



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: NM/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 10 novembre 2021

Surpierre, secteur Cheiry. 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) du secteur de Cheiry, approuvé par le Conseil d'Etat le 6 juillet 1990 et le PAL du secteur Chapelle approuvé par le Conseil d'Etat le 28 juin 1983;

le dossier de la cause,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Surpierre, secteur Cheiry, pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL de Cheiry et Chapelle approuvés par le Conseil d'Etat respectivement les 6 juillet 1990 et 28 juin 1983 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° 27 du 6 juillet 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: 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.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 11 juin 2021.

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° 25 du 25 juin 2021 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: par lettre du 22 juillet 2021, la commune de Surpierre, secteur Cheiry, 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 des 19 et 22 juillet 2021.

III. Coordination

La récente fusion avec la commune de Surpierre a pour conséquence que différents dossiers de révision générale séparés ont été élaborés pour les anciennes communes de Surpierre, Villeneuve et Cheiry, le début des procédures remontant à plusieurs années avant leur fusion. Un dossier d'harmonisation pour ces trois secteurs sera nécessaire. Etant donné que les dossiers des secteurs Villeneuve et Surpierre ont récemment été approuvés, le SeCA propose à la commune de rassembler les dossiers d'adaptation de chaque secteur en un seul dossier d'harmonisation. Ceci permettra d'économiser des procédures et du temps. Les PAL seront également rapidement harmonisés et compréhensibles par les propriétaires et acteurs de l'aménagement du territoire.

IV. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

La commune de Surpierre, secteur Cheiry, ne possède pas de territoire d'urbanisation (TU). Partant, la DAEC ne peut admettre aucune des extensions de la zone à bâtir inscrites au plan directeur communal (PDCom).

En date du 22 juillet 2021, la commune de Surpierre s'est déterminée sur ce point. Se disant consciente que les extensions ne pourraient être mises en zone en l'absence de TU, elle demande le maintien des extensions B et C au PDCom, argumentant que le PDCom a pour objectif de fixer les intentions de développement pour la durée du PAL, mais également d'orienter le travail de la Commission d'aménagement pour la prochaine révision générale. De plus, la commune indique également dans sa détermination qu'en cas de refus de certaines mises en zone au plan d'affectation des zones (PAZ), les extensions au PDCom seront potentiellement revues dans le cadre du dossier d'adaptation.

Selon le plan directeur cantonal (PDCant), les extensions planifiées au PDCom doivent se situer exclusivement à l'intérieur du TU. Cette définition du TU a été pensée afin d'orienter les réflexions du développement du territoire du canton sur des secteurs possédant certaines qualités. Dans le cadre de la révision du PDCant, l'ancienne commune de Cheiry n'a pas souhaité une entrevue avec le Conseil d'Etat pour rediscuter le TU. Dès lors, comme indiqué dans la fiche T101 du PDCant, seule une modification par le biais d'un plan directeur régional pourrait changer le TU et uniquement si les modifications proposées répondent aux critères de définition du TU. Dans la situation actuelle, la commune de Surpierre, secteur Cheiry, ne peut pas inscrire d'extensions à son PDCom. Ainsi, la DAEC **n'admet pas les extensions A, B et C** qui se situent hors du TU. De nouvelles extensions inscrites à l'occasion du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation ne pourraient pas non plus être approuvées. Le développement futur du secteur de Cheiry devra être envisagé en explorant la possibilité d'exploiter les réserves non construites au sein de la zone à bâtir légalisée, conformément aux principes de l'aménagement du territoire.

Par ailleurs, le PDCant définissant clairement les portions du territoire pouvant faire l'objet d'extensions, les limites d'urbanisation figurant au PDCom ne sont dès lors plus pertinentes et devront être supprimées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Ainsi, la DAEC **n'admet pas les limites d'urbanisation figurant au PDCom**, car elles s'écartent du TU du PDCant.

