



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](http://www.fr.ch/dime)

Réf: EF/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: [seca@fr.ch](mailto:seca@fr.ch)

*Fribourg, le 29 mars 2023*

## **Courtepin, secteur Courtepin, commune. Approbation de la modification 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<sup>er</sup> 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 Courtepin, secteur Courtepin, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement DIME) le 19 juin 2019;

le dossier,

**considérant:**

### **I. Objet**

La présente modification a pour but d'adapter le PAL de la commune Courtepin, secteur Courtepin, aux conditions d'approbation formulées par la DAEC dans sa décision d'approbation du 19 juin 2019.

## II. Procédure

**Mise à l'enquête publique du PAL:** la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans les Feuilles officielles (FO) n° 27 du 3 juillet 2020 et n° 41 du 9 octobre 2020. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

**Oppositions et remarques:** la mise à l'enquête publique a suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCOM).

**Adoption:** la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 18 janvier 2021.

**Recours:** un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la Direction. Par décision séparée de ce jour, la DIME statue sur le recours précité.

**Préavis de synthèse:** un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 12 octobre 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° 42 du 21 octobre 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 Courtepin s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Une détermination a également été déposée par un tiers.

## III. Coordination

Les communes de Barberêche, Courtepin, Villarepos et Wallenried ont fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2017. La nouvelle commune a un délai de deux ans dès l'entrée en force de la fusion pour harmoniser son PAL. Ces travaux pourront être envisagés une fois que la révision générale de tous les secteurs sera entrée en force. Barberêche étant le dernier secteur, la date d'approbation définira l'exigence d'harmonisation.

## IV. Appréciation de la DIME

### 1. Urbanisation

#### 1.1. Modifications découlant des conditions d'approbation

##### *Zones destinées à l'habitat*

> **Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) II – Art. 1, 2 et 11 du Registre foncier (RF)**

Lors de la révision générale, la DAEC a approuvé la mise en ZRMD II des art. 1, 2 et 11 RF.

Néanmoins, pour garantir le respect des valeurs de planification de l'art. 29 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), la Direction a demandé que le règlement



*Cet article est en zone de contour*

communal d'urbanisme (RCU) soit complété par des mesures dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

L'article relatif à la ZRMD II a donc été complété par des mesures qui permettent le respect de l'OPB, mais qui garantissent également une certaine flexibilité dans l'élaboration du plan d'aménagement de détail (PAD) dont le concept urbanistique n'est aujourd'hui pas connu.

Le Service de l'environnement (SEn) a préavisé favorablement les mesures introduites dans le RCU. Le service apporte des précisions concernant la réalisation du futur PAD.

Le Service des ponts et chaussées (SPC) a indiqué que le degré de sensibilité (DS) est modifié de DS III à DS II. En conséquence, le service s'oppose à l'abaissement du DS au bord de la route cantonale, notamment pour l'art. 1 RF puisque cette modification est susceptible d'influencer l'assainissement de la route cantonale au sens de l'art. 12 de l'ordonnance du 17 mars 2009 sur la protection contre le bruit et les dangers liés au son (OPBS). Toutefois, étant donné que la mise en zone a été acceptée lors de la révision générale et que le présent dossier ne concerne que les compléments au RCU, le SeCA n'a pas retenu pas la remarque du SPC.

Compte tenu des éléments ci-dessus et du préavis du SEn, la DIME approuve les compléments apportés par la commune.

### Zone d'activités (ZACT)

#### > Restructuration de la ZACT de Courtepin

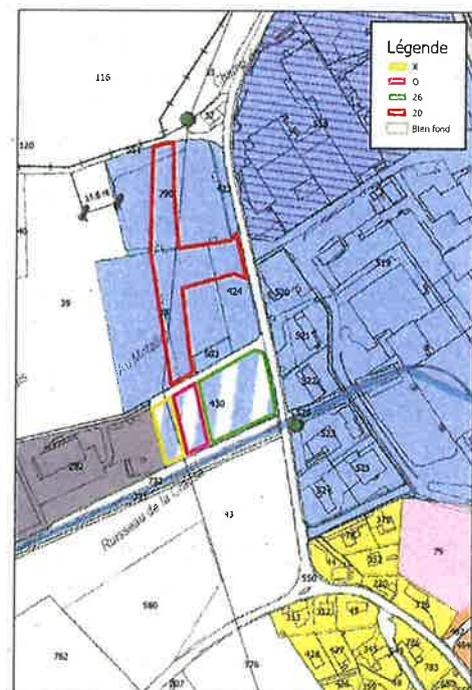
La modification n° 20 consiste en la mise en ZACT I des art. 38, 424 et 790 (partiels) RF, auparavant en zone agricole. Elle a pour but la mise en ZACT de l'ancien tracé réservé pour la route de contournement. Les terrains concernés sont occupés par des parkings.

