



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: EG/mva

Fribourg, le **16 OCT. 2013**

## **Cottens, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local**

vu:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC);

le règlement du 1<sup>er</sup> décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC);

le plan d'aménagement local (PAL), approuvé par le Conseil d'Etat le 29 octobre 1991;

le dossier,

considérant:

### **I. Objet**

La présente approbation porte sur la révision générale du PAL qui a pour objet la planification du territoire de la commune de Cottens pour les 15 ans à venir. Cette révision consiste également à l'adaptation du PAL à la nouvelle LATeC et au ReLATeC.

### **II. Procédure**

La mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 48 du 2 décembre 2011. Le plan directeur a été mis en consultation simultanément à l'enquête publique.

La mise à l'enquête publique et la consultation ont fait l'objet de plusieurs oppositions et observations qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

La révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 22 mai 2012.

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

> Favorable avec conditions.

Les conditions émises dans les préavis des services et organes consultés font partie intégrante de la présente décision dans la mesure où elles ne sont pas rejetées (voir considérant IV ci-après).

#### **IV. Appréciation de la DAEC**

##### **1. Rapport explicatif et de conformité**

###### **1.1. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle**

Le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle respecte les critères définis dans le plan directeur cantonal (PDCant) et par conséquent il est admis par la DAEC.

###### **1.2. Dimensionnement de la zone d'activités (ZACT)**

Selon les critères du PDCant, la ZACT d'importance locale doit être dimensionnée de telle manière que le total des réserves, hormis les réserves destinées à l'extension des entreprises existantes, ne dépasse pas le tiers de la surface effectivement construite. Le SeCA mentionne dans son préavis que depuis la création de cette zone en 1990, aucune construction n'a été réalisée. Partant, la commune n'a pas le droit de conserver une ZACT, les possibilités de maintien en zone étant nulles en raison de la surface construite inexistante au cours des dernières années. De plus, au vu de l'impact paysager important, la PNP n'est pas favorable au maintien de cette zone. La commune n'a pas apporté de justifications au PDCant pour le maintien de la zone et, par conséquent, celle-ci a été préavisée défavorablement.

###### **a. Détermination de la commune**

La commune, dans sa détermination, souhaite maintenir la ZACT. Elle précise que par rapport au plan en vigueur la zone proposée est réduite de deux tiers et que cette réduction a fait l'objet d'un accord avec le SeCA lors de la séance du 5 mai 2011.

###### **b. Détermination des propriétaires**

Les propriétaires des terrains demandent le maintien de la ZACT telle que proposée dans le plan d'affectation des zones (PAZ); ils évoquent l'intérêt manifesté par des entreprises pour leur installation dans la zone.

###### **c. Décision de la DAEC**

Selon les informations prises auprès du SeCA, lors de la séance du 5 mai 2011, il a été décidé que la ZACT sera supprimée, à moins que la commune démontre que le dimensionnement de la zone correspond au tiers des surfaces des entreprises existantes à compter dans l'ensemble la zone à bâtir. Or, cette justification ne figure pas dans le rapport explicatif du dossier. Au vu de ce qui précède, la DAEC fait sienne la prise de position du SeCA et n'admet pas la ZACT dans le PDCom et le PAZ.



## Sites et paysage

- > La hiérarchisation de la légende devra reprendre la systématique présentée par le PDCom volet mobilité.
- > Les données situées hors des limites communales ne doivent pas figurer dans ce plan (forêt, site de reproduction des batraciens, etc.).
- > La "Zone indicative de danger d'érosion" devra s'intituler "Zone indicative de danger (crues et érosion)".
- > Le graphisme des bas-marais et batraciens devra être distinct de celui des dangers naturels (couleurs).
- > Le terme "périmètre d'urbanisation" dans la légende devra être remplacé par "zone à bâtir".
- > Les couloirs à faune devront être adaptés conformément à la remarque du SFF et être représentés en fonction de leur importance: supra-régionale, régionale, locale.
- > Les sites de reproduction des batraciens devront également être représentés selon leur importance nationale, régionale et locale.
- > La zone de protection de la nature devra figurer au plan des sites et paysages.

