



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/dime

Réf: EF/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 22 mars 2023

Givisiez, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

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 Givisiez, approuvé par la Direction des Travaux Publics (DTP) le 17 décembre 1997;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Givisiez pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par la DTP le 17 décembre 1997, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

La présente décision porte également sur la modification partielle du PAL dans le secteur Chanteclair.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL de la révision générale: la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans les Feuilles officielles (FO) n° 12 du 20 mars 2015, n° 36 du 4 septembre 2015, n° 3 du 22 janvier 2016 et n° 4 du 26 janvier 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Mise à l'enquête publique de la modification partielle dans le secteur Chanteclair: la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la FO n° 7 du 18 février 2022. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques: les mises à l'enquête publique de la révision générale ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation a suscité des remarques au plan directeur communal (PDCom). La mise à l'enquête publique de la modification partielle dans le secteur Chanteclair n'a pas suscité d'oppositions.

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 16 juillet 2018. La modification partielle dans le secteur Chanteclair a été adoptée par le Conseil communal le 4 avril 2022.

Recours: quatre recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement: DIME). Par décision séparée de ce jour, la DIME statue sur les recours précités.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 26 mai 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 Direction a fait publier dans la FO n° 23 du 11 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: la commune de Givisiez, par lettre, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la Direction. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date des 28 juin, 9 juillet, 12 juillet et 21 août 2021. Afin de réaliser une étude complémentaire par rapport à la conformité à l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), la commune a demandé une suspension de la procédure. Suite à la reprise de la procédure et au complément apporté, le SeCA a alors demandé une détermination aux services concernés sur les arguments développés par les intervenants. Le Service de la mobilité (SMo) s'est prononcé en date du 12 octobre 2022 et le Service des biens culturels (SBC) le 14 novembre 2022. Le Service de l'environnement (SEn) a quant à lui établi un préavis complémentaire en date du 26 octobre 2022. Suite à l'approbation du projet d'agglomération de quatrième génération de l'Agglomération de Fribourg (PA4), l'Agglomération de Fribourg (Agglo) s'est également déterminée le 25 mai 2022.



III. Appréciation de la DIME

1. Planification supérieure et coordination avec les communes voisines

Le PA4 a été approuvé par le Conseil d'Etat le 24 août 2021. Etant donné que cet instrument devient liant pour les autorités dès son approbation (art. 32 LATeC), la DIME a pris en compte les éléments du PA4 pour établir la présente décision.

L'Agglo, dans sa détermination, détaille les éléments à prendre en compte, présentés ci-dessous.

> Application du PA4 à l'échelle locale

Dans le chapitre "7.0 – Portée juridique" du PA4, il est précisé que "Lorsque la mise en œuvre d'une stratégie implique un changement de la base légale au niveau communal, un délai général d'adaptation de trois ans prévaut depuis l'adoption du projet par le conseil d'agglomération."

L'Agglo estime que les adaptations au PA4 qui n'ont pas d'impact structurel sur le dossier gagneraient à être intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. L'Agglo laisse à la DIME le soin d'effectuer une pesée des intérêts pour distinguer l'impact des différentes adaptations demandées.

Etant donné l'art. 32 al. 1 LATeC indiquant que les autorités sont liées dès l'approbation par le Conseil d'Etat et aux vues de la jurisprudence récente (arrêt du Tribunal cantonal/TC 602 2021 136 137, 18.02.2022) la DIME demande que le dossier soit adapté au PA4. Il va de soi que si le PA4 n'est pas appliqué dès à présent pour les révisions générales en cours, il ne sera jamais appliqué dans ces communes puisque les PAL, une fois approuvés, ne seront pas revus avant 15 ans. Or, plusieurs grandes communes de l'Agglomération sont actuellement concernées par des révisions. Comme le projet d'agglomération est réexaminé tous les 4 ans, sans demander une prise en compte dans le dossier actuellement en examen, les dispositions du PA4 ne seraient ainsi jamais transposées dans les planifications locales, ce qui empêcherait toute mise en œuvre de la stratégie voulue par l'Agglo.

Ainsi, la DIME demande que le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation contienne les adaptations nécessaires. Etant donné que l'approbation du PA4 constitue un changement notable des circonstances, le principe de stabilité des plans ne s'opposera pas à ces adaptations, de sorte que celles-ci pourront cas échéant être entreprises afin de répondre aux exigences du PA4 et être mises en œuvre avant l'établissement du PA5.

> Densités minimales

Le chapitre "U2 Développement urbanistique par axe" exige le principe suivant: "Dans les PAL (plan d'affectation/PAZ, règlement communal d'urbanisme/RCU), prévoir des dispositions de construction (indice brut d'utilisation du sol/IBUS), indice de masse (IM), indice d'occupation du sol/IOS, hauteur, etc.) cohérentes avec les densités minimales prévues par le PA4 en fonction de l'affectation et de la typologie du tissu bâti (compact/couronne)". Pour la commune de Givisiez, cela correspond à une densité de 175 habitants-emploi/hectares (HE/ha) pour les zones résidentielles et mixtes et une densité de 100 HE/ha pour les zones d'activités (ZACT). Une éventuelle densification des zones à bâtir est donc à envisager dans le respect des principes du plan directeur cantonal (PDCant), notamment en termes de desserte.

En raison de l'impact structurant de la problématique des densités sur l'ensemble de l'aménagement local, l'Agglo est d'avis que cette analyse devrait être menée en amont de procédures, soit lors de la prochaine révision générale. La DIME estime cependant, comme expliqué dans le chapitre "Application du PA4 à l'échelle locale", qu'une adaptation du PAL est nécessaire afin de respecter la stratégie de densification imposée par le PA4. Cette appréciation de la DIME a été récemment confirmée par le rapport d'examen de la Confédération daté du 22 février 2023. En effet, la Confédération demande qu'une progression de la réalisation des objectifs de densité soit démontrée lors de la 5^e génération du PA.

Condition L'adaptation du PAL aux densités minimales devra être entreprise dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

> **Mesures incitatives pour la mobilisation des réserves**

L'Agglo demande que, conformément à la stratégie U1.5, la commune renseigne sur l'exigence de prendre des mesures d'accompagnement permettant de mobiliser les réserves de zones à bâtir dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La DIME se rallie à cette exigence.

Condition Le rapport explicatif devra être complété par rapport à la thématique de la mobilisation des réserves de zones à bâtir.

> **Activités administratives dans la zone d'activités**

Dans le chapitre "Zones d'activités" du PA4, au point U7.7, il est demandé que les communes intègrent dans les PAL (PAZ, RCU) des dispositions permettant de valoriser les vocations existantes des ZACT et de limiter l'implantation d'activités commerciales et administratives. Ainsi, l'Agglo demande que l'art. 12 du RCU sur la ZACT soit restreinte sur le plan des activités administratives. Le SeCA précise que les activités commerciales sont déjà limitées par le RCU aux "locaux de vente directement liés aux activités industrielles et artisanales".

Conditions Les activités administratives, définies au point U7.4 comme étant des "activités de bureau", devront être restreintes dans l'art. 12 RCU sur la ZACT. En attendant une reformulation conforme au PA4, aucun permis pour des activités administratives ne pourra être délivré.

Pour plus de clarté, la formulation "locaux de vente directement liés aux activités industrielles et artisanales" devrait être revue pour "vente directe de production".

> **Développement des sites stratégique d'agglomération**

Conformément à la stratégie U5.9, l'Agglo invite la commune à prendre contact avec elle pour établir une feuille de route visant à assurer une bonne intégration du secteur "Givisiez gare" et "Chamblioux-Bertigny: Pôle Jura-Chassotte" au sein du périmètre de réflexion des sites stratégiques d'agglomération "Givisiez Gare – Corberayes".

> **Plan directeur communal**

L'Agglo invite la commune à intégrer certains principes du PA4 dans le PDCom, notamment par rapport au principe de coordination par axe fonctionnel, à la fragmentation de l'espace ouvert et par rapport à la mobilité.

> Mesures infrastructurelles

L'Agglo, dans son préavis établi avant l'approbation du PA4, a demandé le report dans le PAL des mesures du PA2 et du PA3 présentes sur son territoire. Dans sa détermination, elle maintient cette demande et ajoute les mesures du PA4.

