



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: TL/NM/ja
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 1^{er} juin 2022

Estavayer, secteur Vuissens. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

v u:

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 Vuissens, approuvé par la Direction des travaux publics (DTP) le 13 juin 2001;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune d'Estavayer, secteur Vuissens, pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par la DTP le 13 juin 2001 aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 36 du 7 septembre 2018. 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 révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 17 décembre 2018.

Recours: un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), aujourd'hui Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME). 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 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 DAEC a fait publier dans la FO n° 42 du 22 octobre 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 d'Estavayer, par lettre du 28 janvier 2022, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Une détermination a également été déposée par un tiers en date du 11 novembre 2021. Le SeCA a alors demandé une détermination au service concerné sur les arguments développés par les intervenants. Le Service des biens culturels (SBC) s'est prononcé en date du 8 mars 2022.

III. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

Extension A, B, C, D, E et F (partiel)

Les futurs secteurs d'extension de la zone à bâtir prévus dans le PDCom sont respectivement situés aux lieux-dits "Champ du Clos", "Rue des Bains" (B et C), "Chemin des Chintres", "Grand-Rue" et "Grand Clos". Chaque secteur est prévu dans la carte de synthèse du plan directeur cantonal (PDCant) comme territoire d'urbanisation et sont stratégiquement situés afin de remplir les dents creuses de la zone à bâtir ou de prévoir une extension mesurée et compacte.

En cas de mise en zone à futur des secteurs D et E, des exigences seront formulées pour que l'éventuelle urbanisation soit développée en prenant en compte les intérêts du patrimoine et en respectant les indications de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) vu l'importance nationale du site.

La DIME admet les secteurs d'extension A, B, C, D, E et F (partiel) représentés sur le PDCom.

> **Extension F, art. 146 du (partiel) Registre foncier (RF)**

Cette future extension de la zone à bâtir ne correspond pas tout à fait au territoire d'urbanisation indiqué sur la carte de synthèse du PDCant. En effet, la partie située au Nord-Est, en face de l'art. 521 RF n'est pas conforme au territoire d'urbanisation et doit être supprimée (cf. carte en annexe 4 du préavis du SeCA). **La DIME refuse la partie Nord-Est de l'extension F prévue dans le PDCom.**

1.2. Densification

L'adaptation de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) pour les zones de protection du site construit ZPSC et les zones résidentielle à faible densité (ZRFD) n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant. Ceux-ci sont admis par la DIME.

En ce qui concerne la zone d'intérêt général (ZIG), l'adaptation de l'IBUS de 0.87 à 1.00 induit une densification contraire aux critères du PDCant étant donné que la commune ne bénéficie pas d'un niveau de desserte C en transports publics. Partant, **la DIME refuse l'IBUS de la ZIG de 1.00.** L'ancien indice d'utilisation du sol converti en IBUS et arrondi à 0.90 est admis et applicable dès à présent.

Le nouvel IBUS de la zone de centre (ZC) de $1.00 + 0.30$ pour le stationnement est justifié par la commune dans sa détermination par un plus large volume bâti existant sur l'art. 13 RF qui utilise un IBUS correspondant à 1.86.

La commune défend également l'IBUS complémentaire pour le stationnement en indiquant qu'elle-même et les propriétaires estiment que l'objectif de promouvoir le stationnement en souterrain ou dans le volume bâti est atteint grâce à cette prescription. En substance, la commune compare cette prescription à l'incitation proposée dans le ReLATeC concernant le bonus énergétique. Toutefois, l'on ne saurait valablement soutenir ce raisonnement, étant ici relevé que le bonus énergétique ne nécessite pas de différenciation des surfaces par type dans le calcul de l'IBUS. Il est également soulevé que les dossiers de permis de construire procèdent rarement à cette différenciation d'IBUS selon l'utilisation standard ou pour du stationnement souterrain/intégré dans le volume et les communes ne relèvent jamais cette lacune dans leur préavis. Cela a pour incidence que l'utilisation d'une partie du bonus dédiée au stationnement est utilisée pour des autres surfaces que le stationnement. Partant, l'on ne saurait valablement considérer que le bonus d'IBUS consiste en une mesure efficace pour promouvoir les places de stationnement en souterrain, ce qui a par ailleurs été confirmé par le Tribunal cantonal dans un arrêt du 31 janvier 2018 (602 2017 57).

