) se situent dans la zone attenante de Micarna SA (100 mètres) et qu'elles engendrent une potentielle augmentation de la densité de personnes, un rapport de risque aurait dû être établi. En l'absence de ce rapport, le SEn a préavisé défavorablement les modifications n^{os} 20, 26 et O. Le SeCA s'est rallié au préavis défavorable du SEn.

Selon l'art. 52 al. 2 LATeC, la création d'une nouvelle zone mixte est subordonnée à l'obligation d'établir un PAD. Or, l'art. 430 RF n'est pas soumis à PAD obligatoire.

Le SeCA a précisé encore que selon les critères de la fiche 25 du PDCant applicable, la zone mixte pourra accueillir des centres commerciaux qui génèrent moins de 2'000 trajets motorisés par jour, d'une surface de vente inférieure à 3'000 m² et dont l'offre en places de stationnement est inférieure à 200 places.

En se basant sur le préavis défavorable du SEn, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver les modifications n^{os} 20, 26 et O. Par ailleurs, elle a demandé que l'art. 430 RF soit soumis à un PAD obligatoire. Elle a, dès lors, publié ces mesures dans la FO n^o 42 du 19 octobre 2018.

La DAEC admet les modifications n^{os} 1, 2, 3, 16 et 21.

b. Détermination de la commune et des propriétaires

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune et les propriétaires ont fait valoir leur droit d'être entendu.

Par rapport au préavis défavorable du SEn, la commune et les propriétaires informent qu'une étude de risque a été effectuée par le détenteur de l'installation.

Par rapport à l'exigence d'un PAD pour l'art. 430 RF, la commune considère que ladite exigence sur un seul article de surface restreinte ne se justifie pas. Par ailleurs, selon elle, l'art. 52 LATeC n'exige pas que les PAD soient mentionnés au PAZ, de ce fait, le PAD est applicable qu'il soit mentionné sur le PAZ ou non.

Les propriétaires du secteur ont également fait valoir leur droit d'être entendu. En substance, ils relèvent que le PAD n'est pas utile étant donné que la parcelle accueillera uniquement un immeuble commercial et non des habitations.

c. Détermination du SEn

Suite à la détermination de la commune et sur requête de la DAEC, le SEn a pris position et apporte les précisions suivantes.

Par rapport à l'étude de risque fournie par Micarna SA au mois de décembre 2018, le SEn relève que cette étude n'évalue pas les modifications n^{os} 20 et 26, mais uniquement la situation actuelle. En l'état elle n'est donc pas suffisante à garantir le respect de l'OPAM.

Le Service estime toutefois que la modification n^o 20 pourrait être acceptée sans rapport de risque pour autant que la mise en zone soit réservée au développement de l'entreprise Micarna SA. En effet, les employés d'une entreprise ne sont pas pris en compte dans le calcul de risque posé par l'entreprise elle-même.

La modification n^o 26 ne pourrait pas bénéficier du même critère étant donné que la construction d'un commerce implique un nombre de personnes supplémentaires important.

Le SEn précise que le rapport de risque doit en principe être produit par la commune, car c'est elle qui effectue la mise en zone, mais qu'il peut aussi être produit par Micarna SA si la commune et l'entreprise se mettent d'accord.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC constate que les modifications n^{os} 20, 26 et O sont situées sur des terrains proches de l'entreprise Micarna SA et sont actuellement déjà occupés par des parkings. Leur localisation, tout comme le besoin de ces terrains pour le développement de l'entreprise, justifient leur mise en zone.

Cependant, depuis l'établissement du préavis du SeCA au mois d'octobre 2018, le projet de route de contournement dans ce secteur a évolué et la zone réservée à cet effet sera mise à l'enquête durant l'année 2019. Au vu de ces circonstances nouvelles, la DAEC ne peut pas approuver la délimitation de la ZACT et décide de reporter les modifications n^{os} 20, 26 et O jusqu'à ce qu'une coordination soit effectuée avec la zone réservée de la route de contournement.

Concernant à la problématique de l'OPAM, rejoignant l'avis du SEN, la DAEC demande qu'un rapport de risque soit établi. Il est en effet possible que ce rapport démontre que des restrictions sévères (en général limitations de densité de personnes, limitations d'utilisation, contraintes constructives, etc.) soient nécessaires afin de maintenir le risque à un niveau jugé acceptable. La nécessité de renoncer au projet de déplacement et d'agrandissement de la surface commerciale sur la parcelle 430 RF ne peut par ailleurs pas être exclue.