## Energie

Conformément à la nouvelle LATeC, il y a lieu d'inclure dans le dossier directeur en matière d'énergie les éventuelles mesures découlant du plan communal des énergies (PCE) qui concernent des aspects territoriaux clairement délimités. Le SdE, sous réserve de certains compléments à apporter, a préavisé favorablement le PCE. La DAEC demande que ces documents soient complétés dans le sens demandé par ce Service.

## Programme d'équipement

Le programme d'équipement a été établi conformément à l'art. 42 LATeC. Toutefois, les terrains prévus dans le programme d'équipement devraient être identifiés au PAZ comme 2<sup>ème</sup> étape, ce qui n'est pas le cas pour tous les terrains. En effet, seuls les terrains complètement équipés et ceux dont l'équipement de base est assuré sur les plans technique, juridique et financier peuvent être placés en première étape.

## 3. Plan d'affectation des zones

Zone résidentielle à faible densité "A la Gare": art. 626, 741, 1034 (partiel) et 405/405A RF

Dans son préavis d'examen préalable, le SEn avait demandé l'établissement d'une étude acoustique qui démontrerait la conformité de cette nouvelle zone à bâtir avec l'art. 29 OPB. Cette étude n'a pas été fournie à l'examen final et le SEn a préavisé négativement cette zone. Ce Service remarque cependant que pour les parcelles incluses dans le périmètre du plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire, le cas est provisoirement réglé dans la mesure où l'étude acoustique pourra être faite lors de l'établissement du PAD prévu à l'art. 19 RCU. Le SeCA n'a pas partagé cet avis. Il a mentionné dans son préavis que toute étude nécessaire (acoustique, trafic, etc.) pour une mise en zone à bâtir d'un secteur doit être établie le plus tôt possible au stade de la planification. Ceci :



### Zone mixte et résidentielle à faible densité "En la Vuarraz": art. 469B RF

Le SEN a préavisé défavorablement cette zone et exige l'établissement d'une étude acoustique qui apporte la preuve du respect de l'art. 29 OPB. Le SeCA a constaté que cette exigence n'a pas été demandée lors de l'examen préalable du dossier, raison pour laquelle la commune n'a pas établi l'étude requise. Le SeCA a précisé que même si le SEN n'a pas exigé le respect de l'art. 29 OPB lors de l'examen préalable, cette obligation découle d'une exigence légale en matière de protection contre le bruit et doit être respectée. Ainsi, il a proposé à la DAEC de ne pas approuver cette zone et d'inviter la commune à établir l'étude acoustique. Enfin, il a demandé que les mesures nécessaires au respect de l'OPB issues de l'étude acoustique soient apportées dans le RCU

#### a. Détermination de la commune

La commune est disposée à mener de suite l'ensemble des études acoustiques et transmettre rapidement les résultats obtenus. Dans cette optique, elle demande que la décision l'approbation du PAL soit reportée jusqu'à réception desdites études.

#### b. Décision de la DAEC

La DAEC accepte la requête communale de reporter la décision l'approbation sur cette zone. Elle demande à la commune d'établir l'étude acoustique et de compléter le RCU conformément à la demande du SeCA

### Art. 86, 127, 169A, 327, 379, 515, 645, 646, 727, 142 (partiel) et 206A RF

Selon la SLCE, ces mises en zone à bâtir sont concernées par des zones de danger indicatif et elles ne tiennent pas compte des prérogatives relatives à l'espace nécessaire aux cours d'eau. Ainsi, tant que la détermination du degré de danger n'est pas établie, la SLCE ne peut pas accepter ces zones. Elle demande aussi que leur délimitation soit à l'extérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau. En outre, le SMO a préavisé négativement la mise en zone à bâtir de l'art. 86 RF pour des raisons d'accessibilité. Le SeCA s'est rallié à ces demandes et a proposé à la DAEC de ne pas approuver la délimitation de ces zones à bâtir, ni la mise en zone à bâtir de l'art. 86 RF tant que l'accessibilité de cette parcelle n'est pas garantie.

