



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 26 avril 2023

Courgevaux, 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 Courgevaux, approuvé par le Conseil d'Etat le 10 mai 1993;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Courgevaux pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par le Conseil d'Etat le 10 mai 1993, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: les mises à l'enquête publique de la révision générale du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 25 du 24 juin 2016 et n° 38 du 21 septembre 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions: la mise à l'enquête publique a suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 11 mars 2019.

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 3 mars 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 DIME a fait publier dans la FO n° 11 du 18 mars 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 Courgevaux, par lettre du 28 avril 2022, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date du 14 avril 2022. Le SeCA a alors demandé une détermination aux services concernés sur les arguments développés par les intervenants. Le Service des forêts et de la nature (SFN) s'est prononcé en date du 8 juin 2022, le Service des Biens culturels (SBC) en date du 22 juin 2022 et Grangeneuve, Section Agriculture (anciennement SAgri) en date du 22 août 2022. Le Service de la mobilité (SMo) a également fourni des observations complémentaires le 5 décembre 2022 suite à un courrier de propriétaires daté du 21 octobre 2022 dont les arguments ont été intégrés à la présente procédure.

III. **Appréciation de la DIME**

1. **Urbanisation**

1.1. **Territoire d'urbanisation**

Les extensions de l'urbanisation inscrites au plan directeur communal (PDCom) sont admises par la DIME.

Conditions Conformément au préavis du SFN, des secteurs de compensation doivent être identifiés au PDCom en relation avec des extensions envisagées sur des surfaces largement boisées.

Les différentes contraintes soulevées par les services de l'Etat et reprises dans le préavis du SeCA devront être prises en considération lors d'éventuelles mises en zone de ces secteurs.

1.2. **Densification**

Le plan directeur cantonal (PDCant) ne permet pas d'augmentation d'indices (indice brut d'utilisation du sol/IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte.



L'adaptation des indices pour la zone d'intérêt général (ZIG) 3 est admise par la DIME puisque cette zone est située entièrement en desserte C et peut donc être densifiée sans limitations.

L'adaptation des indices pour les zones résidentielles à faible densité (ZRFD) II et III et la ZIG 1, 2 et 4 n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant.

L'adaptation des indices pour les zones commerciales (ZCOM), d'activités (ZACT), village (ZVIL), mixte (ZMIX) et ZRFD I induit une densification. Ces zones se situent dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics, mais également dans des secteurs hors de la desserte C. Dans les secteurs ne disposant pas d'une desserte C en transports publics, la commune doit soit revenir à l'ancienne réglementation, soit démontrer que ces nouveaux indices s'adaptent au volume bâti existant le plus dense dans la zone concernée ou démontrer que le secteur dispose d'une liaison de mobilité douce existante et performante en direction de la gare.

Pour la ZACT et la ZCOM, le SeCA a préavisé défavorablement le nouvel indice de 6 IM (indice de masse) puisqu'il induisait une densification dans des secteurs sans desserte suffisante. La commune accepte d'abaisser ces indices à la valeur des derniers indices en vigueur. Partant, **le nouvel indice de 6 IM n'est pas accepté par la DIME pour la ZACT et la ZCOM.** Dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, les indices applicables sont les anciens indices légalisés, à savoir 4 IM. A noter que sur les parcelles concernées par le changement d'affectation de la modification n° 2, un indice de 2 IM s'applique afin de ne pas permettre des possibilités de densifications hors de la desserte C (voir p. 6).

Le SeCA a également préavisé défavorablement les nouveaux indices pour les secteurs de la ZVIL, ZMIX et ZRFD I situés hors de la desserte C. Pour ces secteurs, la commune a procédé à une analyse des volumétries existantes afin de démontrer la conformité des indices proposés.

Pour la ZVIL, le nouvel indice proposé est de 1.50 (1.70 en cas de construction du minimum de 2/3 des places de parc en sous-sol). La commune démontre que l'indice proposé est conforme à la densité des bâtiments existants dans la zone: elle démontre notamment des IBUS existants de 2.09 (art. 90 du Registre foncier/RF), 1.60 (art. 403 et 404 RF) et de 1.09 (art. 47 RF). La DIME admet les indices proposés pour la ZVIL. A noter que sur les art. 366 à 376 et 383 RF, l'IBUS est limité afin que le changement d'affectation de ces articles (modification n° 13) n'entraîne pas de densification (voir p. 6).

La ZMIX de la commune de Courgevaux est située exclusivement hors desserte C. Le règlement communal d'urbanisme (RCU) prévoit un indice de 1.20 (1.40 en cas de construction du minimum de 2/3 des places de parc en sous-sol) pour cette zone. Le SeCA a préavisé favorablement l'augmentation d'IBUS pour la partie anciennement située en ZACT, secteur route de Fribourg, puisque l'ancien indice applicable sur ces parcelles permettait des possibilités constructives plus élevées. La DIME admet ces nouveaux indices.