Les modifications n°s 26 et O visent à affecter l'art. 430 (partiel) RF en ZACT II pour la réalisation d'un commerce d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup>, de manière à permettre le déplacement de celui existant en ZACT. La modification n° 26 consiste au changement d'affectation de zone industrielle à ZACT II de la partie Est de l'art. 430 RF, alors que la modification n° O a pour but la mise en ZACT II de la partie intermédiaire de l'art. 430 RF auparavant en zone agricole. La modification X n'avait pas été indiquée lors de la révision générale. Il s'agit du changement d'affectation de zone d'intérêt général (ZIG) en ZACT II de la partie Ouest de l'art. 430 RF.

Lors de la révision générale, la DAEC avait reporté les modifications n°s 20, 26 et O jusqu'à la mise à l'enquête de la route de contournement et la restructuration de la ZACT en conséquence.

L'établissement d'un rapport de risque selon l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) avait également été requis. Le rapport, qui devait être produit par la commune, devait être soumis au SEn pour validation avant la mise à l'enquête des éventuelles mesures découlant du rapport. Si le rapport devait démontrer que les risques n'étaient pas acceptables, la DAEC s'était réservé le droit de ne pas approuver les mises en zone.

Plan des modifications de la ZACT





### > **Route de contournement**

Le rapport explicatif du dossier d'adaptation indique qu'il n'est pas possible, au moment de la mise à l'enquête du PAL, de savoir quand la route de contournement sera mise à l'enquête et qu'il n'est ainsi pas judicieux de bloquer la planification communale pour une durée indéterminée. Par ailleurs, le dossier anticipe les contraintes liées au projet de route de contournement puisqu'un périmètre à prescriptions particulières n° 3 inscrit au plan d'affectation des zones (PAZ) garantit la réversibilité des aménagements dans ce secteur.

Le SPC a relevé que la date de la mise à l'enquête de la route de contournement n'est pas connue et qu'aucune zone n'est réservée. Le service a également demandé que la thématique du trafic et de la protection contre le bruit routier figure dans les prescriptions du RCU. Le SeCA a précisé que cette condition concerne les nouvelles ZACT dans lesquelles un développement est possible. Si la commune estime que des prescriptions supplémentaires ne sont pas nécessaires, elle doit dès lors le justifier dans le rapport explicatif.

### > **Respect de l'OPAM**

Concernant la problématique de l'OPAM, le rapport explicatif ne contient pas d'information au sujet de l'établissement du rapport de risque selon l'OPAM. Etant donné que la conformité des modifications ne peut pas être établie en raison d'informations lacunaires, le SEn a émis un préavis défavorable. Il a demandé qu'un rapport de risque soit établi et que le rapport explicatif soit complété.

### > **Conditions du nouveau plan directeur cantonal (PDCant)**

Les mises en zone concernent des ZACT de typologie dite "autres zones" selon le PDCant. Cette typologie de zone est destinée au maintien du tissu existant. L'extension de ce type de ZACT ne peut être planifiée que si elle se limite à l'emprise d'une demande de permis de construire mise à l'enquête antérieurement ou simultanément à la modification du PAZ et si le retour en zone agricole en cas de non-construction dans les 5 ans est prévu. Cette mention doit alors être intégrée à l'article du RCU y relatif. Elle doit finalement se trouver dans le territoire d'urbanisation. De plus, en l'absence de plan directeur régional (PDR) conforme au nouveau PDCant, toute mise en ZACT doit être compensée au sein de la région, ceci afin de ne pas augmenter le quota cantonal. Dans le cas présent, les mises en ZACT ne sont pas compensées.

Au surplus, une étude de densification et de requalification sur l'ensemble des zones à bâtir est à établir par la commune pour démontrer le bien-fondé de ces mesures de planification. Les résultats de cette étude doivent être intégrés au PAZ et au RCU pour qu'une entrée en matière soit possible sur toute mise en zone de quelque nature qu'elle soit.