Condition Le rapport explicatif et les instruments du PAL devront être complétés au niveau des mesures infrastructurelles dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2. Urbanisation

2.1. Territoire d'urbanisation

La DIME **n'approuve pas l'extension de l'urbanisation sur l'art. 102 du Registre foncier (RF)** inscrite au PDCom, car elle n'est pas conforme au PDCant et au PA4.

2.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics (TP) de niveau D, E ou hors-desserte.

La commune de Givisiez présente le niveau minimum de desserte en TP sur la majorité de son territoire (hormis à la proximité de la sortie d'autoroute Fribourg Sud) et peut donc y envisager une densification sans limitation.

La commune ne bénéficiant pas de desserte suffisante en TP pour permettre une densification de la zone moyenne densité pour les art. 154 et 349 RF. Elle a donc effectué une analyse complémentaire de la desserte en mobilité douce.

La commune, dans sa détermination, indique que l'arrêt de bus "Givisiez, Mont Carmel" est situé à 750 m des art. 154 et 349 RF, ce qui correspond à quelques mètres du niveau de desserte C, sur des itinéraires empruntant des chemins en site propre et le long de rues de quartier à modération de trafic. La desserte en mobilité douce est bonne puisque le quartier est directement connecté au chemin de Corberayes, réservé aux piétons et aux vélos, reliant l'arrêt de bus, et à l'axe piéton de Jubindus, en direction du centre de Givisiez. La commune demande donc que la densification des art. 154 et 349 RF soit acceptée.

Le SMO estime que l'itinéraire entre les art. 154 et 349 RF et l'arrêt de bus "Givisiez, Mont Carmel" dispose d'infrastructures existantes, attractives, directes et sécurisées en faveur de la mobilité douce. Le service spécialisé peut donc admettre une densification selon les critères du PDCant.

Par conséquent, la DIME accepte l'augmentation de l'IBUS pour les art. 154 et 349 RF.

2.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon les critères du PDCant, la commune de Givisiez, située en priorité d'urbanisation 1, n'a pas de potentiel de mise en zone destinée à l'habitat. En effet, pour cette priorité, les réserves de zone à bâtir légales ne doivent pas dépasser 3 ha. Celles de Givisiez sont de 13.5 ha.

En raison des réserves de surfaces non construites existantes et du territoire d'urbanisation figurant dans le PDCant, la commune de Givisiez ne possède pas de potentiel d'extension. Par conséquent, elle ne peut procéder à aucune mise en zone destinée à l'habitat.

La commune de Givisiez procède à plusieurs changements d'affectation considérés comme de la densification. La majorité d'entre eux se situent dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C et répondent donc aux principes fixés par le PDCant.

> **Conformité à l'OPB**

Le SEN a préavisé défavorablement plusieurs modifications d'affectation, car la preuve de la conformité à l'OPB de ces changements n'était pas apportée. Le SeCA a donc demandé qu'un complément soit apporté par la commune afin de vérifier la conformité à l'OPB et définir si nécessaire des règles constructives adéquates.

La commune a fourni, le 23 août 2022, une étude acoustique permettant de vérifier que les changements d'affectations prévus sont conformes à l'OPB, avec, au besoin une proposition de mesures ad hoc. Une étude d'assainissement de la route de la Chassotte a également été fournie par la commune.

Suite à ces compléments, le SEN s'est à nouveau prononcé sur les modifications initialement préavisées défavorablement; son avis est exposé dans les chapitres concernés ci-dessous.

Le DIME analyse les mises en zone proposées comme suit:

> **Modification n° 28 – Mises en zone: secteur Corberayes**

La commune de Givisiez procède à une mise en zone à bâtir dans le secteur Corberayes. Il s'agit de la modification n° 28 (art. 29, 97 (partiel), 563 et 655 RF), de zone agricole à zone mixte (ZM), pour une surface de 52'343 m². Le secteur est soumis à un plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire. La modification n° 28 se situe dans le territoire d'urbanisation. Comme expliqué plus haut, en raison de surfaces non construites suffisamment élevées, la commune de Givisiez ne possède pas de potentiel d'extension et ne peut procéder à aucune mise en zone.

Le SEN et l'Office fédéral des routes ont émis un préavis défavorable concernant la modification n° 28, car l'exigence de réaliser une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB n'a pas été respectée.

Le Service de l'agriculture (SAgri) a relevé que la modification n° 28 se situe sur des surface d'assolement (SDA) et doit donc répondre aux conditions de l'art. 30 al. 1 bis OAT. En l'occurrence, le SeCA a constaté que le rapport ne démontre pas l'importance cantonale du projet ainsi que l'utilisation optimale du terrain.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a préavisé défavorablement la modification n° 28.

L'Agglo, dans sa détermination, s'oppose également à la mise en zone, car cette dernière n'est pas conforme au PA4 prévoyant une priorisation du développement à l'intérieur des zones à bâtir.

L'Agglo précise toutefois, qu'en tant qu'extension de priorité 1 dans le PA4, le secteur pourrait être affecté à la zone à bâtir dans le cadre de l'étape 2 d'urbanisation. L'Agglo estime par ailleurs que la

planification communale du périmètre de réflexion "Chamblioux-Bertigny: Pôle Jura-Chassotte" est à adapter au vu des récentes évolutions dans le secteur (mandat d'études parallèles/MEP).

La commune souhaite garantir à l'échéance de 2032 la mise en zone de Corberayes afin de correspondre aux objectifs du PA4. Dans ce but, elle demande de suspendre l'approbation de la mise en zone plutôt que de la refuser. Par rapport aux possibilités de mise en zone limitées en fonction des réserves non construites de 3 ha, la commune estime que l'enjeu de la mise en zone est lié au centre cantonal et pas uniquement à la commune de Givisiez. Ainsi, elle demande de sursoir à cette limitation à 3 ha pour la mise en zone de ce secteur.

Le SEn rappelle qu'en cas de future mise en zone, une étude acoustique devra démontrer que l'art. 29 de l'OPB est respecté. La définition de limites de construction des locaux à usage sensible au bruit (LUS) sur l'art. 97 RF sera également nécessaire afin de respecter l'art. 16 de l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI).

La DIME reconnaît l'importance cantonale de ce secteur qui est situé à proximité du projet "Couverture de Chamblioux", prévu dans la fiche P0708 du PDCant, et qui fait, pour cette raison, partie du territoire d'urbanisation du PDCant. Le projet prévoyant la couverture de l'autoroute se présente comme une solution pour dessiner un nouveau quartier urbain durable dans le secteur de Chamblioux, situé au sein de l'agglomération de Fribourg. Un développement urbain dans le secteur Corberayes est donc judicieux, mais une coordination supracommunale avec les communes concernées (Givisiez, Fribourg, Granges-Paccot et Villars-sur-Glâne) est nécessaire aux vues des enjeux urbanistiques. En raison des surfaces non construites trop importante et de l'étalement prévue au PA4, la DIME juge prématuré de prévoir une affectation pour ce secteur. La mise en zone du secteur Corberayes n'est donc pas admise.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, la **DIME n'approuve pas la modification n° 28.**

Toutefois, une modification ultérieure du PAL dans ce secteur reste possible en fonction de l'avancement du projet de couverture de l'autoroute, qui constitue un changement notable des circonstances. Ce secteur doit à ce stade être prévu au PDCom et des principes directeurs peuvent d'ores et déjà être élaborés, en cohérence avec le projet de couverture de l'autoroute.

Condition Le secteur de Corberayes est à ajouter au PDCom.

> **Modification n° 32 – Mises en zone l'art. 97 (partiel) RF**

La commune procède à une extension de la zone de centre de 718 m² sur l'art. 97 (partiel) RF. Selon le rapport explicatif, cette mise en zone est dévolue à l'extension des activités de la ferme urbaine. La modification n° 32 se situe dans le territoire d'urbanisation. Toutefois, en raison de surfaces non construites suffisamment élevées, la commune de Givisiez ne possède pas de potentiel d'extension et ne peut procéder à aucune mise en zone. Par ailleurs, les informations du rapport sont trop lacunaires pour comprendre l'objectif et la nécessité de la mise en zone.

