



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/daec

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

Fribourg, le 22 juin 2022

Misery-Courtion, 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 Misery-Courtion, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 10 juillet 2019;
le dossier,

considérant:

I. Objet

Le présent dossier a pour but d'adapter le PAL de la commune de Misery-Courtion aux conditions d'approbation formulées par la DAEC (actuellement: Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement/DIME) dans sa décision d'approbation du 10 juillet 2019.

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° 9 du 28 février 2020. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques: la mise à l'enquête publique n'a pas suscité d'opposition. 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 18 mai 2020.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 13 janvier 2022.

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° 3 du 21 janvier 2022 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 Misery-Courtion, par lettre du 28 février 2022, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Une détermination a également été déposée par un tiers en date du 21 février 2022.

III. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

La commune retire du PDCom les secteurs d'extension de l'urbanisation qui ne font pas partie du territoire d'urbanisation défini par le plan directeur cantonal (PDCant), conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 juillet 2019. L'extension restante inscrite au PDCom est conforme au PDCant. Elle peut donc être approuvée par la DIME.

1.2. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

> **Modification secteur de la Vossaine: de zone d'activités 2 à zone agricole**

Conformément à la demande du Service de l'environnement (SEn), la partie de l'art. 1170 du Registre foncier (RF) située en degré de danger de crue de degré élevé a été dézonée. La DIME approuve cette modification.

> **Modification art. 1370 (partiel) RF à Cournillens: de zone village à zone agricole**

Dans le cadre de la révision générale, un propriétaire a demandé le dézonage de sa parcelle étant donné qu'il n'avait aucune intention d'y construire. La commune accède à cette demande. Etant

donné que cette parcelle se situe à l'extrémité de la zone à bâtir et dans un secteur de desserte E en transports publics, la DIME approuve le dézonage.

> Adaptations parcellaires et formelles

La DIME approuve les adaptations parcellaires ainsi que les adaptations formelles du domaine public.

Zone centre équestre au Malforin

Dans sa décision d'approbation du 10 juillet 2019, la DAEC avait reporté l'approbation de la zone centre équestre en raison de la coordination nécessaire avec la commune voisine de Belmont-Broye. La révision générale du PAL de Belmont-Broye, secteur Léchelles, ayant été approuvée le 18 août 2021, tout comme la zone centre équestre, la DIME accepte le maintien de cette zone à Misery-Courtion.

Toutefois, dans sa décision d'approbation pour le PAL du secteur de Léchelles, la DAEC a refusé la création de secteurs constructibles permettant une augmentation du nombre de logements. La Direction argue en effet que le développement de l'urbanisation dans un secteur situé à l'écart du tissu construit n'est pas conforme à la LAT ainsi qu'au PDCant. Elle ajoute qu'en cas de cessation de l'activité, une disposition de l'art. 25 al. 7.1 du règlement communal d'urbanisme (RCU) du secteur Léchelles précise à juste titre que la totalité de la zone centre équestre sera réaffectée à la zone agricole. Ce faisant, les bâtiments d'habitation constitueront un îlot construit au milieu de la zone agricole, laissant un foyer d'urbanisation dans un secteur encore préservé. Le SeCA a relevé que le "Secteur 1: bâtiment" de la zone centre équestre à Misery-Courtion autorise les logements des personnes actives dans l'exploitation et les hébergements des utilisateurs et clients (art. 26 al. 2 RCU). Par analogie avec le PAL du secteur de Léchelles, le SeCA a préavisé défavorablement cette prescription. Bien que le secteur 1b soit récemment construit, une augmentation du nombre de logements n'est pas souhaitable. Il est toutefois précisé que le bâtiment existant bénéficie de la garantie de la situation acquise selon l'art. 69 LATeC.

Etant donné que la zone centre équestre au Malforin a été autorisée pour des activités spécifiques, le SeCA a demandé qu'une disposition soit ajoutée dans le RCU, conformément à la fiche T.111. Activités équestres du PDCant, afin qu'en cas de cessation des activités équestres, les terrains soient réaffectés à la zone agricole.