Concernant les craintes de la commune en lien avec les situations dans lesquelles le stationnement ne pourrait pas se faire autrement qu'en surface, il lui appartient de trouver une solution pour régler cette problématique. Il est toutefois précisé que les bâtiments protégés ne peuvent de toute façon être que rarement rénovés en augmentant le volume de manière considérable et les prescriptions y relatives sont d'ores et déjà réglementées et restreintes dans le périmètre de protection du site construit. Les autres secteurs de la commune d'Estavayer qui utilisent le fonctionnement relatif au bonus pour le stationnement peuvent continuer à le faire jusqu'à la prochaine révision générale ou au dossier d'harmonisation à la suite de la fusion des secteurs concernés. Il est cependant fort probable qu'il soit requis de le supprimer lors d'un prochain examen de la réglementation. Pour les secteurs en cours de révision, une demande d'adaptation similaire sera formulée.

La solution à privilégier est donc de fixer un IBUS global de 1.00, 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. Par conséquent, la DIME admet un IBUS de 1.00 pour la ZC, celui-ci est applicable dès maintenant. En revanche, **l'IBUS complémentaire pour le stationnement de 0.30 est refusé dans l'art. 21 du règlement communal d'urbanisme (RCU).**

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

La commune d'Estavayer, secteur Vuissens, présentait un surdimensionnement lors de l'examen préalable et devait donc présenter un dimensionnement conforme selon le calcul de l'ancien PDCant pour l'examen final. La DIME admet le dimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitat, qui est conforme aux besoins à 15 ans tels que définis dans l'ancien PDCant.

Mises en zone à bâtir

> **Modification n°s 1, 3, 3a et 9a, mise en ZC et ZPSC**

Ces modifications consistent en des mises en zone à bâtir résidentielles.

La modification n° 1, sur les art. 139, 140 et 738 RF, est liée à la définition du périmètre à plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire "Le Jordil". L'évaluation de deux mesures doit être coordonnée.

La modification n° 3, bien qu'elle vise à mettre en conformité l'arrière des constructions de la Grand-Rue, doit être considérée comme une mise en zone puisqu'elle augmente les possibilités constructives sur les art. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 11 RF.

Les modifications n°s 3a et 9a visent à mettre en zone à bâtir des constructions existantes sises actuellement en zone agricole.

Dans sa détermination, la commune rappelle que ces mises en zone doivent être analysées en lien étroit avec les dézonages et mesures d'inconstructibilité n°s 2, 6, 8, 100 et 103. Cependant, les modifications n°s 6, 8 et 100 ont certes pour objectif partiel de compenser les mises en zone dans un contexte de moratoire sur la zone à bâtir, mais elles ont principalement pour but, comme décrit dans le rapport, de rendre inconstructible les alentours du Château afin d'améliorer sa protection. Cet argument, soutenu par le SBC, empêche de trouver une logique d'aménagement du territoire dans l'éventuelle remise en zone de ces secteurs. Concernant les modifications n°s 2 et 103, elles sont justifiées par la quasi-inconstructibilité des art. 14 et 120 RF. Un verger protégé est situé sur la quasi-totalité de l'art. 14 RF et l'art. 120 RF est inconstructible en raison des prescriptions du périmètre de protection du site construit et du périmètre environnant. L'on ne saurait par conséquent pas valablement refuser ces dézonages.

Concernant les modifications n°s 1, 3, 3a et 9a, le secteur de Vuissens ne détient pas de potentiel de mise en zone pour les zones à bâtir destinées à l'habitat sur la base des critères du PDCant et ne détient pas un niveau de desserte suffisant. Par conséquent, **la DIME refuse ces mises en zone à bâtir.**

Changements d'affectation

- > **Modification n^{os} 4a, 104 et 102 de ZC et ZIG en ZPSC, art. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 20, 21, 23, 25 et 26 RF, 15, 16, 17, 18 et 145 RF et 27 RF**

Ces modifications visent à créer la ZPSC afin d'introduire des prescriptions particulières pour les parcelles sises dans le périmètre de protection du site construit. L'art. 27 RF (modification n° 102) contient l'ancienne école qui n'est plus utilisée comme telle aujourd'hui. Ces changements d'affectation n'engendrent pas de densification et permettent d'harmoniser les règles constructives du centre du village. La DIME admet les modifications n^{os} 4a, 102 et 104.

- > **Modification n^{os} 10 et 11, de zone verte en ZRFD et de ZRFD en ZC, art. 63 et 722 RF**

Pour la modification n° 11 qui présente deux affectations différentes, toutes deux constructibles (ZRFD et ZC), l'adaptation de la partie Sud de la parcelle permet de simplifier les droits à bâtir des propriétaires et la superficie et la forme de la modification n'engendrent pas une augmentation de la surface brute de plancher potentielle de manière démesurée. Par conséquent la DIME admet la modification n° 11.

En revanche, la modification n° 10, d'une superficie de plus de 1'000 m², engendre une densification conséquente, d'autant plus que la zone verte (ou zone libre) n'est pas constructible.