1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (indices bruts 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. La commune de Surpierre, secteur Cheiry, ne possède pas le niveau de desserte minimum requis en transports publics permettant d'envisager une densification. La densification doit donc s'y limiter à la densité maximale du volume bâti existant dans la zone et la desserte concernée.

L'adaptation de l'indice pour la zone résidentielle à faible densité (ZRFD) n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant, elle est admise par la DAEC. L'adaptation des indices pour les zones centre village (ZCV) et d'intérêt général (ZIG) induit une densification dans des secteurs qui se situent hors-desserte en transports publics, le SeCA les a donc préavisés défavorablement.

Dans sa détermination la commune démontre l'existence de bâtiments possédant un IBUS supérieur à 1.2 sur l'art. 75 RF situé en ZCV dans le village de Cheiry. Cette démonstration permet effectivement à la commune de proposer une densification de son centre du village dans le secteur urbanisé de Cheiry et d'envisager une harmonisation des bâtiments dans cette zone et ce secteur. L'IBUS total de 1.2 pour la ZCV est donc admis pour le secteur de Cheiry.

Un plus large volume bâti n'a pas été démontré pour le secteur de Chapelle. Ainsi, **la DAEC n'admet pas l'indice de 1.2 pour la ZCV dans le secteur urbanisé de Chapelle**. Le dossier d'adaptation devra limiter l'indice à 0.9 pour ce secteur.

Pour la zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD), l'IBUS global doit être fixé à 0.7 afin d'éviter une densification sur les parcelles concernées par cette affectation (voir "Modifications n^{os} 17 et 18", p. 7). Ainsi **l'IBUS de 0.9 pour la ZRMD n'est pas admis** par la DAEC.

Concernant les bonus d'IBUS pour le stationnement, **la DAEC se montre défavorable à l'introduction d'indices complémentaires pour le stationnement** et demande de réévaluer cet objet pour le dossier d'adaptation. La commune devra proposer un IBUS global et des dispositions afin d'encourager le stationnement souterrain, partiellement souterrain ou intégré dans les volumes bâtis en cas de nouvelle construction ou de transformation importante d'un bâtiment existant.

L'adaptation de l'indice pour la ZIG propose une augmentation passant d'un indice d'utilisation du sol de 0.4 (équivalent à un IBUS de 0.53) à un IBUS de 1. Selon le PDCant, les augmentations d'indice en ZIG peuvent être acceptées si la commune apporte une justification démontrant le besoin d'un indice plus élevé. Dans sa détermination, la commune de Surpierre justifie ce nouvel indice par un projet d'agrandissement de l'école afin de répondre au besoin de classes supplémentaires et permettre le réaménagement et l'extension des locaux dédiés au terrain de foot. Aucuns développements détaillés, pièces justificatives ou autres éléments déterminants ne sont cependant apportés concernant lesdits projets. La DAEC juge donc qu'elle ne dispose pas des éléments suffisants pour apprécier cette augmentation d'indice.

L'augmentation de l'indice n'ayant pas pu être dûment justifiée et n'étant pas conforme au PDCant, **la DAEC refuse le nouvel IBUS de la ZIG** qui devra se limiter à 0.6.

Conditions Dans le règlement communal d'urbanisme (RCU), les IBUS pour la ZCV et la ZRMD devront être fixés respectivement à 1.2 et 0.7, en incluant une obligation de construire les places de parc en souterrain ou dans le volume bâti pour toutes nouvelles constructions et démolitions/reconstructions.

Dans le secteur urbanisé de Chapelle, l'ancien indice converti à la LATeC s'applique pour les nouvelles constructions en ZCV, à savoir un IBUS de 0.9.

L'IBUS pour la ZIG est fixé à 0.6, minimum légal permis par la LATeC.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon le PDCant en vigueur, les communes qui présentaient un surdimensionnement de la zone à bâtir selon les critères de l'ancien PDCant à l'examen préalable doivent finaliser leur redimensionnement sur la base de l'ancienne méthodologie, ce qui est le cas pour la commune de Surpierre, secteur Cheiry, qui avait un surdimensionnement de 10'697 m² lors de l'examen préalable. Le calcul analysé par le SeCA dans son préavis de synthèse démontre que le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle est conforme au PDCant, ce qui mène la DAEC à admettre ce dimensionnement.