Par rapport à la proposition du SEN de réserver la zone au développement de l'entreprise Micarna SA pour la modification n° 20, la DAEC relève, qu'en règle générale, le PAL n'a pas pour objectif de régler les aspects fonciers. Toutefois, dans ce cas précis, la Direction admet qu'une mention soit inscrite au RCU afin de réserver les parcelles concernées au développement de l'entreprise Micarna SA.

Etant donné la demande de la DAEC de modifier le nom de la zone (voir remarque par rapport à l'art. 29 RCU), l'obligation de PAD sur l'art. 430 RF n'est pas exigée.

En conséquence, les modifications n^{os} 20, 26 et O sont reportées par la DAEC jusqu'à la mise à l'enquête de la route de contournement et la restructuration de la ZACT en conséquence. L'établissement du rapport de risque selon l'OPAM est également requis. Le rapport, qui devra être produit par la commune, sera soumis au SEN pour validation avant la mise à l'enquête des éventuelles mesures découlant du rapport. Si le rapport devait démontrer que les risques ne sont pas acceptables, la DAEC se réserve le droit de ne pas approuver les mises en zone.

5.2. Autres remarques

Biens culturels et périmètres archéologiques

a. Position des services

Le Service des biens culturels (SBC) a demandé de transformer les périmètres de protection du site construit de catégorie 3 en secteurs d'abord de bâtiments protégés (réglementation moins restrictive). Par ailleurs, les modifications suivantes sont exigées:

- > pour le "Quartier neuf": réduction du périmètre et introduction d'un objectif général de qualité;
- > pour le "Quartier vieux": rajout du bâtiment le plus proche de la parcelle 340 RF;
- > l'ajout du secteur "Au Grabou".

Le SeCA n'a pas retenu pas l'exigence du SBC de réduire la protection prévue par la commune et de réduire le périmètre pour le "Quartier neuf". En effet, le Service estime que la commune peut choisir une protection plus conséquente pour des secteurs de son territoire. Par rapport à l'introduction d'un objectif général de qualité pour le "Quartier neuf", le SeCA estime qu'une requalification du quartier serait difficilement réalisable au cas par cas des permis de construire ou de transformations. Par contre, la qualité urbanistique pourrait être réalisée grâce à la restructuration du quartier par le biais d'un PAD volontaire. Ainsi, le SeCA n'a pas retenu la demande d'introduction d'un objectif général de qualité. Les autres conditions mentionnées par le SBC (modification du "Quartier vieux" et ajout du secteur "Au Grabou") ont par contre été reprises par le SeCA.

Par rapport à la protection des immeubles, le SBC a demandé la mise sous protection de la ferme sur l'art. 188 RF en catégorie 3. Le service a relevé également qu'un tronçon IVS est manquant et doit par conséquent être ajouté au PAZ.

Comme mentionné par le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF), certains périmètres archéologiques n'ont pas été reportés au PAZ. En outre, le périmètre 3 a récemment été agrandi. Les données numériques doivent être récupérées auprès du SAEF afin de transposer les périmètres manquants et corriger le périmètre 3.

En se basant sur le préavis du SBC, la DAEC a demandé l'ajout du bâtiment le plus proche de la parcelle 340 RF dans le périmètre de protection du site construit de catégorie 3 "Quartier vieux" au PAZ, l'ajout du secteur "Au Grabou" comme secteur d'abord de bâtiments protégés au PAZ et la mise sous protection de la ferme sur l'art. 188 RF en catégorie 3 au PAZ. Elle a, dès lors, publié ces mesures dans la FO n° 42 du 19 octobre 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

Par rapport au périmètre de protection du site construit de catégorie 3 "Quartier vieux", la commune estime qu'il s'agit d'une erreur de terminologie sur le nom du périmètre, mais que les règles fixées dans le RCU sont conformes à celles proposées par le SBC. La commune ajoute que les abords de bâtiments protégés ne relèvent pas de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), mais d'une décision communale. Ainsi, l'agrandissement du périmètre sur la parcelle 340 RF n'est pas souhaitée par la commune.