Le SAgri a relevé que la modification n° 32 se situe sur des SDA et doit donc répondre aux conditions de l'art. 30 al. 1 bis OAT. En l'occurrence, le SeCA a constaté que le rapport ne démontre pas l'importance cantonale du projet ainsi que l'utilisation optimale du terrain.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, la **DIME n'approuve pas la modification n° 32.**

La DIME analyse les changements d'affectation proposés comme suit:

> **Modifications n^{os} 7, 9, 11 et modifications suite aux oppositions 2, 6 et 15 – Requalification du centre de gravité de Givisiez: route de Belfaux et secteur Verna – Taconnets**

Afin de renforcer le caractère urbain du centre de la localité et de permettre un développement concentré de celui-ci, les parcelles situées en bordure de la route de Belfaux et dans le secteur Verna – Taconnets sont affectées en zone de centre. Ces changements d'affectation correspondent aux objectifs de la commune.

Le SEn a émis un préavis défavorable aux modifications n^{os} 7 (notamment art. 91 RF) et 11 (notamment art. 169, 457, 463 et 499 RF) et a demandé des compléments par rapport à la problématique du bruit. Suite aux compléments apportés par la commune, le SEn préavise favorablement les modifications n^{os} 7 et 11. Par rapport à la modification n^o 11, le SEn précise qu'une étude avec des chiffres de trafic mis à jour devra être produite lors des prochaines étapes (PAD et demandes de permis de construire).

Compte tenu de la conformité à l'OPB, la DIME approuve les modifications n^{os} 7, 9, 11 et modifications suite aux oppositions 2, 6 et 15.

> **Modifications n^{os} 8, 14 et modification suite à l'opposition 8 – Requalification du quartier de la nouvelle halte ferroviaire**

Les parcelles situées de part et d'autre de la nouvelle halte, auparavant en zone industrielle, sont affectées à la ZM au Nord et à la zone de centre au Sud, et soumises à PAD obligatoire. Le SeCA estime que ces changements d'affectation contribuent à une requalification judicieuse d'un secteur particulièrement bien desservi par les TP.

Conformité à l'OPB

Le SEn a émis un préavis défavorable aux modifications n^{os} 8 et 14 et a demandé des compléments par rapport à la problématique du bruit. Suite aux informations exposées dans l'examen préalable du PAD "Taconnets", le SEn préavise favorablement la modification n^o 8. Pour la modification n^o 14, l'étude acoustique démontre la conformité du changement d'affectation pour les art. 151, 234 et 354 RF. Une étude détaillée pour chaque ouvrant de chaque local à usage sensible au bruit (LUSB) devra être produite lors des demandes de permis de construire.

Art. 243 RF

L'art. 243 RF n'est pas soumis à un PAD obligatoire. Etant donné que cette parcelle est construite, la DIME estime que ce n'est pas nécessaire. Toutefois, en cas de nouveau projet, la mixité sera vérifiée pour chaque permis de construire.

Art. 378 RF

Par rapport à l'art. 378 RF, le SEn a estimé que des logements prévus dans la ZM sont incompatibles avec les activités existantes de l'entreprise de recyclage. Le service a précisé que les activités de l'entreprise devraient être localisées dans une ZACT avec degré de sensibilité (DS) IV. Le SeCA a constaté qu'actuellement, ces activités ne sont pas conformes à la zone existante et a réservé l'ouverture d'une procédure de remise en état par la Préfecture de la Sarine. Le SeCA a estimé que les compléments par rapport à la problématique du bruit devront se baser sur le DS III

prévu dans la zone. Un préavis défavorable a été émis par rapport à l'affectation en ZM de l'art. 378 RF.

Le propriétaire de l'art. 378 RF demande que l'ensemble du secteur situé au Nord de la nouvelle halte ferroviaire soit considéré comme un tout. Il précise qu'un refus d'approbation de la ZM ne modifierait en rien la problématique du bruit industriel des activités existantes sur les logements prévus dans le secteur. L'entreprise étant à la recherche d'un site de remplacement, vouloir maintenir l'art. 378 RF en ZACT irait clairement à l'encontre de la volonté de la commune. Le propriétaire demande donc que l'ensemble du secteur Nord de la nouvelle halte soit attribué à la ZACT ou affecté en ZM.

La commune, dans sa détermination, estime que la présence de l'entreprise doit être remise en cause et non pas la planification prévue par le PAL. Le refus d'approbation du changement d'affectation n'apporterait de toute manière pas de solution aux nuisances illicites.

Dans sa détermination, le SEn demande que l'assainissement du bruit de l'entreprise ou son déménagement soit entrepris pour accepter le changement d'affectation.

Les démarches par rapport au déménagement de l'entreprises étant à un stade avancé, de sorte qu'il puisse être fait abstraction des immissions de bruit provoqués, la DIME admet l'affectation en ZM de l'art. 378 RF.

PA4 stratégie U7 en matière de ZACT

Selon la stratégie U7 en matière de ZACT, le PA4 proscrit toute nouvelle reconversion d'affectation de ZACT vers d'autres types de zones tant que le système régional de gestion prévu n'a pas été approuvé.

L'Agglo relève que le secteur Gare Nord (modification n° 14), de par sa bonne desserte, est intéressant pour les activités dédiées à la logistique. De plus, il dispose de réserves non construites. Considérant l'intérêt de la commune de renforcer la vocation d'une nouvelle centralité autour de la gare et l'intérêt de préserver les ZACT, l'Agglo est favorable au changement d'affectation en ZM pour la partie Nord-Ouest du secteur, situé à l'Ouest de la passerelle de mobilité douce. En revanche, elle s'oppose au changement d'affectation des parcelles situées à l'Est, soit les art. 234, 243, 286, 333, 334 et 378 RF. Ce secteur dispose en effet d'un accès direct au rail, permettant le transbordement rail-route de marchandises. L'Agglo demande son maintien en ZACT.

Concernant le secteur Gare Sud (modification n° 8), l'Agglo est favorable au changement d'affectation proposé par la commune étant donné que l'arrivée de la gare représente une opportunité de développer un centre de gravité à caractère urbain.

La DIME constate que le secteur est identifié comme un site à fort potentiel de développement dans le PA4. Selon la mesure U5.2, l'objectif est d'exploiter les nombreux potentiels de densification et de requalification autour de la gare de Givisiez afin de constituer un ensemble de pièces bâties à caractère urbain et mixte. L'affectation en ZM prévue par la commune correspond à ces objectifs.

Concernant la reconversion des ZACT, le potentiel de requalification du Nord et du Sud de la gare en ZM a été identifié dans le PA4 au point 4.1.6 "Zones d'activités" (p. 63). De plus, la mesure U7.5 Moratoire sur les reconversions concerne "les nouvelles reconversions d'affectation de zone d'activités (nouvelles mises à l'enquête publique)". Il semble donc que le moratoire sur les

reconversions ne s'applique pas aux secteurs Nord et du Sud de la gare de Givisiez, dont l'affectation en ZM a été mise à l'enquête dès 2015.

Ainsi, la DIME approuve les modifications n^{os} 8, 14 et la modification suite à l'opposition 8. Par rapport à la demande de l'Agglo de valoriser les activités dédiées à la logistique en raison de l'accès direct au rail, la DIME suggère à la commune d'inscrire un objectif allant dans ce sens dans le PAD.

> **Modification n° 12 – Art. 463 RF**

La modification n° 12 prévoit le changement d'affectation de zone industrielle en ZM de l'art. 463 (partiel) RF afin, selon le rapport explicatif, de permettre une plus grande mixité et de prévoir une transition entre la ZACT et la zone de centre.

Le SEn a émis un préavis défavorable à la création de logements sur l'art. 463 RF et a demandé des compléments par rapport à la problématique du bruit. Suite aux compléments apportés par la commune, le SEn préavise favorablement la modification n° 12, en précisant qu'une étude avec des chiffres de trafic mis à jour devra être produite lors des prochaines étapes (PAD et demandes de permis de construire).

Selon la stratégie U7 en matière de ZACT, le PA4 proscrit toute nouvelle reconversion d'affectation de ZACT vers d'autres types de zones tant que le système régional de gestion prévu n'a pas été approuvé. Si le changement d'affectation n° 11 en zone de centre des parcelles bordant la route peut appuyer la vocation d'un boulevard urbain, l'Agglo relève que le secteur CIG Est, affecté en ZM, est moins déterminant pour le caractère de boulevard. L'Agglo craint à terme, un conflit d'intérêts entre les futures habitations et les activités présentes sur l'ensemble de la zone CIG. Elle s'oppose donc au changement d'affectation en ZM de la parcelle 463 (partiel) RF et demande son maintien en ZACT.