Selon les critères du PDCant, la commune de Surpierre, secteur Cheiry, qui possède deux secteurs urbanisés situés 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. Celles de la commune sont de 1.07 ha pour le secteur urbanisé de Chapelle et 5.16 ha pour le secteur urbanisé de Cheiry.

La DAEC analyse les modifications proposées au PAZ comme suit.

Mises en zone

La DAEC admet les modifications n^{os} 7 et 9 (art. 3, 5 et 360 (partiels) RF), considérées comme des adaptations au parcellaire par le SeCA.

> **Modification n° 8 – Mise en zone centre village à prescriptions particulières (ZCV à PPS) – Art. 1696, 1697 et 70 (partiels) RF**

Cette modification a été préavisée défavorablement par le SeCA, la commune ne possédant ni TU ni potentiel d'extension de la zone à bâtir.

La commune ainsi qu'un tiers se sont déterminés sur ce point en date du 22 juillet 2021. La commune souhaite maintenir cette mise en zone, les articles concernés étant dans la continuité de la zone à bâtir et déjà équipés. Le propriétaire de l'art. 1697 RF demande également le maintien de la mise en zone, qu'il estime nécessaire afin de permettre l'entretien, la valorisation et la préservation des bâtiments existants sur des parcelles voisines.

Selon les critères du PDCant une telle mise en zone ne peut être acceptée, puisque l'ancienne commune de Cheiry possède trop de réserves non construites en zone à bâtir et que cette extension se situe hors du TU. Ainsi, les arguments évoqués dans les déterminations ne sauraient remettre en cause l'application des critères liants du PDCant et, partant, la DAEC décide **de ne pas approuver la mise en zone proposée sur les art. 1696, 1697 et 70 RF.**

> **Modification n° 10 – Mise en ZCV à PPS – Art. 44 RF**

Dans sa détermination, la commune demande le maintien de cette modification permettant d'intégrer à la ZCV un secteur déjà construit et permettant de rationaliser les infrastructures existantes. Elle explique que le bâtiment présent sur l'art. 44 RF forme un ensemble bâti au fondement historique avec les constructions présentes sur les parcelles voisines (art. 37, 39 et 40 RF) affectées en ZCV. La mise en zone sur l'art. 44 RF permettrait d'harmoniser les règles de construction sur ce secteur et d'assurer la préservation de cette construction sur le long terme en permettant sa reconversion et l'augmentation de la surface habitable, l'exploitation agricole n'étant plus en activité. En plus du maintien de l'histoire du village, la commune argumente que favoriser la réutilisation de constructions existantes plutôt que d'en privilégier de nouvelles permet également de répondre à des objectifs de développement durable en limitant la production d'énergies grises.

La commune ne possédant ni TU ni potentiel d'extension de la zone à bâtir, cette mise en zone ne correspond pas aux critères du PDCant. **La DAEC n'admet pas la modification n° 10.** Les constructions sur l'art. 44 RF bénéficieront toutefois de la garantie de la situation acquise.

> **Modifications n^{os} 11, 12, et modification non répertoriée – Mise en ZCV à PPS et en zone de protection des cours d'eau – Art. 34, 35 et 36 RF**

La modification n^o 11 a été préavisée défavorablement par le SeCA, la commune ne possédant ni TU ni potentiel d'extension de la zone à bâtir. Le SeCA a également relevé dans son préavis que la modification n^o 11 étant préavisée défavorablement, la mise en zone de protection des cours d'eau sur l'art. 34 RF n'avait dès lors plus lieu d'être. Le Service notait également, en lien avec ces modifications, une mise en zone non répertoriée sur les art. 35 et 36 RF, également préavisée défavorablement.