Le SeCA avait en revanche remis en question le nouvel indice de la ZMIX dans le secteur de Champ Olivier, puisqu'il entraînait une densification contraire aux critères du PDCant. Dans sa détermination, la commune a démontré des plus larges volumes bâtis avec un IBUS de 1.00 sur l'art. 130 RF dans la ZMIX¹ et demande à la DIME d'approuver cet indice pour le secteur de Champ Olivier. Constatant que l'IBUS de 1.20 n'a pas pu être justifié dans ce secteur, **la DIME n'approuve pas le nouvel indice de la ZMIX pour le secteur de Champ Olivier.** La commune ayant démontré la présence de volumes bâtis existants lui permettant d'augmenter l'indice dans ce

¹ La DIME note une coquille dans la détermination communale, p. 3: "analyse des volumétries existantes dans la zone RFD-I mixte".

secteur, conformément à la possibilité offerte par le PDCant, l'IBUS pour les parcelles en ZMIX du secteur Champ Olivier est fixé à 1.00.

Pour la ZRFD I, la commune procède également à la démonstration de la conformité de l'IBUS proposé par des plus larges volumes bâtis. Néanmoins, comme précisé dans le préavis du SeCA, une densification de la ZRFD ne peut être acceptée que dans les secteurs bénéficiant d'une desserte C en transports publics ou de liaisons de mobilité douce en direction d'un arrêt et d'un secteur bénéficiant d'une desserte C en transports publics. La possibilité de densifier à hauteur du niveau de densité maximal du tissu bâti existant dans des secteurs ne disposant pas de la desserte suffisante ne saurait s'appliquer à ce type d'affectation. En effet, cette démonstration n'est pas adaptée aux ZRFD qui ne comportent pas de bâtiments historiques avec des volumes bâtis plus importants auxquels le reste du village pourrait s'adapter. Ce type de zones récentes ne doit pas pouvoir se référer à la volumétrie de bâtiments qui ne sont pas caractéristiques d'une zone à faible densité. De plus, la DIME ne souhaite pas promouvoir la densification des zones villas dans des secteurs mal desservis par les transports publics en raison de l'augmentation de la population résultant dans des secteurs où des comportements adéquats en matière de mobilité durable seront difficiles à adopter. Conformément aux exigences de la LAT, la stratégie du canton de Fribourg doit promouvoir une utilisation dense et mesurée du sol qui prenne en compte les conditions de dessertes en transports publics et en mobilité douce afin de développer une répartition modale la plus durable possible.

Ainsi, la DIME décide de **ne pas approuver l'augmentation de l'indice de la ZRFD I pour les articles situés hors desserte C en transports publics**. L'IBUS devra se limiter à 0.70 (0.67 arrondi).

Pour les autres articles de la ZRFD I, bien desservis par les transports publics, les indices de 0.80 (habitations individuelles) et 1.00 (habitations individuelles groupées) du RCU sont admis par la DIME.

Une carte résumant les IBUS différenciés admis par la DIME pour la ZACT, la ZVIL, la ZMIX et la ZRFD I est disponible à l'annexe 1.

Compléments d'IBUS pour le stationnement

La commune explique que l'IBUS complémentaire, préavisé défavorablement par le SeCA, vise à compenser la réalisation du stationnement en souterrain afin de ne pas pénaliser les promoteurs prenant une telle mesure. Elle insiste sur le fait que la solution proposée par le SeCA, à savoir une obligation générale que tout ou une partie des places de stationnement doit être réalisée en souterrain n'est pas applicable dans un contexte de restructuration et densification du tissu déjà largement bâti, puisque "notamment dans la zone village et le périmètre de protection du site construit, l'aménagement des rampes n'est souvent pas possible pour des raisons patrimoniales ou de place (contexte bâti existant)". Finalement, elle conclut que "ce complément n'entraîne pas d'augmentation des surfaces habitables et donc du potentiel d'accueil en habitants supplémentaires des zones et ne doit donc pas être considéré en tant que mesure de densification" et demande à la DIME d'approuver la solution proposée telle quelle.

Tout d'abord, la DIME tient à préciser qu'elle partage la vision de la commune quant au stationnement en surface, qui pose effectivement de nombreux problèmes d'aménagement, notamment en termes d'utilisation des espaces libres, de perméabilité ou de paysage, et que sa position ne consiste aucunement à le promouvoir.



La DIME constate que la formulation proposée par la commune 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. Néanmoins, une précision devra être apportée afin d'autoriser également les places intégrées dans les volumes fermés du bâtiment.

Condition La formulation utilisée pour les majorations d'IBUS proposée aux art. 17 al. 2, 21 al. 2 devra être complétée afin d'autoriser également les places intégrées dans les volumes fermés du bâtiment.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

La mise en zone du secteur "En Faradan" est refusée par la DIME (modification n° 14), la commune ne remplissant pas les conditions nécessaires à une mise en zone. La commune a demandé de pouvoir maintenir ce secteur, qui est référencé dans le territoire d'urbanisation du PDCant, comme secteur d'extension au PDCom. Elle pourra faire cette proposition dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La proposition sera examinée dans le cadre de ce dossier.

Les changements d'affectations des art. 162, 264, 266 à 273, 413, 425 à 427, 73 et 345 RF (modification n°s 6, 7, 10 et 11, de ZMIX, zone artisanale et zone résidentielle à moyenne densité/ZRMD vers ZVIL) sont admis par la DIME.