Au sujet de l'ajout du secteur "Au Grabou" comme secteur d'abord de bâtiments protégés au PAZ, la commune indique que le recensement fourni par le SBC à l'examen préalable ne contenait pas ce périmètre. En outre, la commune estime que les abords de bâtiments protégés ne relèvent pas de l'ISOS, mais d'une décision communale. Ainsi, l'ajout du secteur "Au Grabou" comme secteur d'abord de bâtiments protégés au PAZ n'est pas souhaitée par la commune.

Finalement, concernant la mise sous protection de la ferme sur l'art. 188 RF en catégorie 3 au PAZ, la commune indique que le recensement fourni par le SBC à l'examen préalable ne contenait pas ce bâtiment. Comme les bâtiments recensés en valeur C ne sont mis sous protection que lorsqu'ils sont situés dans des périmètres de protection du site construit et que, selon le point précédent, la commune ne souhaite pas l'ajout du secteur "Au Grabou" comme secteur d'abord de bâtiments protégés au PAZ, la mise sous protection de la ferme sur l'art. 188 RF en catégorie 3 au PAZ est refusée par la commune.

c. Détermination du Service

Suite à la détermination de la commune et sur requête de la DAEC, le SBC a pris position et apporte les précisions suivantes.

Le service indique que lors de la révision du recensement de la commune de Courtepin, il a défini des périmètres assurant la protection des abords de bâtiments protégés. Au sujet du "Quartier vieux", il a demandé d'inclure les bâtiments route du Postillon 46 et 48 sur la parcelle 7 RF, car ces deux bâtiments ont un impact non négligeable sur les bâtiments protégés à proximité qui constituent une petite entité et qui, de l'avis du SBC, nécessitent une prise de mesure conformément à l'art. 22 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC).

Si les règles applicables telles que proposées par le service paraissent disproportionnées par la commune, le SBC l'invite à faire une proposition de réglementation qui permette de protéger les bâtiments protégés de catégorie 1, 2 et 3 qui sont à proximité. Toutefois, ces bâtiments ne peuvent

pas rester sans une réglementation adéquate en matière de transformations et d'intégration. Les transformations qui pourraient porter atteinte au caractère de ce petit hameau sont à éviter.

Par rapport à l'ajout du secteur "Au Grabou" comme secteur d'abord de bâtiments protégé au PAZ et mise sous protection de la ferme Meuwly en catégorie 3 (art. 188 RF), ce secteur possède deux fermes recensées en A1 et C3. Afin de préserver la ferme A1, de très grande qualité, le SBC a demandé d'intégrer au PAZ un secteur soumis à mesures d'harmonisation qui permet également de mettre sous protection tout bâtiment recensé en C. Cette petite entité rurale, constituée de ces deux fermes, dont une de grande importance, paraît une raison suffisante pour demander le rajout de ce secteur au PAZ et la mise sous protection de la ferme art. 188 RF en catégorie 3, en application de l'art. 22 LPBC.

Le SBC ajoute que les secteurs d'abords de bâtiments protégés sont en effet une demande récente du service. L'évolution de la pratique se justifie par le fait qu'auparavant, les constructions en zone agricole étaient de nature "rurale", mais que dorénavant, les nouvelles constructions plutôt "agro-industrielles" entravent la protection des bâtiments protégés. L'art. 22 LPBC est donc appliqué de manière plus constante, afin d'établir des mesures concrètes de préservation. Le nouveau PDCant a d'ailleurs été complété dans ce sens.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

Par rapport au "Quartier vieux", la DAEC relève que contrairement à ce qu'affirme la commune, le texte de l'annexe 2 ne correspond pas à aux règles proposées par le SBC pour un secteur d'abord de bâtiments protégés, mais bien, comme son nom l'indique, aux règles pour un périmètre de protection du site construit de catégorie 3. Toutefois, comme l'indique le SeCA, la commune peut choisir une protection plus conséquente pour des secteurs de son territoire.

La DAEC constate que les bâtiments route du Postillon 46 et 48 sur la parcelle 7 RF se situent aux abords directs de quatre bâtiments protégés. Ils ont, de plus, un fort impact visuel sur ces derniers. L'application de l'art. 22 LPBC paraît donc justifiée. C'est pourquoi la DAEC demande à la commune d'intégrer les bâtiments route du Postillon 46 et 48 sur la parcelle 7 RF au périmètre de protection du site construit de catégorie 3 "Quartier vieux".