Dans sa détermination, le Conseil communal accepte de renoncer aux modifications n^{os} 11 et 12. Il considère néanmoins que les mises en zone sur les art. 35 et 36 RF sont minimales et ont pour but de mettre en cohérence la zone à bâtir avec le parcellaire. Il conteste ainsi la prise de position de la DAEC et demande leur maintien.

La DAEC constate qu'il s'agit de la mise en zone d'une bande en bordure des deux parcelles afin de faire correspondre la zone à bâtir aux limites cadastrales. Partant, la DAEC accepte ces modifications mineures comme des adaptations parcellaires, les mises en ZCV sur les art. 35 et 36 RF sont admises.

La mise en zone de l'art. 34 RF n'est pas approuvée (modifications n^{os} 11 et 12).

> **Modification n^o 16 – Mise ZRMD – Art. 127 RF**

La commune demande à la DAEC d'approuver cette extension, argumentant qu'elle ne sert qu'à adapter l'étendue des affectations aux limites cadastrales.

En l'absence de TU et de potentiel d'extension sur la commune de Surpierre, secteur Cheiry, la DAEC ne peut admettre cette modification qui ne correspond pas aux critères du PDCant. Elle souligne que, bien que dans certains cas des adaptations au parcellaire puissent être acceptées, le but premier de l'aménagement du territoire n'est pas de faire correspondre des limites de zone au parcellaire. Le SeCA ayant jugé que cette modification ne correspondait pas à une adaptation au parcellaire, **la mise en zone proposée sur une partie de l'art. 127 RF est refusée.**

Changements d'affectation

La DAEC admet le passage de ZRFD à PPS en aire forestière sur l'art. 371 RF (modification n^o 1), de ZR PPS à ZRFD sur les art. 45, 46, 47, 364 et 361 RF (modifications n^{os} 3 et 3a) ainsi que le passage en zone libre des art. 48, 81, 83, 113 et 94 RF (modifications n^{os} 4, 4a et 4b).

> **Modifications n^{os} 6, 6a, 13 et 14**

Ces modifications concernent des changements d'affectation en ZCV et en ZCV à PPS dans le but d'harmoniser la zone à bâtir à proximité du cœur du village. Ces modifications ont été préavisées défavorablement par le SeCA, car elles induisaient une densification dans des secteurs ne disposant pas de la desserte adéquate en transport public. Le SeCA avait néanmoins relevé leur pertinence d'un point de vue urbanistique et émis la possibilité que ces changements d'affectation soient acceptés à condition que les IBUS ne soient pas augmentés relativement à l'ancien PAL.

Dans sa détermination la commune justifie la densification entraînée par ces modifications en se référant à l'indice du plus large volume bâti utilisé pour justifier l'augmentation d'indice de la ZCV. Partant, elle considère que, puisque les parcelles concernées seront affectées en ZCV et que le nouvel indice proposé pour cette affectation a été justifié par un volume bâti existant, la densification du secteur concerné par ces modifications est également justifiée. La commune demande ainsi le maintien de la planification adoptée, à savoir l'affectation vers de la ZCV avec un indice global de 1.2.

Néanmoins, il convient de différencier les augmentations d'indices des changements d'affectation induisant une densification. Ces derniers ne peuvent pas être justifiés par les volumes bâtis les plus denses existant dans la zone. La fiche T103 du PDCant précise à ce sujet que, dans les endroits présentant une qualité de desserte en transport publics et des liaisons de mobilité douce insuffisantes, les changements d'affectation visant à augmenter la densité du tissu bâti existant peuvent être autorisés uniquement pour les zones destinées aux installations et constructions d'intérêt public.