Dans sa détermination, la commune estime que la garantie de la situation acquise ne permet qu'une pérennisation limitée des constructions existantes. Elle indique également que le règlement du secteur Léchelles prévoit les mêmes dispositions pour son secteur constructible. Afin que le secteur ne revête pas un caractère résidentiel non approprié, la commune propose de modifier l'art. 26 al. 2 RCU de la manière suivante: Les affectations admises relèvent de toutes les activités nécessaires à l'exploitation du centre (écuries, manèges, granges, hangar, logement ~~des personnes actives dans du personnel de l'exploitation, hébergement parahôtelier~~ des utilisateurs et clients, locaux de cours, petit commerce, clubhouse, parking, etc.).

Par rapport à la réaffectation à la zone agricole en cas de cessation des activités, la commune relève que cette exigence ressort du nouveau PDCant alors que la PAL de Misery-Courtion a été approuvée sous l'ancien PDCant. La commune accepte cette disposition mais elle estime disproportionnée

d'exiger un nouveau dossier d'adaptation au PAL pour cette exigence. Ainsi elle demande à la DIME d'apporter une annotation directe dans le RCU.

Le propriétaire du secteur s'est également déterminé. Il relève une contradiction entre la décision d'approbation du dossier de révision du secteur Léchelles dont le règlement, identique à celui de Misery-Courtion, a été approuvé. Il ajoute que la remise en cause des logements et les hébergements remettrait en cause la rentabilité du centre et créerait de graves préjudices. Le propriétaire a souhaité la réalisation d'une vision locale. Toutefois, la DIME, procédant à une appréciation anticipée des preuves, considère qu'une inspection des lieux n'est pas nécessaire, car les pièces versées au dossier permettent de comprendre la situation de manière suffisamment claire.

La DIME relève que la création de logements dans un secteur situé à l'écart du tissu construit n'est pas conforme aux principes de la LAT et du PDCant. Les logements existants dans le manège de Misery ainsi que la maison du propriétaire sur le secteur Léchelles sont largement suffisants pour les besoins de l'exploitation du centre équestre. Selon la jurisprudence, la mesure de planification ne doit pas éluder les règles des art. 24 ss LAT par la création de petites zones à bâtir inacceptables. De telles zones ne peuvent pas être admises si elles tendent à contourner les buts de l'aménagement du territoire que sont la concentration de l'habitation dans les zones à bâtir et l'interdiction des constructions en ordre dispersé (ATF 132 II 408 consid. 4.2; 124 II 391 consid 2c et 3a; 119 la 300 consid. 3b)

Les logements de gardiennages nécessaires à l'exploitation du centre équestre restent toutefois autorisés. Selon la jurisprudence, c'est dans le cadre de l'examen d'une demande de permis de construire qu'il convient de déterminer, au cas par cas, si le projet de construction répond à un besoin prouvé de logement strictement limité à l'activité équestre et s'il est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire. (ATC 602 2017 61)

La création de la zone équestre étant étroitement liée aux activités équestres, il n'est pas judicieux de pérenniser le caractère résidentiel du secteur en cas de cessation des activités. Ainsi, un retour en zone agricole doit être prévu dans l'art. 26 du RCU de Misery-Courtion. Une telle disposition est d'ailleurs prévue dans l'art. 25 RCU du secteur Léchelles.

Conditions: Les logements des personnes actives dans l'exploitation et les hébergements des utilisateurs et clients sont à supprimer de l'art. 26 al. 2 RCU.

L'art. 26 du RCU de Misery-Courtion devra être complété par une prescription prévoyant le retour en zone agricole en cas de cessation des activités.

Les noms des secteurs devront être uniformisés entre les deux communes.

Pour éviter une procédure supplémentaire, ces modifications pourront être apportées lors de la prochaine révision du PAL.