#### a. Détermination de la commune

La commune relève que la SLCE, à l'exception des prescriptions à intégrer dans le RCU, n'a pas fourni de plan détaillé pour l'espace nécessaire pendant les travaux de révision du PAL. La commune a repris les prescriptions fournies dans le RCU et, avec une distance de 20 m fixée dans le RCU par rapport à l'espace nécessaire aux cours, elle estime avoir répondu aux exigences de ce Service. En outre, elle souhaite maintenir la mise en zone à bâtir de l'art. 86 RF. Elle précise que l'accessibilité sur cette parcelle sera assurée par une servitude à créer sur l'article voisin (716 RF) appartenant au même propriétaire.

#### b. Décision de la DAEC

Comme mentionné dans le préavis de la SLCE, en zone indicative de danger, la détermination du degré de danger doit précéder toute décision d'extension ou de création de zone à bâtir. Selon les principes du PDCant, aucune nouvelle zone à bâtir ou extension de la zone à bâtir existante ne doit être prévue à l'intérieur des zones de dangers moyen (bleu) et élevé (rouge). La DAEC fait sienne la prise de position de ce Service et n'admet pas la délimitation de ces zones tant que le degré de danger n'a pas été déterminé. Elle demande en plus que le report de l'espace nécessaire aux cours



## **b. Décision de la DAEC**

La DAEC prend acte de cette décision.

### **Zone résidentielle à moyenne densité "Les Vulpillères": article 883 RF**

Le SAgri dans son préavis d'examen final a réitéré sa remarque émise lors de l'examen préalable en s'opposant à cette mise en zone. Ce Service évoque la perte des surfaces d'assolement (SDA), d'une part et la création d'une "poche" non construite à l'intérieur de la zone à bâtir, d'autre part. Dans le cadre de la pesée des intérêts faite dans son préavis de synthèse d'examen préalable, le SeCA avait pris en considération le fait que cette "poche" serait comblée par l'extension de l'urbanisation prévue dans le PDCom. Concernant la perte des SDA, le SAgri avait précisé que la nouvelle zone (moyenne densité) favorisera la densification. En outre, une surface au moins équivalente sise sur des SDA (ZACT) a été préavisée défavorablement. Ainsi, dans la mesure où le territoire sera densément construit et la perte des SDA pourra être compensée, le SeCA a confirmé son préavis favorable pour cette zone.

La DAEC fait sienne la prise de position du SeCA et admet cette zone à bâtir.

### **Hameau des Rialets**

Dans le cadre du droit d'être entendu (art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC), un propriétaire a proposé le classement du hameau des Rialets en périmètre d'habitat à maintenir. La DAEC précise que cet objet ne faisait pas partie des mesures d'aménagement soumises au droit d'être entendu et que la commune, suite à aux préavis défavorables des services cantonaux lors de l'examen préalable du PAL, n'avait pas retenu cette mesure d'aménagement. Partant, la DAEC ne saurait entrer en matière sur cette demande.

### **Autres conditions**

- > Conformément à la demande de la SLCE, les zones identifiées par la cartographie indicative des dangers liés aux crues du bassin versant de la Glâne devront être reportées dans le PAZ.
- > Les données situées hors des limites communales ne doivent pas figurer dans ce plan.
- > Le terme "Forêt" devra être remplacé par "Aire forestière".
- > La "zone agricole" devra être ajoutée à la légende et les zones de protection de la nature devront être représentées avec la même couleur et être en concordance avec la légende.
- > Les secteurs de dangers naturels devront être représentés conformément à la proposition de la CDN.
- > Les périmètres de zones à bâtir qui ne coïncident pas avec les fonds cadastraux devront être cotés. (p. ex. art. 277, 257, 221, 1034 (409), 142 RF, etc.).

## **4. Règlement communal d'urbanisme**

### **Article 2 Cadre légal**

- > La phrase "de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal" sera supprimée.



### **Articles 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 et 25**

- > Ch. 5: conformément à la terminologie fixée dans l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), pour la hauteur totale il est demandé de remplacer "HT" par "h", et pour la hauteur à la façade, utiliser l'abréviation "hf".