Les art. 49, 50, 52, 53 RF (modification n° 6), 51 et 360 RF (modification n° 6a), 39 RF (modification n° 13), 55, 56, 57, 58, 59 et 107 RF (modification n° 14) n'étant pas affectés en ZIG, la DAEC ne peut admettre de densification sur ces parcelles, conformément au PDCant. Toutefois, la Direction rejoint les arguments apportés dans le rapport explicatif et le préavis du SeCA et considère l'affectation proposée comme pertinente. L'affectation en ZCV et ZCV à PPS est donc admise à condition que les IBUS ne dépassent pas les derniers indices approuvés. Ainsi, **l'IBUS de 1.2 est refusé pour les articles précités affectés en ZCV.**

Conditions Dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'harmonisation, les derniers indices en vigueur, adaptés à la LATeC, s'appliquent. A savoir, un IBUS de 0.6 pour les art. 49 à 53 et 360 RF (modification n°s 6 et 6a), un IBUS de 0.6 pour l'art. 39 RF (modification n° 13), un IBUS de 0.7 pour les art. 55 à 59 et 107 RF (modification n° 14).

> **Modifications n°s 17 et 18**

La DAEC approuve la création d'un plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire sur les art. 116 à 121 RF.

Un tiers s'est déterminé en date du 19 juillet 2021, rappelant que sa conduite d'eau potable traverse les art. 117 à 119 RF et qu'il devra en être tenu compte. Il demande également que la mise en application du PAL soit strictement respectée.

Les changements d'affectation vers de la ZRMD des modifications n°s 17 et 18 ont été préavisés défavorablement par le SeCA puisqu'ils induisaient une densification non conforme au PDCant. La commune a alors proposé d'affecter les parcelles concernées en ZRFD II avec un IBUS de 0.7, correspondant à l'ancien indice de la zone de hameau converti à la LATeC. Elle souhaite introduire cette mesure dans le dossier d'adaptation.

La DAEC constate néanmoins que le passage en ZRFD II des objets de la modification n° 18 induirait tout de même une densification, l'IBUS passant pour les articles concernés de 0.6 à 0.7. L'IBUS de 0.7 peut cependant être admis pour les parcelles de l'ancienne zone de hameau (modification n° 17).

La DAEC pourrait entrer en matière sur le passage en ZRMD ou en ZRFD de ces parcelles, pour autant que l'IBUS global se limite aux derniers indices en vigueur. La commune est invitée à réfléchir au type d'affectation qu'elle souhaite privilégier pour ces secteurs dans le dossier d'adaptation. Dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation, étant donné que le dossier de révision générale du PAL présente des dispositions réglementaires pour la ZRMD, mais non pour la ZRFD II, que les modifications mises à l'enquête proposaient une affectation vers de la ZRMD et que le préavis négatif du SeCA sur ces changements d'affectation portait sur la densification de ces articles et non sur leur affectation à proprement parler, les dispositions de la ZRMD s'appliquent.

La présente décision fixe l'IBUS de la ZRMD à 0.7 (voir point 1.2, p. 4). La DAEC **n'admet pas ce nouvel indice pour les articles concernés par la modification n° 18**, leur IBUS est limité à 0.6.

Conditions Les art. 116 à 121 RF (modification n° 18) sont affectés en ZRMD avec PAD obligatoire. L'IBUS global applicable est de 0.6.

Les art. 123 à 127 (partiel) et 128 RF (modification n° 17) sont affectés en ZRMD. L'IBUS global est fixé à 0.7.

Zones d'activités (ZACT)

La commune de Surpierre, secteur Cheiry, ne possède pas de ZACT sur son territoire. La présente révision générale ne procède à aucune mise en ZACT.

Zones d'intérêt général

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. L'ensemble des ZIG présentes sur le territoire de la commune de Surpierre, secteur Cheiry, est bâti. La commune a mené une réflexion sur ses ZIG, proposant le changement d'affectation de celles dont le maintien ne semblait plus justifié (modifications n°s 13 et 20). La DAEC admet les ZIG de la commune de Surpierre, secteur Cheiry.

