



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: GG/ja
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

COPIE

Fribourg, le 13 mai 2020

Cottens, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);
l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);
la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1);
le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC; RSF 710.11);
l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);
le plan d'aménagement local (PAL) de Cottens, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 16 octobre 2013;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL fait suite aux conditions d'approbation du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, approuvé par la DAEC le 8 novembre 2017, suite à la révision générale approuvée le 16 octobre 2013.

Le dossier intègre également des modifications supplémentaires qui ne découlent pas strictement desdites conditions d'approbation.

II. Procédure

Mises à l'enquête publique du PAL

Les mises à l'enquête publique de la modification du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n^{os} 47 du 23 novembre 2018 et 26 du 28 juin 2019.



Oppositions

Les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoptions

La modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal les 6 mai et 19 août 2019.

Recours

Aucun recours contre la décision communale n'a été interjeté auprès de la DAEC.

Droit d'être entendu

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DAEC a fait publier dans la FO n° 10 du 6 mars 2020 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations

La commune de Cottens, par lettre du 3 avril 2020, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date du 4 avril 2020.

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:

Favorable, sans condition:

- > Service de l'agriculture.

Favorables, avec conditions:

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

Défavorable:

- > Service de la mobilité.

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 modification du PAL, la DAEC relève les points suivants:

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Objectifs de développement

Le dossier vise principalement à remplir les conditions d'approbation de la DAEC émises dans sa décision du 8 novembre 2017. Une modification supplémentaire a été apportée au plan d'affectation des zones (PAZ), à savoir une adaptation des limites de la zone à bâtir aux limites parcellaires.

1.2. Etude de base

Inventaire préalable des biotopes

La DAEC se rallie au Service des forêts et de la nature qui a demandé que l'inventaire préalable des biotopes soit réalisé lors de la prochaine révision générale du PAL.

2. Plan directeur communal

2.1. Mobilité

En l'absence du plan directeur communal (PDCom), qui est actuellement en cours d'actualisation et d'adaptation en vue de la mise en place d'un système d'information géographique selon les indications de la commune, le Service de la mobilité (SMo) a indiqué qu'il ne lui était pas possible de vérifier les éléments liés à la mobilité et notamment ses conditions émises lors de la dernière adaptation du PAL, à savoir de distinguer la hiérarchie du réseau routier.

La DAEC rejoint le préavis du SMo et demande à la commune d'adapter le PDCom en conséquence dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3. Plan d'affectation des zones

La commune a procédé à trois modifications du PAZ dans le cadre de la présente procédure, deux faisant suite aux remarques émises par le Service des biens culturels (SBC) lors du dernier dossier de modification du PAL (modifications n^{os} 1 et 3 selon le rapport) et une étant une adaptation parcellaire ne découlant pas strictement des conditions d'approbation de la DAEC (modification n^o 2).

3.1. Modification de la zone à bâtir

La commune effectue une adaptation de la limite de la zone à bâtir aux limites parcellaires dans le secteur des art. 155, 156, 157 et 1065 du Registre foncier (RF), identifiée comme la modification n^o 2 du PAZ dans le dossier. Plus précisément, la commune effectue une rocade de zones à bâtir, à savoir un dézonage et une mise en zone simultanés, pour une surface totale de 9 m².

Au vu de la nature de la présente modification, qui vise à harmoniser les limites de zones et du parcellaire, et compte tenu de la très faible ampleur de la surface concernée, la DAEC peut admettre cette modification du PAZ.

3.2. Autres modifications

Les modifications n^{os} 1 et 3 du PAZ visent à répondre aux conditions émises par le SBC dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de 2017.

Le SBC a émis une seule remarque concernant la modification n^o 3, cette dernière visant à corriger la localisation de la catégorie de protection d'une sculpture. Si le SBC a constaté que cette sculpture était maintenant correctement située sur le PAZ, il apparaît que la catégorie de protection est erronée, car il s'agit d'un objet protégé en catégorie 3 en non en catégorie 1 comme il l'est inscrit sur le PAZ.

Compte tenu des préavis des services consultés, la DAEC admet les modifications n^{os} 1 et 3 du PAZ, tout en demandant à la commune d'apporter l'adaptation de la catégorie de protection de la sculpture précitée dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3.3. Autres remarques

Cours d'eau et dangers naturels

Conformément au préavis du Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau, le réseau hydrographique devra être actualisé en conséquence. Au surplus, la symbologie des secteurs de danger naturel faible doit être cohérente par rapport à ce qui est illustré sur le plan.