Secteur La Gravière

Dans sa décision d'approbation du 10 juillet 2019, la DAEC avait relevé que la zone d'activité 3 ne correspondait pas à l'occupation effective et à la localisation du secteur. Elle avait demandé qu'une zone spéciale soit établie selon les besoins de l'exploitation de la centrale à béton. Les terrains non indispensables devaient être remis en état et restitués soit à la forêt, soit à l'agriculture. La DAEC avait reporté l'affectation de ce secteur jusqu'à ce que les conditions émises par le SeCA soient remplies lors d'une modification du PAL.

La commune mène actuellement les démarches nécessaires pour répondre aux conditions de la DAEC. Vu l'ampleur des démarches, elle a décidé de ne pas intégrer ce secteur au présent dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Toutefois, un dossier d'examen préalable de modification du PAL ainsi que des demandes de permis en vue de la mise en conformité des constructions et installations existantes ont été déposés au SeCA.

2. Nature, paysage et environnement

Lors de la révision générale, le SEN et le Service de l'agriculture (SAgri) avaient demandé que les mesures d'améliorations paysagères et écologiques réalisées ou planifiées dans le cadre du remaniement parcellaire soient intégrées au PAL.

Dans le rapport explicatif du dossier d'adaptation, il est indiqué que: *Les mesures d'améliorations paysagères et écologiques issues du remaniement parcellaire, toutes réalisées, sont ajoutées avec la mise à jour des données de couverture du sol (haies, cours d'eau); ils sont représentés au PAZ et au PDCom selon les principes du guide d'application de la LPNat et protégés selon les dispositions des art. 12 "Espace réservé aux eaux et distance de construction à l'espace réservé" et 16 "Boisement hors-forêt protégé" du RCU.*

Toutefois, le SAgri et le SEN ont à nouveau émis un préavis défavorable. Le SAgri constate que certaines mesures ont été inscrites au PDCom, mais pas au plan d'affectation des zones (PAZ). Le service évoque notamment les mesures Mh23 et Mc32 ainsi qu'un projet de verger. Le SeCA relève que l'art. 16 "Boisement hors-forêt protégé" du RCU assure la protection de tous les boisements hors-forêt situés hors de la zone à bâtir. Toutefois, l'obligation d'entretien de ces mesures, tout comme la protection des mesures hors plantations, ne sont pas garanties. Le PAZ et le RCU devront donc être complétés en conséquence.

Dans sa détermination, la commune estime que les mesures de compensation sont directement protégées par la loi: les boisements hors-forêt sont protégés par la LPNat alors que les cours d'eau et leur abord le sont par la législation et l'art. 12 RCU sur l'espace réservé aux eaux. Par rapport à l'entretien, la commune indique que cet aspect ne relève pas du RCU. Quant à la mesure "vergers", elle comprend un ensemble de mesures partiellement réalisées dont l'entretien est réglé par convention.

La DIME estime que la protection des mesures d'améliorations paysagères et écologiques réalisées dans le cadre du remaniement parcellaire est garantie dans le PAL. Toutefois, pour assurer la pérennité des mesures de compensation écologique réalisées dans le cadre du remaniement parcellaire, la fiche T302 du PDCant "Améliorations foncières" demande de reporter les éléments issus du plan "nature et paysage". Une mise à jour des mesures en cours de réalisation et le report des mesures réalisées devront être effectués lors de la prochaine révision du PAL.

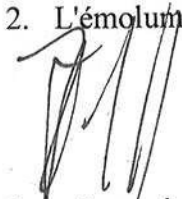
IV. Effets de l'approbation

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

2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > les logements des personnes actives dans l'exploitation et les hébergements des utilisateurs et clients sont à supprimer de l'art. 26 al. 2 RCU;
 - > l'art. 26 du RCU de Misery-Courtion devra être complété par une prescription prévoyant le retour en zone agricole en cas de cessation des activités
3. L'examen de la zone spéciale dans le secteur "La Gravière" est traité dans une modification du PAL séparée du présent dossier.
4. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
5. Ces modifications et adaptations devront être apportées lors de la prochaine révision du PAL.
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 et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Misery-Courtion est fixé à Fr. 4'220.-.



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 DIME 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 Misery-Courtion, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg (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.);
- > au propriétaire qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture du Lac, Schlossgasse 1, 3280 Morat (1 ex.).