Zone Agricole

> Modification n° 25 – Création d'un périmètre d'agriculture diversifiée – Art. 1625 RF

Le Conseil communal renonce à la modification n° 25. **La création d'un périmètre d'agriculture diversifiée sur l'art. 1625 RF (modification n° 25) n'est par conséquent pas approuvée** par la DAEC.

> Modification n° 26 – Création de périmètres d'habitat à maintenir (PHM) – Hameaux de Coumin dessus et Coumin dessous

Dans sa décision d'approbation du 19 août 2020 portant sur le PDCant, le Conseil Fédéral a exigé que l'approbation de tout nouveau PHM ne soit possible qu'une fois que l'Office fédéral du développement territorial (ARE) aura analysé si les critères du droit fédéral sont respectés et après approbation par le Conseil Fédéral de l'ajout du secteur au PDCant. L'analyse technique de l'ARE est en cours pour les périmètres envisagés. Dès réception de

cette analyse, la DAEC examinera si elle peut proposer une modification du PDCant pour ce secteur, la décision sur les propositions communales est ainsi reportée.

A la demande de la commune, la DAEC confirme qu'elle aura l'occasion de se déterminer dans le cadre d'un droit d'être entendu. Ces périmètres feront l'objet d'un examen complémentaire du SeCA qui sera transmis à la commune et dont les éléments préavisés défavorablement seront soumis au droit d'être entendu. Une décision d'approbation complémentaire sera établie par la DAEC. Dans l'intervalle, les dispositions usuelles de la zone agricole restent applicables dans ces secteurs.

Dézonages

La DAEC admet l'ensemble des dézonages proposés par la commune. Les dézonages sur les art. 22, 164, 149, 363 RF (modification n^{os} 5ss) à Cheiry, 1701, 1583 et 1584 RF à Chapelle (modifications n^{os} 23ss), ainsi que sur l'ensemble des parcelles précédemment affectées en zone à bâtir à Coumin Dessus et Coumin Dessous (modifications n^{os} 19ss à 22) sont approuvés.

2. Energie

La DAEC prend acte que le plan communal des énergies (PCE) est validé sous conditions par le Service de l'énergie (SdE).

Conditions Le PCE ainsi que la thématique de l'énergie doivent être adaptés dans le PAL conformément aux recommandations du SdE.

Le secteur d'incitation aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une annotation au PDCom.

3. Nature, paysage et environnement

La DAEC fait sienne l'ensemble des adaptations et corrections demandées par le Service de la nature et du paysage (SNP) (désormais Service des forêts et de la nature/SFN), le Service des forêts et de la faune (SFF) (désormais SFN) et de la section lacs et cours d'eau (SLCE) du Service de l'environnement (SEn). Elles devront être reprises dans le dossier d'adaptation.

Conditions Le PDCom devra reprendre les mesures écologiques issues du remaniement parcellaire et clarifier les notions relatives aux périmètres de protection de la nature et aux biotopes.

Les éléments relatifs aux biotopes devront être actualisés sur le PAZ et dans le RCU selon les recommandations du SNP.

Le SFF demande plusieurs corrections qui devront être effectuées sur le PAZ et dans le rapport:

- > dans le rapport de conformité, sous le point 6, sous "Espace forestier", à la page 45 du rapport, 1^{er} alinéa, il faudra remplacer le texte actuel par: "*Elle fait partie maintenant du 4^e arrondissement forestier dans le triage 4.3*" (et non 5e arrdt et triage 5.6);

- > sous le point 6, "Espace forestier", sous mesures prises, le 3^{ème} alinéa doit être supprimé et remplacé par le texte suivant: *"une constatation de nature forestière a été effectuée dans le secteur "Sur Saigne" et reportée sur le plan d'affectation des zones. Une décision a été prononcée pour ce secteur par la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF), le 4 juillet 2014"*;
- > Sur le PAZ, pour la décision DIAF de la constatation de la nature forestière, une modification du texte dans les deux "pastilles" est exigée. Il faudra remplacer le texte existant par: *"Décision de la DIAF du 4 juillet 2014"*;
- > une mention de la présence d'une zone humide située sur l'art. 1548 RF doit figurer sous le point 12, à la page 50 du rapport de conformité.