La DIME constate que le secteur est identifié comme un site à fort potentiel de développement dans le PA4. Selon la mesure U5.2, l'objectif est d'exploiter les nombreux potentiels de densification et de requalification autour de la gare de Givisiez afin de constituer un ensemble de pièces bâties à caractère urbain et mixte. L'affectation en ZM prévue par la commune correspond à ces objectifs.

Concernant la reconversion des ZACT, le potentiel de requalification du Nord et du Sud de la gare en ZM a été identifié dans le PA4 au point 4.1.6 "Zones d'activités" (p. 63). De plus, la mesure U7.5 Moratoire sur les reconversions concerne "les nouvelles reconversions d'affectation de zone d'activités (nouvelles mises à l'enquête publique)". Il semble donc que le moratoire sur les reconversions ne s'applique pas à l'art. 463 RF, dont l'affectation en ZM a été mise à l'enquête dès 2015.

Ainsi, la DIME approuve la modification n° 12.

> **Modification n° 4 et modification non répertoriée – Quartiers de logements à proximité du village historique**

Composée de villas individuelles ou groupées, le quartier situé à l'Ouest du village historique est affecté en zone résidentielle à faible densité (ZRFD). La commune précise qu'une densification plus importante n'est pas compatible avec la proximité du centre historique. Toutefois, les nouvelles prescriptions de construction permettent une densification mesurée de ce quartier.

Le SeCA a remarqué qu'en comparaison avec les PAZ en vigueur, une modification supplémentaire de la zone à bâtir a été effectuée, sans être reportée sur le "Plan des modifications des zones d'affectation". Il s'agit de la modification des art.161, 511, 676, 677 et 678 RF de zone village (ZV) à zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD).

Lors de l'examen préalable, le SeCA avait demandé que la ZV permette un développement concentré du noyau de la localité. La proposition communale à l'examen final scinde le village en deux pôles: le village historique et le secteur occupé par l'Association fribourgeoise des Soeurs de la Charité de Sainte Jeanne-Antide. Ce dernier secteur est voué au développement. Afin de créer un centre village continu et unifié, le SeCA a estimé que de conserver la ZV sur l'ensemble du secteur (en comprenant la modification n° 4 et la modification non répertoriée) était plus cohérent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le SeCA a préavisé défavorablement la modification n° 4 et la modification non répertoriée des art. 161, 511, 676, 677 et 678 RF.

La commune, dans sa détermination, explique que la ZV prévoit essentiellement des mesures de protection et que la nouvelle réglementation n'est pas compatible avec un tissu urbain ne nécessitant pas de protection. La commune ajoute que pour préserver le site construit, il est nécessaire de prévoir une couronne moins dense autour du village. Elle relève également que les constructions de la ZRFD ne se prêtent pas à une densification, en particulier le secteur situé au Nord constitué d'un petit ensemble cohérent de maisons mitoyennes. Une densification parcelle par parcelle entraînerait des situations incohérentes et le parking commun ne permettrait pas la création de places supplémentaires. Pour ces raisons, la commune conclut au maintien des affectations proposées.

Aux vues des arguments exposés par la commune, la DIME approuve la modification n° 4 et la modification non répertoriée.

> **Modifications n°s 22 et 23 – Secteur Bellevue-Chassotte**

Suite à l'abrogation du PAD "Bellevue-Chassotte", la commune a affecté les parcelles accueillant des logements collectifs en zone résidentielle à haute densité (ZRHD) et les parcelles avec des logements individuels ou des institutions en zone de centre.

Le SEn a émis un préavis défavorable à la modification n° 22 et a demandé des compléments par rapport à la problématique du bruit. Suite aux compléments apportés par la commune, et même si l'étude acoustique ne peut pas prendre en compte le futur revêtement phonoabsorbant, le SEn relève que la commune a l'obligation d'assainir le bruit de la route communale de la Chassotte et que les nouvelles constructions devront démontrer le respect de l'art. 31 al. 1 annexe 3 de l'OPB. Une étude détaillée pour chaque ouvrant de chaque LUSB devra être produite lors des demandes de permis de construire. Sous ces conditions, la modification n° 22 peut être admise.

Afin de régler les problèmes de bruit, la commune demande que la DIME n'approuve pas la modification n° 22. Elle souhaite modifier le PAL en introduisant un PAD obligatoire ou en ajoutant une zone libre sur des secteurs exposés.

Compte tenu de la conformité à l'OPB, la DIME approuve les modifications n°s 22 et 23. La modification proposée par la commune n'est pas nécessaire.



> **Modification n° 24 – Renforcement du pôle d'activités administratives de La Colline**

La DIME approuve la création d'une zone administrative afin d'accueillir des activités tertiaires suite à l'abrogation du PAD "Bellevue-Chassotte".

> **Modification n° 25 – Changement d'affectation de la ZM à l'Ouest de La Chassotte**

La commune souhaite affecter le secteur situé entre la route de contournement et la ZRMD en zone de centre, car l'ancienne ZM définit un pourcentage d'activités trop contraignant.

La zone de centre, en raison de sa destination et de l'absence de pourcentage fixe, permet une plus grande évolution des affectations que les autres zones. Le SeCA a accepté la stratégie communale visant à créer une nouvelle centralité urbaine dans ce secteur (avec la modification n° 23 également). La commune devra veiller à encourager l'implantation de projets accentuant la centralité de ce secteur.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la DIME approuve la modification n° 25.

> **Modification n° 26 – Prescriptions spéciales pour la ZRFD**

La DIME approuve l'introduction de prescriptions spéciales afin de ne pas rendre les constructions non conformes dans le quartier résidentiel entre la route du Château d'Affry et la route de la Chassotte, suite à la fusion des ZRFD.

> **Modification n° 27 – Densification de la Chassotte**

Selon le rapport explicatif, les parcelles 47 et 99 RF sont affectées à la ZM en cohérence avec la nouvelle mise en zone située au Sud.

Le SEN a émis un préavis défavorable à la modification n° 27 et a demandé des compléments par rapport à la problématique du bruit. Suite aux compléments apportés par la commune, et même si l'étude acoustique ne peut pas prendre en compte le futur revêtement phonoabsorbant, le SEN relève que la commune a l'obligation d'assainir le bruit de la route communale de la Chassotte et que les nouvelles constructions devront démontrer le respect de l'art. 31 al. 1 annexe 3 de l'OPB, déjà au stade du PAD. Une étude détaillée pour chaque ouvrant de chaque LUSB devra également être produite lors des demandes de permis de construire. Sous ces conditions, la modification n° 27 peut être admise.

La commune admet que le périmètre du PAD soit adapté pour correspondre au secteur en zone à bâtir.

L'Agglo estime par ailleurs que la planification communale du périmètre de réflexion "Chamblioux-Bertigny: Pôle Jura-Chassotte" est à adapter au vu des récentes évolutions dans le secteur (MEP).

Compte tenu de la conformité à l'OBP, la DIME approuve la modification n° 27.

Condition Etant donné que la nouvelle mise en zone située au Sud (modification n° 28) n'a pas été approuvée, la DIME demande de revoir l'étendue du PAD ainsi que les objectifs du PAD n° 10. Ces objectifs devront être cohérents avec le projet de couverture de l'autoroute (fiche P0708) visant à développer un quartier urbain durable, mixte, dense et dont les espaces publics sont soignés.

> **Modifications n^{os} 15, 16, 17 et 18 – Abrogation du PAD "La Faye"**

Suite à l'abrogation du PAD "La Faye", les parcelles construites sont affectées à la ZRHD, les art. 553 (partiel), 619 et 683 (partiel) RF (parc d'agrément et jeu) en zone libre et l'art. 280 RF (école) en zone d'intérêt général (ZIG) IV.

La commune a affecté les parcelles entre la route du Tir-Fédéral et la rue Jean-Prouvé en zone de centre. Elle justifie ce choix car le secteur est appelé à compléter la future centralité urbaine de Givisiez, en lien avec le déplacement de la halte. Comme dit plus haut pour les modifications n^{os} 23 et 25, la zone de centre, en raison de sa destination et de l'absence de pourcentage fixe, permet une plus grande évolution des affectations que les autres zones. Le SeCA a accepté la stratégie communale visant à créer une nouvelle centralité urbaine dans ce secteur. La commune devra veiller à encourager l'implantation de projets accentuant la centralité de ce secteur.

