



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: GG/ja

Fribourg, le 8 novembre 2017

**Cottens, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local
faisant suite aux conditions d'approbation de la révision générale**

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 de la révision générale, approuvée par la DAEC le 16 octobre 2013. Le dossier intègre également des modifications supplémentaires qui ne faisaient pas partie du dossier de révision générale.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL

La mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 34 du 26 août 2016. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.



Oppositions et remarques

La mise à l'enquête publique a suscité une opposition qui a été traitée 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 modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 22 novembre 2016.

Recours

Un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la 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° 34 du 25 août 2017 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 Cottens, par lettre du 21 septembre 2017, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC.

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 des forêts et de la faune,
- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau,
- > Service de l'énergie,
- > Commission des dangers naturels.

Favorables, avec conditions:

- > Service de la mobilité,
- > Service de la nature et du paysage.

Défavorables:

- > Service de l'environnement,
- > 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 modification 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. La DAEC, par lettres des 29 avril 2014, 4 juin 2014, 2 octobre 2014, 27 août 2015 et 24 avril 2017, a informé les communes des conséquences immédiates de cette modification sur les dossiers de PAL en cours de procédure ou à venir.

Conformément aux art. 38a LAT et 52a OAT, un moratoire sur les zones à bâtir est appliqué jusqu'à l'approbation par le Conseil fédéral du nouveau plan directeur cantonal (PDCant), soit en 2019.

Pour ce qui concerne la protection des surfaces d'assolement (SDA), toute mise en zone à bâtir portant atteinte aux SDA doit satisfaire les deux critères cumulatifs de l'art. 30 al. 1^{bis} OAT.

Durant la phase du moratoire sur les zones à bâtir, la DAEC a l'obligation de notifier à l'Office fédéral du développement territorial (ARE) toute décision approuvant une nouvelle extension de la zone à bâtir. L'ARE a la possibilité de recourir contre ces décisions auprès du Tribunal cantonal (TC), puis, auprès du Tribunal fédéral (TF). Quant aux mises en zone qui concernent des SDA, toute emprise de plus de 3 ha doit être communiquée à l'ARE et à l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) qui disposent tous deux d'un droit de recours.

Analyse de la conformité au droit fédéral révisé

Compte tenu que la présente modification du PAL ne prévoit pas de nouvelles mises en zone à bâtir, la DAEC confirme la conformité du dossier aux dispositions fédérales susmentionnées.

1.2. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle

Conformité du dimensionnement au PDCant

Le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle de la commune de Cottens respecte les critères définis dans le PDCant.

Par conséquent, il est admis par la DAEC.



1.3. Dimensionnement de la zone d'activités (ZACT)

Analyse

La commune ne compte pas de ZACT sur son territoire et ne doit donc pas fournir de calcul de dimensionnement.

2. Plan directeur communal

Remarques générales

Le PDCom est composé de deux plans, qui couvrent les volets "Urbanisation", "Mobilité", "Patrimoine" et "Sites et paysage", et répond aux exigences de l'art. 41 LATeC.

2.1. Utilisation du sol

Les secteurs d'extension prévus par la commune correspondent au PDCom approuvé par la DAEC le 16 octobre 2013 et visent à combler les espaces interstitiels de la zone à bâtir légalisée.

Sur la base de ces éléments et au regard des buts et principes des art. 1 et 3 LAT, la Direction admet les secteurs d'extensions au PDCom.

2.2. Mobilité

Le Service de la mobilité (SMo) a relevé quelques adaptations graphiques à apporter au PDCom.

La DAEC demande à la commune de prendre en compte les remarques du SMo dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2.3. Sites et paysage

Ce volet du PDCom ne suscite pas de remarque de la part de la DAEC.

2.4. Energie

Le Service de l'énergie (SdE) n'a pas de remarque particulière à apporter et a préavisé favorablement le présent dossier. La DAEC se rallie au préavis du SdE et admet ce volet du PDCom.

2.5. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.2.5 soient intégrées dans une modification ultérieure du PAL.

3. Programme d'équipement

La DAEC constate que le programme d'équipement a été établi conformément à l'art. 42 LATeC.

4. Plan d'affectation des zones (PAZ)

Le dossier d'examen final de la modification du PAL de Cottens comprend plusieurs adaptations du PAZ consécutives à la décision d'approbation du 16 octobre 2013, ainsi que des modifications supplémentaires.