Selon la demande de la SLCE, un périmètre à prescriptions particulières doit être créé autour des art. 29, 30 et 40 (partiel) RF soumettant toute demande de permis à une étude de risque, afin de définir d'éventuelles mesures de protection. Cette prescription s'applique immédiatement: dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation, toute demande de permis sur ces articles devra être soumise à une étude de risque.

Le danger de degré résiduel doit être représenté sur le PAZ.

Le réseau hydrographique mis à jour ainsi que la nouvelle cartographie des dangers naturels devront être reportés au PAZ pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Les degrés de dangers ainsi que les secteurs indicatifs de danger devront être indiqués. Le PAZ devra également être mis à jour concernant les sites pollués, conformément au préavis du SEN.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le Service des biens culturels (SBC) a demandé l'ajout et la suppression de certains éléments au PAZ ainsi que la correction et adaptation des art. 11, 19 et 22 ainsi que des annexes 1 et 2 du RCU. Conformément à la demande du SBC, la commune accepte d'adapter son PAZ et les art. 11 et 22 du RCU dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Elle remarque néanmoins que l'art. 19 du RCU précise déjà que le préavis du SBC est requis. La DAEC admet que cet article n'aura pas besoin d'être corrigé en ce sens.

Concernant la protection des biens immeubles, la commune signale que la demande du SBC concerne un objet situé sur l'art. 28 RF et non 38 RF comme mentionné dans le préavis du service. Elle précise entendre effectuer les corrections demandées par le SBC pour les art. 28, 142, 649 et 1542 RF. Après vérification, la DAEC confirme que comme indiqué dans le préavis du SBC, le pont sur la Lembaz se situe bien sur l'art. 38 RF. Néanmoins, le préavis du SeCA contient effectivement une erreur, la croix située chemin des Baumettes se trouvant en réalité sur l'art. 146 RF et non 142 RF. Ces numéros d'articles RF sont mentionnés à titre informatif. Les adresses et les localisations lors des mises sous protection sont du ressort de la commune.



Conditions Les périmètres archéologiques doivent être modifiés conformément aux remarques du Service archéologique de l'état de Fribourg. Cette modification est à effectuer dans le cadre du dossier d'adaptation.

Les croix localisées chemin des Baumettes (art. 146 RF), la croix Les Tierdes (art. 1542 RF), la croix de l'Eglise localisée route du Centre (art. 17 RF) et la croix Au village, secteur Chapelle (art. 1584 RF), ainsi que le pont sur la Lembaz (route de Forel, art. 38 RF) doivent être ajoutés au PAZ en catégorie de protection 3. La mise sous protection de l'école primaire située aux Rapielles 61 (coordonnées 2555602/1179172 secteur Chapelle) est à supprimer du PAL.

Les annexes 1, 2 et l'art. 22 du RCU doivent être adaptés selon les recommandations du SBC.

5. Exploitation des matériaux

La commune s'est déterminée en indiquant que la demande d'inscription en zone de gravière sera prise en compte dans le cadre du dossier d'adaptation pour les sites des "Granges des Thierdoz" et "Les Râpes", mais signale que la remise en état du site "Pré au Duc" a été réalisée et que son inscription au PAZ et au RCU n'est donc pas nécessaire.

Néanmoins, bien que le site soit techniquement remis en état depuis l'automne 2016, cette remise en état n'a, à la connaissance de la DAEC, jamais été formellement validée par les services de l'Etat. Ce site devra donc également faire l'objet d'une inscription au PAZ et au RCU, à moins que les preuves de remise en état conformément aux dispositions légales et aux conditions des autorisations relatives à ce site soient apportées dans l'intervalle par l'exploitant à la DAEC.

Conditions Le périmètre du secteur n° 2009.01 du plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux inscrit en tant que secteur de "ressource à préserver" dans le PDCom doit être adapté.