Concernant le secteur "Au Grabou", la DAEC estime que la zone agricole ne garantit pas la préservation de la ferme protégée en catégorie 1. La création d'un secteur d'abord de bâtiments protégés est donc nécessaire, en application de l'art. 22 LPBC, ainsi que la mise sous protection de la ferme sur l'art. 188 RF en catégorie 3.

Cours d'eau

Conformément au préavis de la SLCE, le réseau hydrographique sera complété par les tronçons manquants. Au surplus, ce service signale que l'espace réservé au cours d'eau n'a pas été coté.

Comme souligné par le SAgri, si des terres cultivables sont affectées à des mesures constructives de protection contre les crues ou de revitalisation des eaux, leur perte doit être compensée conformément à l'art. 41c^{bis} de l'ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux). Ceci sera à prendre en compte dans le cadre des éventuelles demandes de permis de construire pour des projets de revitalisation des cours d'eau concernés.

La DAEC demande que ces éléments soient corrigés selon les recommandations des services concernés.

Dangers naturels

En matière de dangers naturels liés à l'eau, les corrections demandées par la SLCE sont à apporter.

La nouvelle cartographie détaillée des dangers d'instabilités de terrain confirme les périmètres de la carte indicative. Seule la référence de la donnée devra être modifiée dans le rapport explicatif.

La DAEC demande que ces éléments soient corrigés selon les recommandations des services concernés.

Boisements

Le SNP souhaite que plusieurs boisements hors-forêt manquants soient ajoutés au PAZ.

Le SFF demande qu'un constat de forêt soit entrepris pour les art. 376 et 541 RF. Le PAZ devra également être complété par rapport aux limites forestières pour les art. 344 et 358 RF.

La DAEC demande que ces éléments soient corrigés selon les recommandations des services concernés.

5.3. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

6. Plans d'aménagement de détail

Le rapport explicatif et de conformité contient des indications relatives à l'abrogation ou au maintien des PAD, toutefois la création de nouveaux PAD n'est pas expliquée.

La DAEC admet l'abrogation des PAD "La Muttera", "Au Crêt", "Le Bergou", "Im Dorf" et "Les Hauts des Genevrés".

Le PAD "La Gravonna" est maintenu. Il doit être adapté à la LATeC. En effet, la DAEC souligne qu'en vertu de l'art. 175 LATeC, applicable par analogie, le délai d'ordre imparti aux communes pour l'adaptation des PAD a pris fin au 31 décembre 2014. Partant, il est demandé d'adapter le PAD à la nouvelle législation afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés. Il convient également de souligner que des objectifs spécifiques au PAD doivent être définis, les dispositions au RCU permettant de fixer les règles générales. En effet, en cas de modification du PAD, aucune base ne permettra d'analyser le PAD. Par ailleurs, le SeCA a remarqué que sur le PAZ, le périmètre du PAD a été modifié en excluant les art. 483, 485 et 486 RF.

Le PAZ fixe trois périmètres à PAD obligatoires en ZRFD alors que l'art. 27 RCU évoque deux périmètres. Le RCU doit fixer des objectifs précis pour chaque PAD.

D'un point de vue formel, chaque PAD devrait avoir un nom ou un numéro afin de faciliter la lecture du PAZ et du RCU.

La DAEC demande que ces éléments soient corrigés pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

7. Aperçu de l'état de l'équipement

La DAEC demande que l'AEE soit adapté, dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, selon les remarques identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA.

8. Règlement communal d'urbanisme

8.1. Remarques générales

L'ensemble du RCU a été adapté à la nouvelle LATeC, tant au niveau terminologique que matériel.

Le SeCA a constaté que les indices retenus par la commune sont relativement peu élevés. Sur cette base et afin de favoriser le processus de densification souhaité par la LAT, le Service a invité la commune à reconsidérer les indices. La DAEC ajoute toutefois qu'en cas de densification de sa zone à bâtir, les critères du nouveau PDCant seront à prendre en considération.

8.2. Remarque par rapport au bonus d'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) ou IBUS complémentaire

Le SeCA a constaté que la commune prévoit un IBUS complémentaire pour les art. 24, 25, 26, 27 et 28 du RCU, relatifs respectivement aux zones résidentielles. A ce propos, la DAEC renvoie au préavis du SeCA qui propose trois variantes de formulation pour de telles dispositions, charge à la commune de les étudier et, le cas échéant, d'opter pour l'une ou l'autre solution.