Le SEn a émis un préavis défavorable à la modification n^o 15 et a demandé des compléments par rapport à la problématique du bruit. L'étude acoustique réalisée démontre que la modification de l'art. 680 RF (modification n^o 15) n'est pas conforme à l'OPB. Un changement d'affectation en zone de centre, pourrait par contre être accepté. Hormis pour l'art. 680 RF, le SEn émet un préavis favorable pour les modifications n^{os} 15 et 18.

Concernant la modification n^o 15, la commune admet qu'une zone de centre est plus adaptée que la ZRHD pour les art. 673 (partiel) et 680 RF, au même titre que les parcelles voisines. Elle demande que la DIME n'approuve pas cette modification.

Compte tenu de la non-conformité à l'OBP, la DIME **n'approuve pas l'affectation des art. 673 (partiel) et 680 RF en ZRHD**. Le reste de la modification n^o 15, ainsi que les modifications n^{os} 16, 17 et 18 sont approuvés.

Condition Les art. 673 (partiel) et 680 RF doivent être affectés en zone de centre.

> **Modifications n^{os} 29, 30 et 31 – Abrogation du PAD "Beauséjour Sud"**

Suite à l'abrogation du PAD "Beauséjour Sud", l'affectation a été adaptée aux constructions existantes.

Le SeCA et le SMO ont identifié dans leur préavis que la parcelle 411 RF concernée par la modification n^o 30 (de zone d'aménagement concerté avec IBUS de 0.8 à zone commerciale avec IBUS de 1.20) ainsi que les parcelles 699 et 700 RF, concernées par la modification n^o 31 (de ZACT avec IBUS de 0.8 à zone moyenne densité avec IBUS de 1.00), se situent dans des secteurs ne disposant pas d'une qualité de desserte en TP et des liaisons de mobilité douce suffisantes pour envisager de la densification. Les services ont donc demandé à la commune de démontrer l'existence d'une desserte en mobilité douce sûre et attractive en direction d'un arrêt de TP bénéficiant d'un niveau de desserte C.

La commune, dans sa détermination, indique que l'arrêt de bus "Givisiez, Mont Carmel" est situé à 800 m de l'art. 411 RF, ce qui correspond à 50 m du niveau de desserte C, sur des itinéraires empruntant des chemins en site propre et le long de rues de quartier à modération de trafic. Pour les art. 699 et 700 RF, la distance est de 750 m jusqu'à l'arrêt et quelques mètres de la desserte C. Pour le secteur, la desserte en mobilité douce est bonne puisque le quartier est directement connecté au chemin de Corberayes, réservé aux piétons et aux vélos, reliant l'arrêt de bus, et à l'axe piéton de Jubindus, en direction du centre de Givisiez. De plus, la desserte en TP est vouée à s'améliorer en

2023. Par rapport à l'augmentation d'indice liée à la conversion IUS / IBUS pour la zone commerciale (modification n° 30), la commune relève qu'elle n'est pas adéquate puisque les surfaces de plancher sont pour beaucoup constituées de stationnements non comptabilisés dans le calcul de l'IUS. Le maintien de l'indice actuel conduirait à rendre le bâtiment non conforme. La commune demande donc que les modifications n°s 30 et 31 soient acceptées.

Le SMO estime que l'itinéraire entre les art. 411, 699 et 700 RF et l'arrêt de bus "Givisiez, Mont Carmel" dispose d'infrastructures existantes, attractives, directes et sécurisées en faveur de la mobilité douce. Le service spécialisé peut donc admettre une densification selon les critères du PDCant.

Le SEN a émis un préavis défavorable à la modification n° 31 et a demandé des compléments par rapport à la problématique du bruit. Suite aux compléments apportés par la commune, la conformité de la modification n° 31 par rapport à l'OPB est démontrée.

Par conséquent, la DIME accepte les modifications n°s 29, 30 et 31.

> **Modification n° 6 – Parcelle 162**

Situé dans la continuité de la ZM de Corminboeuf et occupé par des logements, l'art. 162 RF est affecté en ZM.

L'art. 162 RF n'est pas soumis à un PAD obligatoire. Etant donné que cette parcelle est construite, le SeCA estime que ce n'est pas nécessaire. Toutefois, en cas de nouveau projet, la mixité sera vérifiée pour chaque permis de construire.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la DIME approuve la modification n° 6.

> **Modifications n°s 1, 2 et 3 – Abords du village historique**

La DIME approuve les modifications n°s 1, 2 et 3 qui consistent en des adaptations au tissu bâti existant aux abords du village historique.

> **Modifications suite aux oppositions 3 et 10 – Impasse des Hiboux**

Suite à des oppositions, les terrains situés à l'impasse des Hiboux, auparavant en ZIG III selon l'ancien PAL et en ZIG IV lors de la première enquête publique, sont affectés en ZV. Une partie des art. 77 et 81 RF est dézonée. La DIME approuve les modifications suite aux oppositions 3 et 10.

Zones libres

> **Modification n° 13 – Bassin du Tigulet**

La DIME approuve l'affectation du bassin de rétention existant en zone libre.

> **Modification suite à l'opposition 1 (art. 264 RF) – Parc de Bellevue**

La DIME approuve l'affectation en zone libre du Parc de Bellevue.

Dézonages

> Modifications n^{os} 19, 20 et 21 – Retour à la zone agricole de certaines zones libres

La DIME approuve les dézonages de terrains auparavant affectés en zone libre, mais qui sont exploités à des fins agricoles.

3. Nature, paysage et environnement

L'Agglo encourage la commune à compléter les dispositions inscrites au RCU par des mesures quantitatives, afin de garantir une présence suffisante de surfaces vertes au sein des zones à bâtir.

Conditions Selon le préavis du Service des forêts et de la faune, la constatation de la nature forestière doit être complétée au lieu-dit La Faye.

La DIME demande à la commune d'intégrer la nouvelle délimitation de l'espace réservé aux eaux sur le PAZ. A ce titre, il convient de prendre contact directement avec le SEn afin d'obtenir les données actualisées.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le SBC a préavisé défavorablement la planification communale en matière de protection du site construit et a demandé que soient déterminés dans le PAL des espaces libres non constructibles et des espaces libres constructibles ainsi que des dispositions réglementaires pour les agrandissements et les nouvelles constructions. Concrètement, le SBC a demandé de modifier:

- > l'art. 6 RCU Zone de village: ajouter les mesures demandées dans le PDCant;
- > l'art. 12 al. 8 RCU Zone d'activités: fixer de manière altimétrique la hauteur afin de préserver les vues sur le site construit;
- > l'art. 34 RCU périmètres de protection des sites construits: rendre le périmètre inconstructible et insérer une annexe.

Dans son préavis, le SBC a identifié plusieurs adaptations à apporter sur le PAZ aux bâtiments protégés. Ainsi les bâtiments suivants doivent être mis sous protection: route André-Piller 25 SC en catégorie 3, route André-Piller 33 A-G en catégorie 3, impasse de la Colline 0Sc1 en catégorie 3, impasse de la Colline 0Sc2 en catégorie 3 et route du Tir fédéral 0Sc en catégorie 3. Le SBC a demandé également que l'art. 35 RCU renvoie à l'annexe 5 et d'intégrer au RCU les listes par rapport à la protection des meubles.

> Site construit et définition des espaces libres

Concernant le site construit, la commune souligne que la possibilité de construire est subordonnée à la réalisation d'un PAD, ce qui garantit une prise en compte très fine du site. Par rapport à l'absence d'espaces libres, la commune rappelle que le site est bordé de zones libres et d'espaces agricoles structurant le site bâti.

Le SBC précise que les espaces libres constructibles et inconstructibles doivent être fixés dans le secteur soumis à PAD, mais également pour tout le site construit protégé, conformément aux exigences de la fiche T115 du PDCant. En l'absence de ces éléments, le PAL n'est pas conforme. Toutefois, le SBC valide les mesures déjà prises comme la délimitation de zones libres ou d'un

périmètre de protection qui vont dans le sens de la prise en compte des intérêts patrimoniaux. La commune devra donc définir des espaces libres constructibles et inconstructibles avec des règles plus précises pour les minimales constructions, les nouvelles constructions et les transformations.

Le service relève que le parc sur la parcelle 172 RF soumise à PAD est un espace libre inconstructible qui devra être relevé.