4.1. Modifications de la zone à bâtir

Les seuls changements de la zone à bâtir sont des modifications supplémentaires qui ne découlent pas de la décision du 16 octobre 2013. Il s'agit de deux changements d'affectation.

Changements d'affectation

De zone libre (ZL) en zone d'intérêt général 1 (ZIG 1) et en zone centre village (ZCV) – Art. 57, 58 (partiel), 426, 436, 437 et 439 du Registre foncier (RF)

Le rapport indique que ces modifications ont pour but de permettre la réalisation de parkings situés à proximité de l'école et de l'église, impossible en ZL. Le changement d'affectation de l'art. 58 (partiel) RF permet d'uniformiser l'affectation sur l'entier du terrain.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, ces changements répondent à une certaine cohérence au regard des types d'affectation aux alentours. La ZIG 1 permet au surplus la réalisation d'équipements et d'infrastructures publiques nécessaires aux besoins de la population.

Vu ce qui précède et compte tenu du préavis favorable du SeCA, la DAEC admet les présents changements d'affectation au PAZ.

Modifications non répertoriées

a. Position du SeCA

Le SeCA a constaté que l'art. 126 RF était indiqué en ZCV sur le PAZ révisé, alors que l'ancien plan l'indiquait en ZIG 1, sans que cela ne soit illustré sur le plan des modifications, ni répertorié dans le rapport. Etant donné l'absence d'indications et de justifications concernant ce changement d'affectation, le Service n'a pu déterminer s'il s'agissait d'une erreur formelle ou d'une véritable mesure de planification prévue par la commune. Partant, le SeCA a préavisé défavorablement cette modification.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 34 du 25 août 2017.

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.

La commune indique que l'art. 126 RF était affecté à la ZCV jusqu'à la révision générale approuvée en 2013 durant laquelle le terrain est passé en ZIG 1 pour permettre la réalisation d'un bassin de rétention. Il s'est avéré que cette parcelle privée était liée à la propriété située en face (art. 128 RF) et y abritait des places de parc. Partant, la commune a décidé de repasser l'art. 126 RF en ZCV dans le cadre de la présente procédure, à la demande des propriétaires.



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 prend acte des indications apportées par la commune qui permettent de comprendre la raison du changement d'affectation de l'art. 126 RF. Du point de vue de l'aménagement du territoire, cette modification minime du PAZ n'amène pas de remarque particulière.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et des justifications apportées par la commune, la Direction décide d'admettre la modification susmentionnée.

4.2. Autres modifications

Abrogation des secteurs à prescriptions particulières dans les secteurs "En Brévires" et "En Vuarraz"

Ces modifications ne découlent pas de la décision du 16 octobre 2013.

Les secteurs "En Brévires" et "En Vuarraz" étant entièrement construits, il apparaît pertinent de supprimer les prescriptions particulières.

Vu ce qui précède, la DAEC admet les présentes modifications du PAZ.

Abrogation du secteur soumis à un permis pour l'équipement de détail (PED) obligatoire dans le secteur "La Coutaz"

Cette modification ne découle pas de la décision du 16 octobre 2013.

Le secteur susmentionné est largement bâti, il n'est donc plus nécessaire d'élaborer un PED.

Vu ce qui précède, la DAEC peut admettre la présente modification du PAZ.

4.3. Autres remarques

Biens culturels

a. Position des services

Dans sa décision du 16 octobre 2013 sur la révision générale, la DAEC avait demandé à la commune de compléter son dossier par des mesures de protection du site construit, et notamment par la planification de périmètres. Le Service des biens culturels (SBC) avait souligné dans son préavis d'examen préalable complémentaire du présent dossier que le PAZ devait indiquer ces périmètres et plus spécifiquement aux abords du château. En l'état, la commune ne fixe pas de périmètres, mais indique dans le rapport qu'elle a intégré les mesures de protection dans le règlement communal d'urbanisme (RCU).

Le SBC a relevé dans son préavis d'examen final que le périmètre de protection autour du château n'était donc pas reporté au PAZ et, partant, a préavisé défavorablement le présent dossier.

Pour le surplus, le SBC a souligné qu'une sculpture protégée avait été mal reportée et que la légende des bâtiments protégés devait être adaptée.



Sur la base des éléments relevés ci-dessus et conformément aux demandes répétées du SBC, le SeCA a préavisé défavorablement la planification communale en matière de protection des biens culturels.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la planification communale en l'état. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 34 du 25 août 2017.