Par rapport à la formulation proposée dans le présent dossier, la DAEC demande d'ajouter que l'IBUS complémentaire ne peut pas faire l'objet de reports d'indices au sens de l'art. 131 LATeC.

La Direction charge le SeCA de rester à disposition pour discuter d'éventuelles autres options proposées par la commune. Ces réflexions et adaptations seront à intégrer au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

8.3. Remarques particulières

Les remarques ci-dessous seront à prendre en compte dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 5 – Consultation préalable

Il n'existe aucune obligation légale pour le requérant de consulter la commune. Si cette dernière souhaite maintenir cet article, la forme potestative doit être utilisée. La DAEC demande que cet article soit modifié en conséquence.

Article 6 – Commission d'aménagement

Cet article tient plus de l'organisation et de la manière dont la commune traite les dossiers que de dispositions réglementaires. Il doit alors être supprimé.

Article 7 – Expertise

Cet article doit être supprimé, car il n'a pas sa place dans un RCU.

Article 13 – Périmètres archéologiques

Suite à la récente suppression de la demande préalable obligatoire, le SAEF demande de modifier cet article selon ses directives.

Article 14 – Biens culturels, immeubles protégés

Cet article doit être modifié selon le préavis du SBC.

Article 18 – Distance aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

Alinéa 3: A modifier selon les recommandations du SNP.

Article 19 – Espaces nécessaires et distances aux cours d'eau

Cet article doit être modifié selon les directives de la SLCE.

Article 21 – Boisement hors-forêts

Cet article doit être modifié selon les directives du SNP.

Article 22 – Dangers naturels

Cet article doit être modifié selon les directives de la Commission des dangers naturels.

Article 23 – Sites pollués

Cet article doit être modifié selon le préavis du SEN.

Article 24 – Zone Centre

Alinéa 5: Cet alinéa est redondant avec les dispositions du droit cantonal. Par conséquent, il est à supprimer. Cette remarque est également valable pour les autres articles du RCU définissant les types de zone.

Alinéa 10: L'objectif "(...) la répartition des frais d'entretien des espaces communs entre les propriétaires et la commune" est à supprimer, car le PAD ne traite pas des questions de financement.

Les informations concernant le périmètre à prescriptions particulières n° 4 sont à déplacer à l'al. 9.

Article 25 – Zone Résidentielle à moyenne densité I

Alinéa 9: Le nom de l'alinéa "Prescriptions particulières" est à remplacer par "**Plan d'aménagement de détail obligatoire**".

Article 26 – Zone Résidentielle à moyenne densité II

Alinéa 9: La troisième phrase est à supprimer, car le PAD ne traite pas des questions de financement.

La notion "quelque peu" évoquée dans la quatrième phrase au sujet des typologies d'habitat est à préciser.

Article 27 – Zone Résidentielle à faible densité

Alinéa 8: La DAEC ne retient pas la demande du SeCA de supprimer le premier paragraphe de cet alinéa. Toutefois, l'Autorité précise que lors du dépôt de la demande de permis, il faudra démontrer qu'il s'agit bien d'un ancien bâtiment agricole.

Article 29 – Zone Mixte II

a. Position du SeCA

Alinéa 1: Conformément à l'art. 52 al. 3 LATeC, le SeCA a préavisé défavorablement l'absence de pourcentage minimal fixé pour des activités. En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a demandé l'ajout d'un pourcentage. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 42 du 19 octobre 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu. Elle estime que comme les logements ne sont pas admis dans la destination de la zone mixte II, il est clair que 100 % des affectations seront des activités. Il n'est ainsi pas nécessaire de fixer un pourcentage minimal pour des activités.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC relève que la zone mixte II ne correspond pas à l'art 52 LATeC, car elle se destine uniquement à des activités, comme le relève la commune. La demande du SeCA de fixer un pourcentage d'activités n'est donc pas retenu. L'Autorité demande par contre que le nom de la zone soit changé en ZACT II.

Alinéas 3 et 6: En relation avec l'IBUS de 2.00, les valeurs fixées pour l'indice d'occupation du sol et la hauteur paraissent faibles. En conséquence, la DAEC craint que l'IBUS ne puisse pas être utilisé dans sa totalité.