Les procédures de remises en état n'étant pas closes pour les sites "Granges des Thierdoz", "Pré au Duc" et "Les Râpes", ils doivent être inscrits au PAZ et au RCU comme zone de décharge et zone de gravière.

6. Mobilité

Se basant sur le préavis du Service de la mobilité, dont le rapport vaut préavis officiel au sens de l'art. 46 al. 1 let. b du code du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA), la DAEC admet l'art. 31 du RCU tel que formulé bien qu'il déroge à la norme VSS pour le stationnement.

Conditions Les résultats de l'analyse de mobilité, notamment les mesures à prendre pour les carrefours "à améliorer" selon le PDCom, devront être décrites dans le rapport explicatif du dossier d'adaptation.

Au PDCom, l'arrêt de bus à créer dans le hameau de Coumin doit être supprimé et l'emplacement de l'arrêt de bus "Cheiry, Village" doit être corrigé.

V. Autres éléments

7. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement a été établi conformément aux attentes du SeCA.

Un programme d'équipement a été établi. D'après ce programme, le PAZ ne définit aucun secteur qui pourrait faire l'objet d'une analyse dans le cadre de ce programme d'équipement.

La DAEC prend acte de ces éléments.

8. Plans d'aménagement de détail

La DAEC approuve l'abrogation des PAD "Les Côûtes" et "Devant la Ville" (modifications n^{os} 2 et 15 du PAZ).

Suite au préavis du SeCA, la commune a décidé d'analyser pour le dossier d'adaptation si elle souhaite également abroger le PAD "Clos du Vuaz" ou le maintenir en l'adaptant à la LATeC.

Conditions En cas de maintien du PAD "Clos du Vuaz", le PAD et ses objectifs devront être inscrits au RCU. Dans l'intervalle, aucun permis ne pourra être délivré dans le périmètre du PAD.

Le bonus d'IBUS de 20 % pour les PAD doit être supprimé à l'art. 5 al. 3 du RCU.

9. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 11 juin 2021, 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 reprendre en vue d'un dossier d'adaptation.

VI. Effets de l'approbation

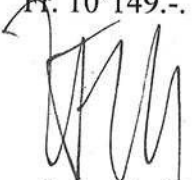
1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > les extensions A, B, et C ainsi que les limites d'urbanisation figurant au PDCom;
 - > le nouvel IBUS de la ZIG qui devra se limiter à 0.6;
 - > l'indice de la ZRMD qui devra se limiter à 0.7;
 - > l'indice de 1.2 pour la ZCV dans le secteur urbanisé de Chapelle;
 - > l'introduction d'indices complémentaires pour le stationnement;
 - > Les mises en zone sur les art. 1696, 1697 et 70 RF (modification n^o 8), 44 RF (modification n^o 10), 127 RF (modification n^o 16), ainsi que sur l'art. 34 RF (modifications n^{os} 11 et 12);



- > l'IBUS de 1.2 pour les art. 49, 50, 52, 53 RF (modification n° 6), 51 et 360 RF (modification n° 6a), 39 RF (modification n° 13), 55, 56, 57, 58, 59 et 107 RF (modification n° 14) affectés en ZCV et ZCV à PPS;
 - > l'IBUS des art. 116 à 121 RF (n° 18) affectés en ZRMD. Un IBUS de 0.6 s'applique;
 - > la création d'un périmètre d'agriculture diversifiée sur l'art. 1625 RF (modification n° 25).
3. L'examen et la décision sur les PHM Coumin dessous et Coumin dessus sont reportés jusqu'à une éventuelle approbation par le Conseil fédéral de l'adaptation du PDCant à ce propos.
 4. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants 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 IV, V et VI.
2. L'émolument à la charge de la commune de Surpierre, secteur Cheiry, est fixé à
Fr. 10'149.-.



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 Surpierre, avec 3 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez (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.);
- > aux propriétaires qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).