Le changement d'affectation de ZACT vers ZMIX avec plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire de l'ancienne friche industrielle Rasta (modification n° 1, art. 112, 113 et 429 RF) est admis par la DIME. La condition suivante s'applique.

Condition A la demande du SMO, l'étude des circulations sera actualisée dans le cadre de l'examen préalable du PAD "Route de Fribourg" sur la base de comptages de trafic plus récents. Au besoin, les objectifs du PAD seront alors adaptés afin de prendre en compte les résultats de cette étude.

La modification n° 15, qui change l'affectation des art. 255, 257, 261, 262, 297, 300, 301 et 46 RF de ZRFD I à ZRFD II sans entraîner de densification, est admise par la DIME. Comme relevé par le SeCA dans son préavis, ces articles sont situés dans un secteur bien desservi. Dans un contexte où la densification du bâti se restreint aux secteurs disposant d'une desserte en transports publics adaptée, la DIME, serait ouverte à un éventuel changement d'affectation dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, qui permettrait d'augmenter la densité à plus long terme pour ces parcelles bien desservies et de traiter de manière identique les secteurs se trouvant de part et d'autre de la route cantonale et à proximité de la gare, afin de créer une notion de centralité du bâti. L'issue de la procédure reste réservée.

Constatant que le changement d'affectation des art. 366 à 376 et 383 RF vers de la ZVIL (modification n° 13) est cohérent du point de vue de la morphologie et l'usage du bâti, mais qu'il induit une densification non conforme aux critères du PDCant relatifs à la desserte existante en transports publics, le SeCA a émis un préavis favorable au changement d'affectation, mais défavorable à la densification induite. Dans sa détermination, la commune maintient le changement d'affectation en ZVIL avec un IBUS de 0.80

Une détermination de particuliers, propriétaires des art. 375 et 813 RF à Courgevaux, est également parvenue à la DIME. Les propriétaires estiment que les parcelles en question se situent dans un quartier central et proche des infrastructures publiques, et sont d'ores et déjà reliées de manière optimale au réseau de transports publics par des réseaux de mobilité douce. Ils concluent ainsi que les parcelles en question se prêtent à être densifiées, ajoutant que le rôle de centre régional attribué par le PDCant à cette région va également dans ce sens.

La DIME précise que le PDCant prévoit de limiter la densification aux portions du territoire possédant une desserte suffisante en transports publics, ceci également dans les centres régionaux. En l'occurrence, seule la démonstration que des liaisons de mobilité douce directes, attractives et sécurisées vers une gare ferroviaire sont existantes permettrait de justifier la densification sur ces parcelles. Après une analyse de la situation et suite aux observations du SMO, la DIME confirme que les art. 375 et 813 RF ne sont pas au bénéfice du niveau de desserte en transports publics requis pour pouvoir densifier et qu'une liaison existante, directe attractive et sécurisée de mobilité douce reste manquante, ceci malgré la réalisation partielle d'aménagements Valtraloc en 2001. Les critères du PDCant en matière de mobilité pour admettre une densification ne sont ainsi pas remplis.

Par conséquent, la DIME rejoint l'analyse du SeCA et approuve ce changement d'affectation, à condition que l'IBUS y soit limité au dernier indice en vigueur afin de ne pas entraîner de densification. Par conséquent, **la DIME n'admet pas le nouvel indice de 1.50 pour les art. 366 à 376 et 383 RF situés en ZVIL** (modification n° 13). Dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, l'IBUS de 0.80, correspondant au dernier indice en vigueur converti à la LATeC, s'applique.

Zones d'activités

Le changement d'affectation de ZMIX vers ZACT des articles 128 et 129 RF (modification n° 2) a été préavisé défavorablement par le SeCA puisqu'il induisait une densification dans un secteur ne disposant pas de la desserte C en transports publics. La commune, dans son courrier du 28 avril 2022, démontre que l'ancien IBUS applicable sur ces parcelles correspond à un IM de 2.01. Sur cette base, elle accepte de limiter l'indice à 2.00 (IM) sur ces parcelles et demande à la DIME d'approuver le changement d'affectation. A la condition que l'indice soit limité afin de ne pas entraîner de densification, la DIME admet ce changement d'affectation.

La DIME n'admet pas le nouvel indice de 4 IM pour les art. 128 et 129 RF en ZACT. Dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, le dernier indice en vigueur sur ces articles s'applique, à savoir 2 IM.

Zones d'intérêt général

L'affectation en ZIG de la station de pompage située sur l'art. 365 RF, actuellement en ZRMD, est admise par la DIME (modification n° 12).

Concernant les terrains de sport et les installations liées au Sud-Ouest de la commune (ZIG 1), cette zone étant clairement détachée du village de Courgevaux et son implantation à l'écart de la zone à bâtir ne pouvant se justifier par sa destination, aucune extension n'y sera possible à l'avenir.

Dézonages

L'ensemble des dézonages proposé est jugé pertinent et préavisé favorablement par le SeCA (modifications n°s 8, 9, 16 et 17, art. 65, 66, 70, 71, 389, 151, 152 et 209 RF).

2. Energie

La DIME prend acte de la validation du plan communal des énergies (PCEn) par le Service de l'énergie (SdE).