### **Articles 19, chif. 8 Zone résidentielle faible densité et 20, chif. 8 Zone mixte**

Ces dispositions ne peuvent être admises. En effet, les secteurs "En La Vuaraz" et "La Coutaz" ont été préavisés négativement. Les objectifs de ces PAD devraient être revus sur la base des exigences du SEn et du SeCA et tenir compte de la remarque du SMO pour l'accès.

#### **a. Détermination de la commune**

La commune dans sa détermination renvoie à sa prise de position traitée au considérant IV.3 "Plan d'affectation des zones". Ainsi, elle souhaite que la décision d'approbation soit reportée jusqu'à l'établissement des études acoustiques.

#### **b. Décision de la DAEC**

La DAEC, sur la base du point traité au considérant IV.3 "Plan d'affectation des zones", accepte de reporter la décision d'approbation des articles 19 chif. 8 et 20 chif. 8 RCU.

### **Article 21 Zone d'activités**

Conformément au préavis du SeCA, cette zone n'étant pas admise, cet article devra être supprimé.

#### **a. Détermination de la commune**

La commune dans sa détermination renvoie à sa prise de position traitée au considérant IV.1.2 "Dimensionnement de la zone d'activités" et elle souhaite le maintien de cet article.

#### **b. Décision de la DAEC**

La DAEC, sur la base du point traité au considérant IV.1.2 "Dimensionnement de la zone d'activités", n'admet pas l'art. 21 RCU.

### **Articles 22 et 23 Zones d'intérêt général 1 et 2**

- > Ch. 6: la disposition du deuxième paragraphe relative à la longueur totale de la façade de bâtiment est sans base légale et devra être supprimée.

### **Article 24 Zone d'intérêt général 3**

Une telle zone n'étant pas localisée dans le PAZ, le SeCA demande à la commune de réexaminer la concordance de cet article avec le PAZ et propose à la DAEC de ne pas approuver cet article.

#### **a. Détermination de la commune**

S'agissant d'un oubli, la commune apportera la correction nécessaire.



### *Autres conditions*

Conformément au PDCant et à la demande du SEN, le RCU devra être complété par des dispositions relatives à la problématique des accidents majeurs et des sites pollués.

L'annexe du RCU devra être complétée par les "recommandations pour les immeubles protégés" conformément à la demande du SBC.

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

L'AEE établi conformément à l'art. 31 OAT fait partie du dossier. Une coordination avec le programme d'équipement devrait être faite.

## **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'extension de la ZACT dans le PDCom;
- > l'extension de la zone libre dans le secteur "La Planche" dans le PDCom;
- > la ZACT dans le PAZ;
- > la zone libre sise sur les articles 415 (partiel), 887, (partiel) et 745 (partiel) RF dans le PAZ;
- > la délimitation de la zone à bâtir sur les articles 86, 127, 169A, 327, 379, 515, 645, 646, 727, 142 (partiel) et 206A RF;
- > la mise en zone à bâtir de l'art. 86 RF;
- > la catégorie de protection de certains bâtiments mentionnés dans le PAZ conformément au préavis du SBC;
- > le manque de mesures de protection du site construit et des abords des bâtiments protégés dans le PAZ, conformément à la demande du SBC;

3. L'approbation des éléments suivants est reportée:

- > la ZRFD "A la Gare" sise sur les articles 626, 741, 1034 (partiel) et 405/405A RF dans le PAZ;
- > la zone mixte et ZRFD "En la Vuarras" sise sur l'art. 469B RF dans le PAZ;
- > les articles 19 ch. 8 et 20 ch. 8 du RCU.



### 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 1 jeu de préavis;
- > au Service des biens culturels, céans (2 ex. avec 2 préavis de synthèse);
- > au Service des ponts et chaussées, section lacs et cours d'eau, céans (1 ex.);
- > Service de l'agriculture, Route Jo Siffert 36, case postale, 1762 Givisiez (1 ex.);
- > Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > Gilbert Yerly, Rte des Rialets 18, 1741 Cottens (1 ex.);
- > Société simple Werner Friz & Jean-Pierre Nicolet, p.a. Fiduservice SA, Rte de Beaumont 20, 1709 Fribourg;
- > au bureau PBU - Patrice Bulliard Urbanisme, Av. des Bergières 19, 1004 Lausanne (1 ex. et un jeu de préavis);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).