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, la commune prend acte du préavis défavorable du SeCA et du SBC et accepte de procéder aux compléments demandés.

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 prend note de la détermination de la commune et précise qu'en l'état, le PAZ n'est effectivement pas conforme en matière de prescriptions de protection du site construit, ce qui ne permet pas aux propriétaires concernés de juger les possibilités et les restrictions de construction de leurs terrains éventuellement touchés par un périmètre de protection du site construit.

Partant, sur la base de ce qui précède, la Direction demande à la commune de procéder aux adaptations nécessaires de son PAZ dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision. Dans l'intervalle, l'issue des éventuelles demandes de permis de construire reste réservée.

Cours d'eau

Les données relatives à l'espace réservé aux cours d'eau ne sont pas encore disponibles et seront reportées lors d'une modification ultérieure du PAL, conformément au préavis du Service de l'environnement, Section lacs et cours d'eau.

4.4. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.4.5 soient intégrées lors d'une modification ultérieure du PAL.

5. Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)

La DAEC prend note que l'AEE a été adapté conformément au préavis du SeCA.



6. Règlement communal d'urbanisme

6.1. Remarques particulières

Article XX – Périmètres de protection du site construit

Un article doit traiter des prescriptions applicables aux périmètres de protection du site construit, conformément au préavis du SBC et aux remarques apportées au point 4.3 de la présente décision. Le RCU devra être complété dans les 6 mois à compter de l'entrée en force de la présente décision.

Article XX – Installations solaires

Un article ad hoc doit être intégré dans le RCU avec les dispositions suivantes:

"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".

Ce complément sera apporté dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 11 – Bâtiments protégés

Cet article devra être adapté selon le préavis du SBC dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 13 – Limites des constructions

Cet article devra être adapté selon le préavis du Service de la nature et du paysage dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 15 – Sites pollués

La remarque du Service de l'environnement relative à cet article peut être ignorée.

Article 23 – Zone d'intérêt général 3

La DAEC constate que la disposition de l'alinéa 1 stipulant que "toute activité non compatible avec le caractère de la zone doit faire l'objet d'une requête particulière auprès du Conseil communal" doit être supprimée pour la raison suivante.

L'autorité communale est maîtresse de sa planification et dispose ainsi, dans les limites des règles relatives à l'aménagement du territoire, d'une grande autonomie dans ce domaine. Toutefois, de cette compétence, elle ne saurait s'arroger celle de décider, lors d'une procédure séparée menée au cas par cas, quel type d'activité est conforme ou non à l'affectation de la zone concernée. En effet, la conformité d'un projet ou d'une affectation précise à la zone s'évalue dans le cadre d'une procédure de permis de construire exclusivement. Si le projet de construction n'apparaît pas conforme aux dispositions régissant la zone concernée, l'art. 148 al. 1 LATeC prévoit que des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés. L'art. 147 LATeC précise quant à lui que la compétence pour accorder des dérogations appartient à l'autorité compétente pour délivrer



le permis de construire, à savoir le préfet en cas de procédure ordinaire et la commune en cas de procédure simplifiée, conformément à l'art. 139 LATeC.

Ainsi, en s'arrogeant une compétence ne reposant sur aucune base légale, la commune a outrepassé son autonomie.

Sur la base de ce qui précède, la DAEC n'admet pas la disposition de l'art. 23 al. 1 RCU susmentionnée.

Annexes

Les annexes relatives aux biens culturels doivent être adaptées et complétées selon le préavis du SBC lors de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

6.2. 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. 23 al. 1 "Zone d'intérêt général 3": supprimer la disposition relative aux activités non compatibles au caractère de la zone, conformément aux remarques apportées ci-dessus;
- > à l'art. 40 "Entrée en vigueur": il convient d'ajouter à cette disposition "sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours".

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:

- > la planification communale en matière de protection du site construit;
- > la disposition relative aux activités non compatibles avec le caractère de la zone inscrite à l'art. 23 al. 1 du RCU.

3. Le dossier directeur 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.

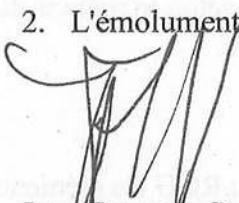
5. L'adaptation de la planification communale en matière de protection du site construit doit faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.



6. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La 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. 7'180.-.



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 Cottens, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Patrice Buillard Urbanisme, Chemin du Brit 25, 1032 Romanel-sur-Lausanne (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 la nature et du paysage (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).