Conditions Conformément au préavis du SdE, le PDCom doit être modifié afin que les périmètres énergétiques définis dans le PCEn y soient indiqués, ceci afin de refléter la stratégie communale en matière d'alimentation en énergie.

La commune devra corriger et mettre à jour le point 9.1.4 du rapport afin d'être conforme au PCEn.

Finalement, sur le PDCom, des secteurs favorables aux sondes géothermiques sont identifiés. Le SeCA remarque qu'il serait plus judicieux d'un point de vue graphique de créer un secteur d'interdiction des sondes géothermiques en dessus des tunnels plutôt que des secteurs favorables tout autour.

3. Nature, paysage et environnement

Dans leurs préavis, plusieurs services cantonaux ont émis des requêtes relatives à leur champ d'expertise qui ont été reprises dans le préavis du SeCA.

La commune n'a pas remis en question les demandes du Service de l'environnement (SEn), de la Section lacs et cours d'eau (SLCE) du SEn et de la Commission des dangers naturels (CDN) lors du droit d'être entendu. La DIME reprend donc les conditions énoncées par ces services. Les corrections demandées devront être intégrées au dossier d'adaptation. De plus, la DIME informe que les nouvelles données concernant l'espace réservé aux eaux sont désormais disponibles et devront être intégrées au PAL dans le dossier d'adaptation.

Conditions Conformément au préavis défavorable du SEn relativement à la protection des eaux souterraines, les zones de protection des eaux souterraines reportées sur le PAZ et le PDCom devront être actualisées. Les zones S des captages "En Froideville" ainsi que "Les Côtes/La Mine/Fontanette" doivent être adaptées. Afin d'améliorer la lisibilité du plan, les zones de protection des eaux souterraines S1, S2 et S3 devront être hachurées différemment.

Les recommandations et conditions de la SLCE et de la CDN devront être intégrées au dossier d'adaptation. La SLCE relève un conflit entre la zone à bâtir et le secteur de danger de degré moyen sur une grande portion du bâti de la commune et recommande à la commune de procéder à une analyse de risques et de documenter la manière dont elle gère les dangers naturels afin de régler cette problématique de crues de manière globale. La CDN demande que l'art. 8 du RCU soit adapté et que la référence exacte de la donnée transposée au PAZ soit indiquée dans le rapport explicatif (point 2.3). Les secteurs de dangers forts qui se superposent aux ruisseaux du Moulin et de Schabelbach devront être représentés de manière visible sur le PAZ.

Les nouvelles données relatives à l'espace réservé aux eaux devront être transposées dans le PAL.

Dans son courrier du 28 avril 2022, la commune a pris position sur certaines demandes formulées par le SFN et le SAgri (actuellement Grangeneuve, Section Agriculture). Suite à la détermination de la commune lors du droit d'être entendu, la DIME a sollicité les prises de position du SFN et de

Grangeneuve, Section Agriculture, qui ont apporté des compléments relativement aux aspects contestés.

Dans son préavis sur la révision générale du PAZ, le SFN a estimé que l'inventaire des boisements hors-forêts (BHF) ne correspondait pas aux exigences minimales et a donc émis un préavis défavorable et demandé qu'il soit révisé afin notamment d'indiquer les essences et justifier les choix de mise sous protection. Le service a également demandé de compléter le constat de nature forestière du secteur Froideville le long du terrain de football en bordure de route communale (art. n° 581), la modification de l'art. 16 al. 2 du RCU relativement au régime hydrique, ainsi qu'une correction du PDCom quant à la dénomination du PN1.

Relativement à la constatation de nature forestière sur l'art. n° 581, la commune relève que cette constatation complémentaire n'a été demandée ni lors de l'examen préalable de la révision générale du PAL, ni lors de l'extension de la ZIG pour le terrain de foot, approuvée en 2008 et demande donc à la DIME de pouvoir traiter cette demande dans le cadre d'une future révision générale du PAL. Etant donné que cette surface n'avait pas été mentionnée lors de l'examen préalable et au vu du très faible enjeu en présence, le SFN accepte de reporter cette procédure lors d'une prochaine mise à jour du PAZ. Puisqu'un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation sera néanmoins nécessaire et vu la prise de position du SFN, la DIME estime que cette condition devra être prise en considération dans le dossier d'adaptation du PAL.

Concernant l'inventaire des BHF, la commune rejette les critiques du SFN. Elle précise que d'autres inventaires élaborés de manière identique n'ont par le passé pas été remis en question et demande à la DIME d'accepter l'inventaire des BHF tel que figurant dans le dossier mis à l'enquête.

Dans sa prise de position, le SFN souligne que, si la mise sous protection BHF en zone à bâtir est effectivement du ressort de la commune, l'inventaire doit cependant se baser sur des critères objectifs. Selon le SFN, l'inventaire des BHF en zone à bâtir (annexe 1 du rapport) présenté dans le dossier du PAL a été correctement établi et indique de manière précise si le BHF a été mis sous protection ou non, mais ni le rapport ni la liste ne justifie la non mise sous protection des arbres. Ainsi, plusieurs arbres sur la liste qui revêtent selon l'inventaire un intérêt écologique et/ou paysager ne sont pas mis sous protection (à titre d'exemple: A58, A65-A71, A109-A116, etc.) Le SFN maintient donc sa prise de position selon laquelle le choix de la mise sous protection ou non des BHF n'est pas correctement justifié.