> Périmètre de protection des sites construits sur l'art. 505 RF et limitation de l'IM pour le secteur A de la ZACT

Par rapport à la proposition faite lors de l'examen préalable de la révision générale, le SBC a relevé que le périmètre de protection des sites construits a été agrandi sur les art. 170, 176 et 617 RF, ainsi que sur l'art. 505 (partiel) RF. Le SBC a estimé que l'agrandissement sur l'art. 505 (partiel) RF n'était pas nécessaire pour assurer la protection du site construit, déjà garanti par l'IOS et la limitation de la hauteur.

Le SeCA a relevé que la modification demandée par le SBC pour l'art. 34 RCU (inconstructibilité du périmètre construit) diminuerait fortement les possibilités constructives de l'art. 505 RF. A cela s'ajoute que les art. 170, 176 et 617 RF sont en partie situés en zone libre et permettent une protection supplémentaire du site construit protégé. Le SeCA a donc préavisé défavorablement la délimitation du périmètre de protection du site construit sur l'art. 505 (partiel) RF, car cette restriction du droit à la propriété paraît excessive et disproportionnée pour une mesure que le SBC n'estime pas nécessaire.

Par rapport à l'IM limité à $6.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ par l'art. 12 al. 5 RCU (secteur A), le rapport explicatif indique que cette valeur a été introduite sur la base des potentiels offerts par les précédentes prescriptions du PAD abrogé "C.I.G. II". Comme développé précédemment, il s'avère que l'IOS et la limitation de la hauteur sont suffisants pour assurer la protection du site construit. Cette limitation d'IM se justifie par ailleurs d'autant moins pour les terrains du secteur A situés plus à l'Ouest du fait de leur distance au site construit protégé. Le SeCA a donc préavisé défavorablement la limitation de l'IM à $6.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ pour le secteur A de la ZACT (art. 12 al 5 RCU).

La commune indique avoir mûrement analysé le site et procédé à des simulations volumétriques concluant à un tel choix. Elle estime qu'une densité plus élevée aurait un impact conséquent sur les habitations individuelles avoisinantes et le centre historique. Elle conclut au maintien de l'IM.

La commune relève également que la zone libre qui sépare la ZACT de la ZV constitue un espace paysager qui nécessite une distance de construction supplémentaire. Elle estime que, si le périmètre de protection et la limitation de l'IM n'étaient pas admis, la seule limitation de la hauteur n'est pas une solution suffisante. Dès lors, d'autres mesures seraient indispensables telles que: extension de la zone libre à titre de tampon avec les habitations individuelles, limitation à une cote d'altitude plutôt qu'une hauteur maximale (mesure préconisée par le SBC), mesures paysagères (par exemple arborisation), toitures végétalisées, obligation de PAD. En conclusion, la commune souhaite que les mesures prévues dans le PAL soient approuvées et admet le remplacement de la hauteur maximale par une altitude maximale. La commune réserve la possibilité d'introduire d'autres mesures.

Le SBC a analysé l'art. 505 RF dans le cadre de sa compétence pour les sites d'importance régionale et est d'avis que la zone libre planifiée sur la parcelle 170 RF suffit à conserver le dégagement et les vues caractéristiques sur le site construit protégé. Le service confirme l'intérêt d'établir le PAD, de limiter l'IM et de fixer une hauteur maximale par altimétrie pour prendre en

compte la topographie ainsi que les autres conditions évoquées par la commune dans sa détermination. Il précise que le PAD sur l'art. 505 RF, mesure proposée par la commune, devra régler de manière plus fine les implantations, les volumétries et les hauteurs qui devront être moindre sur la partie de parcelle 505 RF soumise au périmètre de protection.

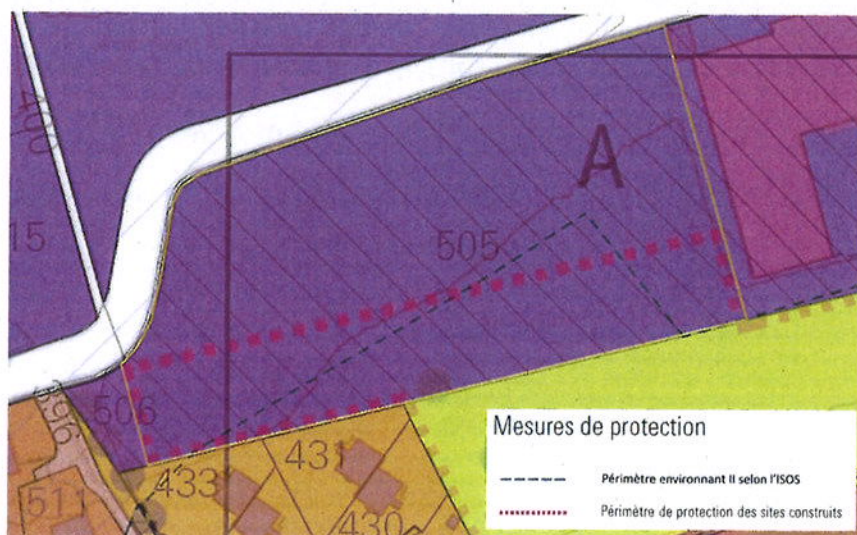
> Pesée des intérêts de la DIME

Selon le PDCant, les sites d'importance régionale selon l'ISOS (inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse) sont considérés en tant que site d'importance cantonale. Il ressort en outre de la fiche T115 ch. 3.3 que les communes ont le devoir de protéger dans leur PAL les biens protégés en catégorie 2 en intégrant au PAZ des espaces environnants constructibles ou inconstructibles caractéristiques pour la lecture du site construit. En l'espèce, il ressort de l'ISOS que le site de Givisiez est évalué d'importance régionale. Le territoire comprend notamment un périmètre construit avec un objectif de sauvegarde "A" qui implique une sauvegarde intégrale de sa substance. Le périmètre environnant (PE) II jouit quant à lui d'un objectif de sauvegarde "a", signifiant "partie indispensable pour le site". La Direction constate, partant, que l'ISOS préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre. Outre les objectifs généraux de sauvegarde, l'Office fédéral de la culture émet plusieurs suggestions particulières en p. 4 de la fiche ISOS. La Direction remarque que la troisième suggestion demande aux autorités cantonales d'éviter toute nouvelle implantation au sein du périmètre historique, déjà considérablement atteint dans sa cohérence spatiale. La quatrième remarque requiert en outre une application stricte des mesures de protection envisagées pour le PE II afin de conserver à l'agglomération ce qui subsiste de son socle.

Il appert en outre et suite à l'arrêt du TC 602 2021 75 que la fiche ISOS donne indirectement une indication précise sur la constructibilité dans le secteur du PE II. La DIME juge nécessaire que le périmètre de protection des sites construits doive, à la lumière de la fiche ISOS, demeurer inconstructible. Cela signifie que la partie Sud de l'art. 505 RF incluse dans ce PE II ne peut être constructible. En cela, la DIME s'écarte de la détermination du SBC, car ses conclusions sont contraires à la jurisprudence et à la teneur de la fiche ISOS.

Si l'inconstructibilité de la partie incluse dans le PE II est établie, il sied de refuser la délimitation du périmètre dans le PAZ allant au-delà du PE II. Ne pouvant modifier le PAZ, la DIME **refuse le périmètre de protection des sites construits sur l'art. 505 (partiel) RF** tel que mis à l'enquête, mais confirme l'inclusion de l'art. 505 (partiel) RF dans ce périmètre.

La DIME demande la modification du périmètre de protection des sites construits en vue d'une correspondance au PE II (voir extrait ci-dessous).



La DIME estime en outre que l'IOS, ainsi que les mesures complémentaires demandées par le SBC, à savoir l'inconstructibilité du périmètre de protection des sites construits et la fixation de manière altimétrique de la hauteur, garantissent la préservation des vues sur le site construit et limitent déjà de manière suffisante l'impact du volume bâti sur le village historique. La Direction n'estime pas qu'un IM de $6\text{m}^3/\text{m}^2$ soit nécessaire pour atteindre le but visé qu'est la préservation du site historique de Givisiez. Cette restriction supplémentaire porterait une atteinte à la garantie de la propriété et ne respecterait pas le principe de proportionnalité, vu le très peu d'effets qu'elle produirait par rapport à la restriction du droit de propriété.