Ces adaptations pourront être intégrées par la commune dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Règlement communal d'urbanisme (RCU)

4.1. Remarques générales

L'ensemble du RCU a été adapté conformément aux remarques émises par la DAEC dans sa décision du 8 novembre 2017, mais la commune y a également apporté des modifications supplémentaires, à savoir la reformulation des dispositions relatives aux indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) complémentaires dans le cas de la réalisation de places de parc en souterrain ou intégrées dans le volume de bâtiments.

a. Position du SeCA

La reformulation telle que prévue induit une densification des zones à bâtir. Selon le plan directeur cantonal adopté en octobre 2018 par le Conseil d'Etat et dont les thèmes portant sur l'urbanisation ont été approuvés par le Conseil fédéral en date du 1^{er} mai 2019, une telle densification, par le biais d'une augmentation des IBUS, ne peut être admise que dans les secteurs bénéficiant d'une qualité de desserte en transports publics de niveau C minimum. Dans le cas de la commune de Cottens, il s'avère que seules les zones d'intérêt général (ZIG) 1 et 2 bénéficient totalement de ce niveau de desserte. Partant, les dispositions relatives à l'IBUS complémentaire pour les ZIG 1 et 2 ont pu être préavisées favorablement par le SeCA.



Pour ce qui est des zones centre village, résidentielle moyenne densité et mixte, celles-ci ne bénéficient pas totalement du niveau de desserte minimum. Partant, le SeCA a préavisé défavorablement les dispositions du RCU pour les types de zones précitées dans les secteurs ne bénéficiant pas de la desserte en transports publics de niveau C.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver les augmentations d'IBUS pour les zones d'affectation précitées hors desserte suffisante. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 10 du 6 mars 2020.

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 de l'art. 132 RF ont fait valoir leur droit d'être entendu.

En substance, le Conseil communal indique qu'il prend acte du préavis défavorable du SeCA en la matière et qu'il procédera à l'adaptations des dispositions des zones centre village, résidentielle moyenne densité et mixte pour les secteurs ne disposant pas de la desserte suffisante au sens du plan directeur cantonal. La commune entend apporter ces adaptations dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Les propriétaires de l'art. 132 RF apportent des arguments afin de démontrer que leur terrain peut bénéficier de l'augmentation d'IBUS.

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 prend acte de la volonté de la commune de procéder aux adaptations demandées selon les critères du plan directeur cantonal. Pour ce qui concerne l'art. 132 RF, il apparaît que ce terrain ne fait pas partie des secteurs remis en cause et peut donc bel et bien bénéficier de l'augmentation d'IBUS prévue par la commune, conformément au préavis du SeCA.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et dans l'intervalle des corrections apportées par la commune, la DAEC décide de ne pas admettre les dispositions du RCU relatives à l'IBUS complémentaire pour les articles suivants, sis dans les zones centre village, résidentielle moyenne densité et mixte; 92, 113, 114, 154, 170, 173AB, 175, 179AB, 460, 469B, 473, 486, 602, 603, 696, 697, 698, 747, 883 et 996 RF.

Au surplus, la commune a apporté des précisions concernant les dispositions des hauteurs applicables afin d'éviter toute confusion. La DAEC admet ces modifications formelles du RCU.

4.2. Remarques particulières

Les remarques suivantes seront à prendre en compte par la commune dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 11 – Prescriptions particulières pour bâtiments protégés

Cet article doit renvoyer clairement à l'annexe 2 du RCU, comme demandé par le SBC.

Article 12 – Périmètre de protection du site construit

A l'alinéa 2 let. e, il convient de préciser que les éventuelles dérogations devront de toute manière suivre la procédure prévue aux art. 147ss LATeC.

Article 19 – Zone Centre village

La DAEC précise que les mesures en faveur du développement durable inscrites comme objectif du plan d'aménagement de détail "Au Pré" seront soigneusement examinées dans le cadre de son analyse. A ce titre, la Direction rend la commune attentive au fait que les mesures attendues devront être innovantes et concrètes, allant au-delà des réflexions standards actuelles.

Annexes 1 et 2

Les annexes devront être adaptées selon les remarques du SBC.

4.3. Remarques formelles

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

- > à l'art. 11 "Prescriptions particulières pour bâtiments protégés": à adapter selon le préavis du SBC pour ce qui concerne les dispositions liées aux aménagements extérieurs et à l'aide financière;
- > à l'art. 12 "Périmètre de protection du site construit": à l'alinéa 4, remplacer "demande" par "contact" et supprimer l'alinéa 5 qui n'a pas sa place dans un RCU;
- > à l'art. 19 al. 5 "Zone centre village": remplacer "faîte" par "façade";
- > à l'annexe 2; remplacer "pour bâtiments protégés" par "pour la catégorie 3.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur 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:

- > les dispositions du RCU prévoyant un indice complémentaire qui induit une densification pour les zones centre village, résidentielle moyenne densité et mixte dans les secteurs ne bénéficiant pas de la desserte en transports publics de niveau C, à savoir précisément les art. 92, 113, 114, 154, 170, 173AB, 175, 179AB, 460, 469B, 473, 486, 602, 603, 696, 697, 698, 747, 883 et 996 RF.

3. Le dossier directeur, à intégrer au PAL, et le dossier d'affectation doivent être adaptés selon le considérant IV.



4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La modification 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 Cottens est fixé à Fr. **5'500.-**.



Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation 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 SeCA avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Cottens, avec 2 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. 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 des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au propriétaire qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).