La DIME décide de suivre le service spécialisé et demande de compléter l'inventaire afin d'apporter les justifications nécessaires à la mise sous protection ou non des BHF en zone à bâtir selon des critères objectifs. Le rapport devra également être complété en ce sens. Au besoin, certains boisements devront être remis sous protection.

Conditions Les corrections demandées à l'art. 16 du RCU (périmètres de la protection de la nature) devront être apportées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

L'inventaire des BHF ainsi que le chapitre du rapport concerné devront être complétés pour le dossier d'adaptation afin notamment d'indiquer les essences et justifier les choix de mise sous protection pour ainsi démontrer qu'ils se basent sur des critères objectifs.

La représentation des "surface boisée hors zone à bâtir" devra être améliorée pour plus de lisibilité.



Le SAgri a quant à lui demandé que le PAZ soit modifié afin d'inclure les mesures d'amélioration foncières issues du remaniement parcellaire dans la catégorie "Eléments protégés superposés" et que le RCU établisse un régime de compensation spécifique à ces éléments.

Dans sa détermination, la commune relève au sujet des mesures d'amélioration foncière que les périmètres de protection de la nature 1 à 3 ont été créés d'entente avec le SAgri afin d'inscrire et pérenniser les mesures d'amélioration foncière de manière liante sur le PAZ et dans le RCU. Elle relève que les autres haies plantées dans le cadre du remaniement parcellaire disposent d'une protection générale (art. 15 du RCU, art. 22 de la loi sur la protection de la nature et du paysage/LPNat). La commune de Courgevax demande au SAgri d'éclaircir s'il s'agit d'une incompréhension ou si le service souhaite la création de périmètres de protection supplémentaires.

Consulté, Grangeneuve, Section Agriculture, a précisé ne pas demander la création de périmètres de protection de la nature supplémentaires. Le service remettait uniquement en question le fait que les mesures de compensation figurent sous la rubrique "Informations indicatives" du PAZ et non comme éléments protégés superposés, ce qui permettrait de lever toute ambiguïté quant à leur protection et leur caractère liant. Grangeneuve, Section Agriculture, peut admettre la représentation prévue actuellement au PAZ pour autant que la protection et le caractère liant de ces éléments soient assurés dans la situation actuelle et que les mesures de compensation ne comprennent pas d'autres objets que des plantations.

Au vu des arguments et précisions apportés, la DIME décide de ne pas demander la création de périmètres de protection de la nature supplémentaires.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Les conditions formulées par le Service d'archéologie de l'Etat de Fribourg (SAEF) sont reprises par la DIME.

Conditions Deux nouveaux périmètres doivent être ajoutés au PAZ et deux périmètres doivent être modifiés, car ils ont été agrandis. Le bureau d'urbanisme mandaté par la commune est prié de prendre contact avec le SAEF concernant la transmission de ces nouvelles données.

L'art. 14 du RCU doit être adapté conformément aux remarques du service.

Plusieurs modifications du PAL touchent les biens culturels et notamment le périmètre de protection du site construit et la zone de château (ZCHAT). Un certain nombre de demandes ont été formulées par le SBC lors du préavis d'examen final et ont été discutées lors du droit d'être entendu. Sur ces différents aspects, la DIME se positionne comme suit.

> Délimitation du périmètre de protection du site construit

Dans son préavis d'examen final, le SBC a demandé que le périmètre de protection du site construit soit adapté, car il n'inclut pas les art. 57 à 62 RF. Selon le service, l'art. 57 RF au minimum doit y être intégré. Dans sa détermination, la commune se déclare prête à intégrer l'art. 57 RF au sein du périmètre, mais refuse d'y ajouter les art. 58 à 62 RF, leur situation par rapport au noyau historique et aux bâtiments protégés ne le justifiant pas. Le SBC, convaincu par les arguments de la commune, a par la suite décidé de suivre sa proposition de ne pas intégrer ces parcelles. Au vu des arguments de la commune et de la prise de position du SBC, la DIME décide que les art. 58 à 62 RF n'ont pas à être intégrés au sein du périmètre de protection du site construit.

Le SBC a également demandé l'intégration au périmètre de protection du site construit des art. 81 et 82 RF ainsi que leur prolongement sur les art. 74 et 86 RF. La commune conteste l'analyse du service qui, selon elle, ne prend pas en considération la situation spécifique du lieu. Elle estime qu'une rupture urbanistique – matérialisée par un changement de typologie, un dénivelé important et la végétation – sépare les bâtiments protégés sis sur les art. 74 et 86 RF du quartier d'habitation en contrebas (art. 81 et 82 RF et parcelles avoisinantes). Le Conseil communal estime qu'un élargissement du périmètre vers les art. 81 et 82 RF est inapproprié et disproportionné, et ajoute que l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) place les art. 81 et 82 RF dans un périmètre environnant sans catégorie. Ainsi, il demande à la DIME de maintenir la limite du périmètre de protection du site construit comme proposé par la commune.