La DIME conclut que l'intérêt public important de la conservation du site construit peut être atteint par des mesures moins incisives que la limitation de l'IM. Ainsi, **la limitation de l'IM à $6.00\text{m}^3/\text{m}^2$ pour le secteur A de la ZACT (art. 12 al 5 RCU) n'est pas admise.**

Conditions Les art. 6, 12 al. 8 et 34 RCU sont à adapter selon la demande du SBC.

Les espaces libres non constructibles et des espaces libres constructibles sont à définir au PAZ pour les sites construits, ainsi que des règles plus précises pour les minimales constructions, les nouvelles constructions et les transformations au RCU. Dans l'intervalle, aucun permis de construire ne pourra être délivré dans le périmètre de protection des sites construits.

Le périmètre de protection des sites construits doit être modifié sur l'art. 505 (partiel) RF pour correspondre au PE II fixé dans l'ISOS.

5. Mobilité

Conformément à l'art. 24 ReLATEC, la commune a élaboré un concept de stationnement en tant que commune de l'agglomération de Fribourg. Le SMO a admis le concept de stationnement, mais a toutefois relevé qu'en cas de déficit en termes de stationnement, toute nouvelle mesure nécessitera une mise à jour complète du concept.

L'Agglo demande que l'art. 31 du RCU sur le stationnement intègre les valeurs seuils du PA4 pour le dimensionnement du besoin en stationnement lié aux activités. En effet, dans le chapitre "Transports individuels motorisés" du PA4, au point M3.7, de nouvelles règles pour le dimensionnement du stationnement public sont rendues liantes pour les communes. La DIME demande donc que l'art. 31 du RCU soit adapté selon la nouvelle fourchette de dimensionnement du stationnement pour les activités, conformément à la mesure M3.7 du PA4.

L'Agglo demande également que l'art. 31 RCU soit complété avec des dispositions en matière d'installations générant un trafic important (stratégie U6 du PA4). Finalement, l'Agglo recommande d'inclure des dispositions pour réduire les besoins en matière de stationnement pour les logements.

Conditions L'art. 31 du RCU sur le stationnement devra être adapté en fonction du PA4.

Le PDCom doit être adapté selon les remarques du SMO et de l'Agglo.



IV. Autres éléments

1. Equipement

Un plan de l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) ainsi qu'un tableau récapitulatif ont été établis. Toutefois, selon le guide de l'aménagement local, la commune doit fournir un tableau contenant toutes les parcelles non construites avec l'indication de l'état de l'équipement et l'état de la constructibilité. Ce tableau doit également indiquer si les parcelles sont soumises à un PAD obligatoire.

Par rapport au programme d'équipement, un tableau figure en p. 100 du rapport explicatif. Il prévoit l'équipement du secteur Corberayes. Au vu du refus d'approbation de ce secteur, **le programme d'équipement n'est pas approuvé**. Par ailleurs, tous les terrains non équipés identifiés dans l'AEE doivent être inscrits dans le programme d'équipement, ce qui n'est pas le cas.

Selon le guide de l'aménagement local (pp. 21 à 23), le programme d'équipement doit contenir deux documents, un tableau listant les secteurs à équiper en priorité et un plan correspondant pour illustrer les secteurs à équiper. Les options retenues dans le programme d'équipement doivent en outre être justifiées dans le rapport.

Condition L'AEE et le programme d'équipement sont à adapter selon des remarques ci-dessus.

2. Plans d'aménagement de détail

> PAD abrogés

La DIME approuve l'abrogation des PAD 2 "C.I.G.", PAD 6 "Beauséjour – Sud 2ème étape", PAD 3 "Bellevue - Chassotte", PAD 4 "La Faye (z. mixte)", PAD 5 "La Balance (La Faye Est)", PAD 7 "La Verna".

> Nouveaux PAD

Par rapport aux nouveaux PAD, la DIME demande d'adapter les objectifs selon les recommandations suivantes des services:

- > PAD 1 "Les Taconnets", PAD 3 "Stephan", PAD 4 "Glasson", PAD 13 "Le Fer", PAD 14 "Les Osses": il faut éviter de lier le PAD à un autre PAD dans les objectifs;
- > PAD 2 "C.I.G.": compléter les objectifs par rapport au lien avec les voies ferrées et ajouter un objectif au RCU par rapport à la protection contre le bruit (par ex. les aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales suite à un projet de PAD sont à vérifier et devront être conformes aux exigences de l'art. 9 OPB);
- > PAD 3 "Stephan": fusionner le premier et le troisième objectifs;
- > PAD 4 "Glasson": la première phrase est à reformuler;
- > PAD 10: selon le préavis du SBC, ajouter un objectif garantissant la conservation du parc et des aménagements extérieurs de la Chassotte;
- > PAD 12: selon le préavis du Service de la nature et du paysage (SNP), compléter les objectifs afin de tenir compte de la présence du site de reproduction à batraciens.

Concernant le PAD 12 et la remarque du SNP, les propriétaires des art. 333 et 334 RF estiment que tenir compte de la présence de batraciens dans le PAD reviendrait à les priver de leurs droits à bâtir sur l'art. 333 RF.

La DIME relève que le site FR 478 est un site de reproduction à batraciens d'importance cantonale. Selon la fiche T309 du PDCant sur les espèces, les communes doivent tenir compte dans leur PAL des mesures spécifiques prises en faveur de la protection des espèces. En raison de l'itinérance de la population de crapauds calamides sur l'art. 333 RF, le SNP n'a pas demandé de reporter le site au PAZ. Toutefois, dans le cadre du PAD, des mesures devront être déterminées. La DIME demande également que le site de reproduction à batraciens FR 478 soit représenté sur le PDCom.

> **PAD maintenus**

Concernant les PAD maintenus, le périmètre inscrit sur le PAZ pour le PAD "Paul Cantonneau" n'est pas identique à celui figurant dans le PAD. En effet, à l'Est, la route (art. 404 RF) dans le secteur A, approuvé le 2 janvier 2014, n'est pas comprise dans le périmètre inscrit au PAZ. Ces éléments devront être modifiés. Par ailleurs, les objectifs des PAD approuvés doivent être reportés dans le RCU.

Les modifications liées au secteur Chanteclair sont intégrées à l'analyse de la révision générale afin de garantir le principe de stabilité des plans et puisque les deux dossiers sont au même stade de la procédure. Après consultation du SeCA, la DIME admet l'adaptation mineure du périmètre du PAD "Chanteclair" au PAZ, ainsi que les adaptations liées du périmètre à énergie de réseau et du périmètre de protection des sites construits au PAZ et au PDCom, tout comme l'ajout des objectifs dans le RCU.

Conditions Les objectifs des nouveaux PAD sont à adapter selon les exigences des services.

Le périmètre du PAD "Paul Cantonneau" doit être modifié sur le PAZ.

Les objectifs du PAD approuvé "Paul Cantonneau" sont à ajouter dans le RCU.

Le site de reproduction à batraciens FR 478 doit être représenté sur le PDCom

3. Dispositions relatives à la police des constructions

> **Bonus pour le stationnement**

La commune prévoit un indice complémentaire pour le stationnement dans toutes les zones, à l'exception de la ZRFD. A ce titre, et tenant compte notamment de la jurisprudence du TC du 31 janvier 2018 (602 2017 57), le SeCA a précisé que les mesures de type "incitatif" ne devraient pas être utilisées, car elles ne permettent que rarement d'atteindre le but visé, à savoir de mobiliser le moins possible de surfaces destinées au stationnement. Dès lors, et de manière générale, le Service considère qu'une solution privilégiée serait de fixer un IBUS global plus élevé, dans le respect des critères du PDCant, tout en précisant qu'en cas de nouvelle construction ou de transformation importante d'un bâtiment existant, tout ou partie des places de stationnement devra être obligatoirement souterrain. Partant, sur la base de ce qui précède, le SeCA a préavisé défavorablement les bonus pour le stationnement prévu à l'art. 32 al. 2 du RCU.

La commune admet la proposition de modification.

Les propriétaires des art. 333 et 334 RF considèrent que refuser les bonus de stationnement prévus à l'art. 32 al. 2 RCU irait à l'encontre des objectifs de densification.

La DIME constate que la formulation proposée par la commune à l'art. 32 al. 2 du RCU consiste en une majoration de l'indice global. En ce sens, elle n'est pas destinée uniquement au stationnement et n'incite donc pas les porteurs de projet à créer davantage de places de parc. Ainsi, après analyse, la DIME peut accepter les dispositions proposées à l'art. 32 al. 2 du RCU.