Le SeCA a précisé que le PDR, actuellement au stade de l'examen préalable, prévoit d'identifier cette ZACT comme une ZACT régionale. Toutefois, cette catégorie sera effective uniquement à partir de l'approbation du PDR.

Bien qu'elles se situent dans le territoire d'urbanisation, le SeCA a estimé que les modifications n°s 20 et O ne répondaient pas aux autres principes fixés par le PDCant pour les mises en zone.

### > Déterminations

Par rapport à la conformité à l'OPAM, la commune relève qu'elle ne dispose pas des informations nécessaires pour réaliser l'étude.

Le propriétaire indique que les terrains concernés par les mises en zone se prêtent à un développement. Afin de correspondre aux exigences actuelles en matière de technique de fabrication, de processus de production et de technique de bâtiment, il demande que la hauteur autorisée dans la ZACT soit augmentée.

Le propriétaire s'oppose au tracé de la route de contournement. Toutefois, la DIME constate que le tracé représenté dans la détermination du propriétaire n'est pas correct (il s'agit des lignes à haute tension). Le tracé exact du projet de route de contournement se situe dans le périmètre n° 3 figurant au PAZ et dont le RCU prévoit d'ores et déjà que seuls des aménagements réversibles sont autorisés.

Finalement, le propriétaire indique que l'étude de risques est en cours d'élaboration.

### > Pesée des intérêts de la DIME

Par rapport à la route de contournement, la DIME estime que les modifications du PAL pourraient être acceptées puisqu'un périmètre inscrit au PAZ garantit la réversibilité des aménagements.

Toutefois, les conditions relatives au nouveau PDCant et à l'OPAM ne sont pas remplies. La DIME indique que même si l'étude de risques est en cours d'élaboration, les conditions du PDCant pour les nouvelles mises en zone ne sont pas effectives.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, la DIME **n'admet pas les modifications n°s 20, 26, O et X**. Cependant, les terrains étant déjà construits et entourés de zones à bâtir, une mise en zone sera possible une fois les conditions énoncées par les services réunies et sur la base d'un projet concret.

Par rapport à l'augmentation de la hauteur, la DIME ne peut pas se prononcer sur cet élément qui ne fait pas l'objet du présent dossier de modification de PAL.

La DIME estime qu'en cas de mise en zone, une utilisation dense de ces terrains est à prévoir. Une limitation des parkings en surface est à envisager, ainsi qu'un plan de mobilité permettant de réduire les besoins en stationnement.

**Conditions** Les parcelles soumises aux modifications n°s 20 et O sont maintenues en zone agricole.

Pour l'art. 430 (partiel) RF, dont les modifications n° 26 et X sont refusées, la commune devra définir une nouvelle affectation dans le dossier d'harmonisation.

### Dézonages

Conformément à la demande de la Direction, l'art. 206 RF a été affecté en zone agricole.

## 1.2. Nouvelle modification

### > Modification non répertoriée

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".

Sans explication dans le rapport, la DIME **n'approuve pas l'affectation de l'art. 213 RF en ZIG**. L'art. 213 RF est maintenu en zone résidentielle à faible densité comme lors de la révision générale.

## 2. Nature, paysage et environnement

**Conditions** Les modifications demandées par le Service des forêts et de la nature sont à apporter au corridor à faune FR-514.

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.

## 3. Mobilité

**Condition** Le tracé exact du réseau pédestre est à reporter au plan directeur selon les indications de Fribourg Région.

## 4. Energie

**Condition** Selon la demande du Service de l'énergie, des périmètres énergétiques sont à intégrer au PDCom, conformément au nouveau PDCant. *approuvé en 2019*

## V. Autres éléments

### 1. Plans d'aménagement de détail

Dans sa décision d'approbation du 19 juin 2019, la DAEC avait demandé que le PAD "La Gravonna" soit adapté à la LATeC. En effet, en vertu de l'art. 175 LATeC, applicable par analogie, le délai d'ordre imparti aux communes pour l'adaptation des PAD a pris fin au 31 décembre 2014. Partant, il a été demandé d'adapter le PAD à la nouvelle législation afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés.