Sollicité par la DIME, le SBC a décidé de maintenir sa position et apporte les arguments suivants. Il explique que ces parcelles se situent en partie dans un périmètre environnant de catégorie 2 pour lequel le PDCant exige des mesures d'harmonisation. Le service estime que, dans le cas présent, la protection élargie des bâtiments protégés selon l'article 22 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) s'applique. Selon cet article, "la protection d'un bien culturel s'étend à l'objet dans son ensemble, soit, pour les immeubles, aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords, au site et aux objets archéologiques enfouis". Le service estime aussi que, l'IBUS étant augmenté (de 0.8 à 1.5 pour la ZVIL), des cas de transformation ou démolition/reconstruction sur ces parcelles auraient un impact non négligeable.

Les parcelles concernées constituent les abords d'immeubles protégés en catégorie 1 (Châtelet des Herrenschwand, établissement scolaire et ferme) ainsi que d'un objet protégé en catégorie 3 (parc et jardin, objectif de sauvegarde c). A ce titre, une analyse accrue de l'impact indéniable de nouvelles constructions doit être faite. L'art. 22 LPBC mentionne cette obligation de protection de l'environnement d'un bâtiment protégé. L'application de cet article n'est pas limitée aux propriétaires d'un bien culturel protégé. Selon l'art. 20 LPBC, une protection doit s'effectuer par les instruments et selon les procédures de la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions, soit dans le cadre d'une révision générale par le biais des mesures de planification. Comme relevé par le SBC, ces parcelles s'inscrivent en partie dans un périmètre environnant de catégorie 2 avec un objectif de sauvegarde a. Le PDCant prévoit que ces périmètres fassent l'objet d'une protection par le biais d'un périmètre de protection superposé. Dans ce périmètre, les nouvelles constructions (implantation, dimensions, aspect) doivent s'adapter au caractère du site construit. Il est à relever que la protection des immeubles vise la conservation matérielle, dans leur contexte, des immeubles qui ont une importance en tant que témoins de l'activité économique ou spirituelle, de la création artistique ou artisanale et de la vie sociale. L'aménagement du territoire doit permettre d'offrir des conditions favorables à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine culturel bâti. Sa protection doit être comprise comme un facteur de qualité dans l'aménagement du développement des localités. La conservation de la mémoire par la conservation de ses témoins matériels est essentielle pour la société au sens d'une sécurité identitaire au même titre que la sécurité alimentaire ou la sécurité territoriale par exemple. Comme le souligne le SBC, la présente révision augmente l'indice constructible dans la zone centre village, ce qui impacterait le secteur en cas d'agrandissements ou de reconstructions. Il convient donc d'assurer que la protection de ces bâtiments protégés ainsi que de leur contexte soit assurée. L'Autorité de ceans ne voit aucun motif de nature à s'écarter de l'objectif visé par le SBC. Par conséquent, au vu des arguments énoncés par les différentes parties, la DIME décide de suivre la demande du SBC. Le périmètre de protection du site construit devra être modifié comme indiqué par le service spécialisé.



Conditions Le périmètre de protection du site construit devra être modifié afin d'intégrer l'art. 57 RF et les art. 81 et 82 RF ainsi que leur prolongement sur les art. 74 et 86 RF jusqu'au ruisseau. Dans l'attente du dossier d'adaptation, il faut considérer que ces parcelles sont comprises au sein du périmètre.

> Espaces libres constructibles au sein du périmètre de protection du site construit

Dans le préavis d'examen final, il a été demandé à la commune de mener une analyse des espaces libres de construction au sein du périmètre de protection du site construit pour le dossier d'adaptation, ceci afin de définir les périmètres constructibles ou non et d'éventuelles prescriptions particulières. Conformément au préavis du SBC, il a également été demandé d'interdire formellement l'implantation de nouvelles constructions en dehors des espaces définis au PAZ en l'inscrivant dans le RCU.

La commune a informé prendre bonne note de ces exigences et procédera à la distinction des espaces libres constructibles et non constructibles dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, sur la base d'une analyse du site et notamment des espaces libres (y compris l'art. 46 RF). Elle estime cependant que c'est ce travail qui permettra de définir la méthode de réglementation et qu'une interdiction générale et immédiate de l'implantation de nouvelles constructions est prématurée.

Le SBC prend acte que la commune procédera à une étude sur les espaces libres de construction dans le périmètre de protection du site construit dans le cadre du dossier d'adaptation du PAL, afin de distinguer les espaces libres constructibles et les espaces libres non constructibles et d'adapter la réglementation de manière adéquate. Le service précise néanmoins que toute construction dans le périmètre de protection sera bloquée jusqu'à la mise à l'enquête publique du dossier de d'adaptation aux conditions d'approbation et d'une situation claire. Concernant l'art. 46 RF, le SBC souligne qu'à ce jour, trois projets ont été présentés à la Commission des biens culturels, qui n'est toujours pas satisfaite des propositions. Le SBC maintient que le potager doit rester libre de construction, étant un espace libre significatif pour le site. Le solde de la parcelle doit être planifié en coordination avec le jardin et le site protégé. Le SBC estime donc que la commune doit définir de manière plus précise les droits à bâtir de cette parcelle en fonction du site protégé dans le cadre du dossier de conditions d'approbation.