> Secteurs soumis à PAD

Dans les secteurs soumis aux PAD obligatoire n° 2 "C.I.G.", n° 4 "Glasson" et n° 7 "De Boccard", une partie de la surface est soumise à des prescriptions spéciales prévues dans le RCU. Ces prescriptions autorisent des constructions sans qu'un PAD soit élaboré.

Le SeCA a rappelé qu'un PAD a pour but de proposer une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir les installations et équipements communs et d'assurer une bonne insertion spatiale dans un site donné. Il permet également de coordonner les constructions et aménagements de manière échelonnée dans le temps en vue de réaliser la solution urbanistique choisie. Selon l'art. 63 LATeC, "sous réserve d'éventuels ajustements mineurs et justifiés, la commune fixe dans le PAZ, d'une manière objective et cohérente, les périmètres dans lesquels l'établissement d'un PAD est exigé avant la délivrance d'un permis de construire. Elle fixe dans la réglementation afférente au PAZ les buts et les principes en vue de l'établissement du PAD". Le fait d'autoriser des constructions sans qu'un PAD soit élaboré irait à l'encontre des buts généraux pour les PAD et de l'art. 63 LATeC et aurait pour conséquence de figer le développement des secteurs soumis à PAD pour plusieurs années. Les objectifs fixés dans le RCU pour les PAD risquent de ce fait de ne pas être atteints lors des 15 prochaines années, soit la durée de planification du PAL. De plus, les propriétaires qui pourraient construire sans le PAD n'auraient pas d'avantages à participer aux travaux d'élaboration du PAD. Il s'en suit un risque sérieux que les futures constructions réalisées indépendamment de l'élaboration du PAD ne respectent pas les objectifs urbanistiques et architecturaux du PAD fixés par la commune dans son RCU, voire qu'elles compromettent la réalisation de ces objectifs.

Selon la même logique, si les changements d'affectation ou les transformations des bâtiments existants peuvent être admis sans qu'un PAD soit élaboré, des agrandissements ne sont pas opportuns.

Ainsi, le SeCA a préavisé défavorablement les art. 6 al. 9 et 12 al. 4, 2ème paragraphe RCU ainsi que les art. 8 al. 7 let. A et 21 al. 2 RCU pour les agrandissements.

Concernant l'art. 6 al. 9 RCU, la commune informe que le projet concerné par ces prescriptions a été établi, en parallèle au PAL, en collaboration avec la commune, le propriétaire et le SBC. La réalisation d'un PAD paraît disproportionnée alors que tous les éléments ont déjà été discutés.

A propos des art. 8 al. 7 let. A et 12 al. 4, 2ème paragraphe RCU, la commune estime qu'il est disproportionné de demander un PAD dans des secteurs prédéfinis d'un territoire en mutation comprenant des entreprises existantes. Ces dernières pourraient être mises en péril si les agrandissements n'étaient pas autorisés.

Ainsi, la commune demande l'approbation des art. 6 al. 9 et art. 12 al. 4, 2ème paragraphe RCU ainsi que l'art. 8 al. 7 let. A RCU. Dans ces conditions, elle accepte la suppression du terme agrandissements dans l'art. 21 al. 2 RCU.



Les propriétaires des art. 333 et 334 RF considèrent que refuser l'art. 21 al. 2 RCU relatif aux agrandissements pouvant être autorisés à l'intérieur d'un PAD sans approbation préalable de celui-ci entraînerait une procédure longue, coûteuse et inutile pour la réalisation d'un agrandissement.

Le SBC relève que des échanges ont été effectués pour la nouvelle construction de la parcelle 170 RF avec une demande préalable favorable le 4 juillet 2016 et une demande finale préavisé favorablement par le SBC le 16 janvier 2017.

La DIME estime que les constructions possibles dans le secteur A et B du PAD n° 7 "De Boccard" ne sont pas d'ampleur à compromettre la réalisation des objectifs du PAD. Ainsi, l'art. 6 al. 9 est approuvé.

Etant donné l'étendue du secteur C, la DIME **n'approuve pas l'art. 12 al. 4, 2ème paragraphe RCU.**

Pour les art. 8 al. 7 let. A et 21 al. 2 RCU, outre les changements d'affectation et les transformations qui ne sont pas remis en cause, la DIME peut admettre la possibilité d'envisager des agrandissements. Toutefois, les dimensions de ces derniers sont à préciser.

Condition Pour les art. 8 al. 7 let. A et 21 al. 2 RCU, définir des règles plus précises pour les agrandissements.

> **Art. 11 RCU: zone résidentielle faible densité**

L'art. 11 al. 3 prévoit un IBUS différencié pour les habitations individuelles et les habitations individuelles groupées. La DIME invite la commune à ne pas appliquer d'IBUS différents par type d'habitat pour les raisons suivantes:

- > sachant que de l'habitat groupé aura un impact au sol plus important que de l'individuel dès lors que chaque logement doit avoir une relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif, il n'y a pas d'intérêt à avoir un IBUS de 0.1 plus élevé pour du groupé qui par définition aura plutôt un impact au sol qu'en hauteur;
- > le fait de différencier un IBUS par type d'habitat pose également problème pour calculer les indices en cas de grande parcelle où il y a une habitation individuelle et une habitation individuelle groupée;
- > donner un IBUS plus conséquent à du groupé donne l'impression que la commune encourage ce type d'habitat, qui n'est finalement pas la solution adéquate en termes de densification. En effet, l'obligation de prévoir un jardin privatif directement lié à chaque logement implique un projet qui "s'étale" sur la parcelle, au contraire d'un projet d'habitation individuelle pouvant prévoir plusieurs bâtiments comprenant chacun trois logements.

> **Bâtiments non soumis à l'IBUS**

Le PAZ mentionne les bâtiments existants en zone à bâtir pour lesquels la transformation n'est pas soumise au respect de l'indice fixé pour la zone considérée, conformément à l'art. 80 al. 4 ReLATeC. Après examen, le SeCA s'est demandé si les bâtiments identifiés sur les art. 269 et 272 RF remplissent toutes les conditions. En effet, l'IBUS de la zone administrative a été augmenté et les parcelles semblent suffisamment grandes. Par conséquent, le Service a préavisé défavorablement l'application des dispositions de l'art. 80 al. 4 ReLATeC pour les bâtiments sis sur les art. 269 et 272 RF.

Après vérification, la commune constate que l'IBUS du bâtiment sur l'art. 272 RF est dépassé (2.44 au lieu du 1.40 autorisé dans la zone) et que donc l'application de l'art. 80 al. 4 est nécessaire. Par contre, le bâtiment sur l'art. 269 RF respecte l'IBUS de la zone (0.86).

Suite à la vérification de la commune, la DIME **n'admet pas l'application des dispositions de l'art. 80 al. 4 ReLATeC pour le bâtiment sis sur l'art. 269 RF.**

Condition L'indication "Bâtiments non soumis à l'IBUS" est à supprimer du bâtiment sur l'art. 269 RF.

4. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 26 mai 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 DIME s'y rallie et demande à la commune de les reprendre en vue d'un dossier d'adaptation.

V. 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:
 - > l'extension sur l'art. 102 RF au PDCom;
 - > la modification n° 28 au PAZ: art. 29, 97 (partiel), 563 et 655 RF, de zone agricole à ZM;
 - > la modification n° 32 au PAZ: art. 97 (partiel) RF, de zone agricole à zone de centre;
 - > l'affectation des art. 673 (partiel) et 680 RF en ZRHD;
 - > le périmètre de protection des sites construits sur l'art. 505 (partiel) RF;
 - > la limitation de l'IM à 6.00 m³/m² pour le secteur A de la ZACT (art. 12 al. 5 RCU);
 - > le programme d'équipement,
 - > l'art. 12 al. 4, 2ème paragraphe RCU;
 - > l'application des dispositions de l'art. 80 al. 4 ReLATeC pour le bâtiment sur l'art. 269 RF.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
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 révision générale 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 Givisiez est fixé à Fr. 12'635.-.



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 Givisiez, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Team +, Rue de Gruyères 53, 1630 Bulle (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 Service des ponts et chaussées, céans (1 ex.);
- > à l'Office fédéral des routes OFROU, Place de la Gare 7, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.);
- > à l'Agglomération de Fribourg, Bd de Pérolles 2, 1700 Fribourg (1 ex.);
- > au propriétaire/entreprise qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).