Article 30 – Zone d'activités

Alinéa 9: Concernant la première phrase, le SeCA avait demandé lors de l'examen préalable que le RCU se réfère à "l'indice de surfaces verte" défini par l'AIHC.

Pour la seconde phrase, le SeCA avait demandé d'explicitier ce que la commune entend par aménagements réversibles (parkings, stockage, etc.).

La DAEC se rallie aux remarques du SeCA.

Article 29 – Zone Intérêt général

- Alinéa 1: Les logements de gardiennage ne sont pas autorisés par la LATeC. Si la commune souhaite autoriser ce type de logements, il est nécessaire de préciser qu'un seul logement de gardiennage est admis, pour autant qu'il soit intégré à l'intérieur des volumes bâtis.
- Alinéa 2: Par rapport à l'indice complémentaire, la DAEC invite la commune à réfléchir à une formulation plus adéquate.

Article 40 – Energies renouvelables

Le terme "installations productrices d'énergies renouvelables" doit être précisé.

La DAEC demande que le paragraphe soit remplacé par la formulation suivante: "La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DAEC est applicable".

La demande préalable mentionnée ne doit pas se faire directement auprès du SBC, mais de la commune qui, elle, consulte le SBC. Cet élément sera corrigé.

Article 42 – Antennes

Cet article doit être supprimé ou remplacé par l'exigence d'une demande préalable.

Annexe 1

Cette annexe est à adapter selon le préavis du SBC.

Annexes 4, 5 et 6

Ces annexes sont à modifier selon le préavis du SNP.

8.4. Remarques formelles

Pour faciliter l'application du RCU, la DAEC demande au SeCA d'annoter au RCU les éléments suivants qui s'appliquent immédiatement:

- > à l'art. 12 "Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)": remplacer art. 80 al. 5 par al. 4;
- > à l'art. 15 "Site construit protégé": supprimer la phrase "le préavis du Service des biens culturels est requis".

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.

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

2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:

- > l'affectation de l'extension de la ZACT d'importance régionale prévue au PDCom;
- > la mise en ZRFD de l'art. 206 RF au PAZ (modification n° 19).

Pour le surplus, la DAEC demande:

- > l'ajout, pour les art. 1 et 2 RF, de prescriptions particulières garantissant le respect des valeurs limites de planification de l'OPB;
- > l'ajout de PAD obligatoires pour la zone mixte au PAZ (art. 38 RF);
- > l'ajout des bâtiments route du Postillon 46 et 48 sur la parcelle 7 RF dans le périmètre de protection du site construit de catégorie 3 "Quartier vieux" au PAZ;
- > l'ajout du secteur "Au Grabou" comme secteur d'abord de bâtiments protégés au PAZ;
- > la mise sous protection de la ferme sur l'art. 188 RF en catégorie 3 au PAZ.

3. L'examen des éléments suivants du PAZ est reporté jusqu'à la mise à l'enquête de la route de contournement et la restructuration de la ZACT en conséquence et est conditionné à l'établissement du rapport de risque selon l'OPAM:

- > la mise en ZACT des art. 38 (partiel), 39 (partiel), 424, 423 et 503 RF au PAZ (modification n° 20);
- > la mise en zone mixte II de l'art. 430 RF au PAZ (modifications n°s 26 et O).

4. Le dossier directeur et le dossier d'affectation doivent être adaptés selon le considérant IV.

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 émises aux considérants III, IV et V.

2. L'émolument à la charge de la commune de Courtepin est fixé à Fr. 17'303.-.



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 1654, 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 Courtepin, avec dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Artefact Urbanisme Sàrl, Avenue de la Gare 14, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > à l'Office fédéral du développement territorial ARE, 3003 Berne (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > 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 de la nature et du paysage, céans (1 ex.);
- > au Service archéologique de l'Etat de Fribourg, céans (1 ex.);
- > à la Commission des dangers naturels, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la faune, céans (1 ex.);
- > à l'Union fribourgeoise du tourisme, Route de la Glâne 107, case postale 1560, 1701 Fribourg (1 ex.);
- > aux tiers concernés (1 ex.);
- > à la Préfecture du Lac, Schlossgasse 1, 3280 Morat (1 ex.).