La DIME admet que le cadre d'une analyse permettra de définir de manière précise les mesures de constructibilité de ce secteur sensible. Néanmoins, il convient que la protection du site soit assurée dans l'intervalle de l'élaboration d'une telle analyse. Ainsi, dans l'attente de la réalisation de l'analyse et de l'application des mesures qui en découlent dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, la DIME décide de suivre les demandes du service spécialisé.

Conditions Dans l'attente de la mise à l'enquête d'une situation claire concernant le secteur du périmètre de protection du site construit, aucune nouvelle construction ne pourra être érigée dans ce périmètre. Les différentes remarques et conditions du SBC seront à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Concernant l'art. 46 RF, les droits à bâtir de cette parcelle devront être définis de manière plus précise en fonction du site protégé, dans le cadre du dossier de condition d'approbation.

> Zone de château

L'introduction de trois secteurs constructibles dans la ZCHAT est admise pour autant qu'il soit tenu compte des conditions ci-après.

Le changement d'affectation de zone centre village vers ZCHAT du jardin potager situé sur l'art. 46 RF permet de préserver un élément important de l'ensemble du château qui, bien que séparé par la route cantonale, fait partie de l'ensemble protégé. Bien que le propriétaire de l'art. 46 RF évoque dans son courrier du 14 avril 2022 que la commune soutiendrait le maintien en ZVIL de l'art. 46 RF, la DIME doit baser son appréciation sur les éléments figurant dans le dossier adopté par la commune et mis à l'enquête. Par conséquent, le changement d'affectation de ZVIL à ZCHAT de l'art. 46 RF partiel est admis par la DIME.

Selon le RCU, la ZCHAT est à priori inconstructible, à l'exception des secteurs délimités sur le PAZ à l'intérieur desquels l'implantation de nouvelles constructions peuvent être admises. Lors de l'examen final, le SBC a constaté que la réglementation de la ZCHAT permettait néanmoins l'implantation de constructions de minime importance ainsi que d'un parking souterrain sur tout l'art. 53 RF. Le SBC a donc demandé la correction de l'art. 25 RCU sur cet aspect. Plusieurs autres modifications ont également été demandées par le service afin notamment de restreindre les typologies de constructions ainsi que la surface bâtie dans les secteurs B et C.

La commune a alors attiré l'attention du service et de la DIME sur le fait que des permis de construire ont déjà été accordés dans cette zone, avec le préavis favorable du SBC, et qu'il n'y a ainsi selon elle plus lieu de procéder à des modifications dans le RCU. Les propriétaires de l'art. 53 RF se sont également déterminés. Ils estiment que les modifications demandées sont obsolètes étant donné que des permis de construire ont été délivrés et se positionnent contre les adaptations demandées à l'art. 25 du RCU.

Consulté, le SBC reconnaît que des permis de construire ont effectivement été délivrés dans la ZCHAT. Il estime que ces droits à bâtir sont un maximum fixé d'entente avec le service et que tout droit à bâtir supplémentaire doit dorénavant ne plus être admis. Les éléments ayant été autorisés sont le parking souterrain, le pavillon de musique, un poulailler, une cabane de jardin et un bassin. L'extension du parking souterrain et l'extension de places de parc ont toujours été refusées. En dehors des éléments présents ayant disposé d'un permis de construire, toute nouvelle construction ne sera plus admise. Au vu des arguments apportés par le service spécialisé, la DIME demande que le RCU soit adapté afin de clarifier que cette zone n'admet plus de nouvelles constructions. La Direction estime qu'il convient de prendre les mesures nécessaires pour que la protection de ce secteur sensible d'un point de vue patrimonial soit assurée par la suite. Ainsi, la DIME formule les conditions suivantes.

Conditions Le RCU devra être adapté afin de ne pas permettre de nouvelles constructions dans la ZCHAT en dehors des secteurs constructibles. Les possibilités constructives délivrées lors du permis de construire sont un maximum. Aucun droit à bâtir supplémentaire ne pourra être accordé.

Le RCU doit être complété afin de préciser que les nouvelles constructions doivent se subordonner (en plus de s'harmoniser) au Manoir et à la Tuilerie non seulement par leur volume, leur hauteur et leur forme, mais également par leur caractère architectural.



5. Mobilité

La DIME ne retient pas la demande du SMO qui souhaite que les exigences de "l'emprise réservée pour une éventuelle route de contournement" soient précisées par un article du RCU étant donné que l'emprise mentionnée est, à ce stade, indiquée sur le PDCom comme élément à créer et que ce document n'est pas liant pour les particuliers.

Concernant les autres corrections et compléments demandés par le service, il conviendra de les développer dans le dossier d'adaptation.

Conditions Le rapport devra traiter des zones modérées (chapitre 9.1.5) et indiquer les capacités chiffrées des parkings voitures et vélos;

Le PDCom devra indiquer que le "réseau cantonal utilitaire" nécessite des aménagements au Nord et au Sud du périmètre Valtraloc, selon les fiches de détail 3300-2 et 3300-3 du plan sectoriel vélo adopté en décembre 2018.