Le périmètre n° 1 situé en zone de centre ne possède pas d'objectifs spécifiques. Le SeCA a préavisé défavorablement l'absence d'objectifs pour le PAD n° 1. Le Service précise que le Tribunal cantonal (TC) a récemment confirmé la nécessité d'inscrire des objectifs pour les PAD déjà construits (ATC du 27 septembre 2021, cause 602 2020 141). En effet, selon le TC, le fait qu'un quartier soit largement construit n'est pas relevant dans la mesure où un PAD peut également avoir comme fonction de gérer l'évolution du bâti dans le secteur qu'il régit. Les restrictions de la propriété répondent par conséquent à un intérêt public et sont conformes aux buts des art. 62 ss LATeC.

**Condition** Des objectifs doivent être ajoutés au RCU pour le PAD n° 1.



## **2. Dispositions relatives à la police des constructions**

Le SeCA a constaté que plusieurs remarques faites lors de la révision générale n'ont pas été prises en compte.

La commune relève que de nombreuses demandes ou conditions n'avaient pas été formulées lors de l'examen préalable du dossier et demande donc que la DIME réévalue le dossier en cohérence avec ce qui avait été demandé lors de l'examen préalable. La commune souhaite réexaminer ces remarques dans le cadre du dossier d'harmonisation

La DIME remarque qu'entre l'examen préalable et l'examen final de la révision générale, six années se sont écoulées. La législation en vigueur, l'utilisation du règlement lors de l'analyse des demandes de permis ou encore la jurisprudence peut expliquer l'ajout de nouvelles conditions/remarques de la part des services. Conformément au chapitre III de la présente décision, la Direction accepte que ces éléments soient revus dans le cadre du dossier d'harmonisation.

**Condition** Les articles suivants sont à adapter.

### **Remarque par rapport aux indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) complémentaires**

La commune prévoit un IBUS complémentaire pour les art. 24, 25, 26, 27, 28, 30 et 32 du RCU. La commune ne s'est pas conformée à la demande de la DAEC portant sur l'ajout dans le RCU d'une phrase indiquant que l'IBUS complémentaire ne peut pas faire l'objet d'un report d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.

### **Article 6 – Commission d'aménagement**

La DIME avait demandé de supprimer cet article qui tient plus de l'organisation et de la manière dont la commune traite les dossiers que de dispositions réglementaires.

### **Article 7 – Expertise**

La DAEC avait demandé de supprimer cet article, qui contient une règle d'organisation interne communale, car il n'a pas sa place dans un RCU.

### **Article 22 – Dangers naturels**

Cet article est à adapter selon les conditions formelles énoncées par la Commission des dangers naturels.

### **Article 26 – Zone résidentielle à moyenne densité II**

Alinéa 8: La dernière phrase consacre une règle d'organisation interne à la commune qui n'a pas à figurer dans le RCU.

### **Article 29 – Zone d'activités I**

Alinéa 8: La DAEC avait demandé que le RCU se réfère à "l'indice de surfaces verte" défini par l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

Alinéa 9: La DAEC avait demandé d'explicitier ce que la commune entend par aménagements réversibles (parkings, stockage, etc.).

### **Article 32 – Zone d'intérêt général**

Alinéa 1: Les logements de gardiennage ne sont pas autorisés par la LATeC. Si la commune souhaitait autoriser ce type de logements, la DAEC avait demandé de préciser qu'un seul logement de gardiennage est admis, pour autant qu'il soit intégré à l'intérieur des volumes bâtis.

### **Article 40 – Energies renouvelables**

La DAEC avait demandé que le paragraphe soit remplacé par la formulation suivante: "La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DIME est applicable".

La demande préalable mentionnée ne doit pas se faire directement auprès du Service des biens culturels (SBC), mais de la commune qui, elle, consulte le SBC. Cet élément est à corriger.

### **Article 42 – Antennes**

La DAEC avait demandé que cet article soit supprimé ou remplacé par l'exigence d'une demande préalable.

## **VI. 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 modifications n<sup>os</sup> 20, 26, O et X;
  - > l'affectation de l'art. 213 RF en ZIG.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants IV et V 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 le cadre du dossier d'harmonisation de la commune de Courtepin, au plus tard dans un délai de 2 ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation du PAL de Courtepin, secteur Barberèche.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La modification du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants IV, V et VI.
2. L'émolument à la charge de la commune de Courtepin, secteur Courtepin est fixé à Fr. 5'495.-.

  
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 Courtepin, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Artefact Urbanisme Sàrl, Avenue de la Gare 14, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service de l'énergie, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service des ponts et chaussées, section projets routiers, céans (1 ex.);
- > à la Commission des dangers naturels, céans (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.).