Dans le milieu bâti, les routes de liaison au sein du milieu bâti devront être considérées comme des routes collectrices (par ex. route de Faoug).

IV. Autres éléments

1. Equipement

La DIME prend acte que l'aperçu de l'état d'équipement (AEE) a été établi conformément aux attentes du SeCA. Les informations qu'il contient sont cohérentes avec le programme d'équipement également établi par la commune.

Conditions L'AEE ainsi que le programme d'équipement devront être adaptés aux résultats de la présente procédure, la mise en zone du secteur "En Faradan" n'étant pas approuvée.

La section Evacuation des eaux du SEN précise qu'en cas de changements notables des circonstances, le programme d'équipement devra être adapté en conséquence.

2. Plans d'aménagement de détail

La DIME admet l'abrogation des PAD "Sur le Mont", "Les Cerisiers", "Fin du Mossard" et "Fin du Mossard Nord".

La mise en zone liée au PAD "En Faradan" n'étant pas admise, **la création de ce PAD n'est pas approuvée.**

Le maintien du PAD "Triangle Länggasse 47" a été remis en cause par le SeCA. Dans son courrier du 28 avril 2022, la commune de Courgevaux estime pouvoir envisager l'abrogation de ce PAD. Elle adaptera le RCU en conséquence.

Conditions L'art. 18 du RCU devra être modifié afin de supprimer la référence au PAD "En Faradan". La mesure compensatoire de revitalisation de la lisière de forêt liée au PAD sera retirée du PDCom.

L'abrogation du PAD "Triangle Länggasse 47" et la modification du RCU en découlant seront intégrées au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

La création du PAD "Route de Fribourg" doit être justifiée dans le rapport explicatif.

Pour le PAD "Route de Fribourg", l'étude des circulations sera à actualiser dans le cadre de l'examen préalable du PAD sur la base de comptages de trafic plus récents. Au besoin, les objectifs du PAD seront alors adaptés afin de prendre en compte les résultats.

3. Dispositions relatives à la police des constructions

Le SeCA a remis en cause la formulation des art. 23 (ZACT) et 24 (ZIG) du RCU et demandé leur modification afin de ne permettre qu'un seul logement de gardiennage par bâtiment. Cette exigence a été contestée par la commune, qui estime la formulation du RCU suffisamment claire pour éviter un contournement des règles et une multiplication des logements dans ces zones. Au vu des arguments de la commune, la DIME approuve la formulation telle que proposée par la commune dans le RCU mis à l'enquête.

Le SeCA a relevé que l'art. du RCU de la zone commerciale doit préciser certains aspects liés au stationnement afin d'être en conformité avec le droit cantonal en la matière.

Plusieurs recommandations ont été formulées à l'attention de la commune dans le préavis du SeCA. La DIME invite la commune à les prendre en considération dans l'élaboration de son dossier d'adaptation. Pour le plus, les conditions suivantes devront être respectées.

Conditions L'article dédié au stationnement des véhicules (art. 30) prévoit au minimum deux places par logement principal pour les logements individuels groupés ou collectifs. Cette dérogation aux normes VSS n'est pas admise, cette disposition doit être retirée du RCU. Les références aux normes VSS doivent être corrigées comme suit: VSS-40281 pour voitures de tourisme et VSS-40065 pour vélos.

L'art. 22 du RCU (ZCOM) doit être mis en conformité avec le droit cantonal concernant les places de stationnement liées aux centres commerciaux: les places de stationnement liées aux centres commerciaux doivent en principe être aménagées en sous-sol ou intégrées dans les constructions principales. Des exceptions ne peuvent être octroyées que si la solution prévue, dûment justifiée, répond à un aménagement de qualité et permet de mettre les places de stationnement à la disposition du public en dehors des heures d'ouverture du centre commercial. Les constructions existantes bénéficient de la garantie de la situation acquise tant qu'elles ne sont pas modifiées.

4. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 3 mars 2022, 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:
 - > les nouveaux IBUS pour les ZACT et ZCOM;



- > l'indice de 4 IM pour les art. 128 et 129 RF affectés en ZACT;
 - > l'indice de 1.5 pour les art. 366 à 376 et 383 RF situés en ZVIL;
 - > l'indice de 1.2 pour les parcelles du secteur Champ Olivier situées en ZMIX;
 - > les nouveaux indices de la ZRFD I pour les art. situés hors desserte C en transports publics;
 - > la mise en zone et la création d'un PAD sur le secteur "En Faradan";
 - > la délimitation du périmètre de protection du site construit qui doit intégrer les art. 57 RF et les art. 81 et 82 RF ainsi que leur prolongement sur les art. 74 et 86 RF jusqu'au ruisseau;
 - > la possibilité de nouvelles constructions dans le périmètre de protection du site construit en l'absence d'une analyse des espaces libres constructibles et inconstructibles;
 - > la possibilité de construction hors des périmètres d'implantation dans la ZCHAT.
3. 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.
4. 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 Courgevaux est fixé à Fr. 10'822-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DAEC dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 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 Courgevaux, 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 des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > au propriétaire/entreprise qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture du Lac, Schlossgasse 1, case postale 226, 3280 Morat (1 ex.).



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Annexe 1

Périmètres à IBUS différencié