Dans sa détermination, la commune rappelle que le SeCA avait été favorable à cette modification (et d'autres) lors de l'examen préalable. La DIME rappelle que le droit fédéral et le PDCant ont été modifiés depuis cet examen. Ainsi, il n'est plus possible de se référer à l'analyse effectuée lors de l'examen préalable sur la base de documents qui ne sont plus en vigueur. Pour ces raisons, **la modification n° 10 est refusée par la DIME en raison de sa non-conformité au PDCant.**

> **Autres modifications**

Les modifications n^{os} 6, 8a et 100 concernent la zone de golf (ZG). Les modifications n^{os} 6 et 100 visent à rendre inconstructibles une partie des art. 106 et 107 et l'art. 679 RF afin de protéger les vues sur le château. La modification n° 8a à l'Est de l'art. 106 RF est destinée à la surface de jeux du parcours uniquement et n'est pas utile pour la construction de bâtiments, le périmètre constructible est donc supprimé. Ces modifications sont admises par la DIME.

La modification n° 101 a pour but l'intégration de l'art. 669 RF dans la ZG B (constructible) et son changement d'affectation de la zone de village. Cette parcelle appartient aux propriétaires du golf et se situe en continuité du secteur constructible de la ZG actuelle. L'IBUS de la ZG de 1.00 ne représente pas une densification relativement aux possibilités constructives de l'ancienne zone de village, comme démontré dans la détermination de la commune et développé dans la présente décision. Le changement d'affectation est dès lors opportun dans la mesure où il concrétise une continuité de la ZG constructible et est inclus dans le périmètre soumis à des mesures d'harmonisation. Par conséquent, la DIME admet la modification n° 101.

Zone d'intérêt général

La ZIG 2, utilisée pour la déchetterie sur l'art. 94 RF, est isolée de la zone à bâtir existante. Puisque la zone est actuellement utilisée pour la déchetterie, un dézonage semble disproportionné. Par conséquent, la DIME admet le maintien de la ZIG 2, mais rappelle qu'aucune extension ne saurait être prévue.

Dézonage

> Modifications n^{os} 2 et 103, de zone village et ZIG en zone agricole

Ces deux dézonages interviennent en raison de l'inconstructibilité de l'art. 120 RF et se trouvent dans le périmètre de protection du site construit. Les propriétaires ne prévoient pas de projets à court terme. Ces dézonages sont pertinents du point de vue de l'aménagement du territoire et de la structure du centre du village. Leur pertinence ainsi que leur lien avec les mises en zone sont discutés dans le paragraphe destiné aux modifications n^{os} 1, 3, 3a et 9a. Les modifications n^{os} 2 et 103 sont admises.

2. Energie

Le Service de l'énergie valide le plan communal des énergies (PCE) sous condition que les modifications et ajouts expliqués dans leur préavis soient apportés dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Ces modifications concernent notamment les points 1, 2.3, 3.7, 6 et 7 du PCE. Certaines modification et adaptations doivent également être apportées dans le RCU afin qu'il réponde au droit supérieur et objectifs énergétiques de la commune.

Dans sa détermination, la commune souhaite conserver la mention dans le RCU concernant les installations qu'elle souhaite privilégier. Il est rappelé qu'une mention "à privilégier" dans le RCU n'aura pas d'effet restrictif, car si un propriétaire ne suit pas cette recommandation, la commune n'aura aucun argument à proposer afin de légalement l'en empêcher. De surcroît, il est également précisé que les demandes de permis pour des installations solaires émanent des propriétaires concernés. Partant, un propriétaire ne peut suivre la liste des priorités puisqu'il ne détient que la parcelle dont il est question dans la demande de permis.

Conditions Le droit fédéral et cantonal régit l'installation des panneaux solaires. Il est nécessaire de modifier ou supprimer l'art. 12 RCU afin qu'il ne contredise pas le droit supérieur. L'art. 19 du RCU doit également être modifié, car sa formulation ne permet pas de comprendre clairement le but et les prescriptions visés pour les secteurs d'énergies renouvelables.

3. Nature, paysage et environnement

Le Service des forêts et de la faune (désormais Service des forêts et de la nature/SFN) émet un préavis défavorable en raison du constat de la nature forestière du 22 juin 2015 qui n'est pas reporté entièrement sur le plan d'affectation des zones (PAZ). Il y a également des haies représentées au PAZ qui ne doivent pas être répertoriées comme aire forestière protégée. En effet, les décisions de constatation identifient les lisières forestières. Le trait de décision de constat sur le PAZ ainsi que les pastilles des dates doivent être supprimés pour les haies, car ceux-ci n'ont pas force de loi.

Le Service de la nature et du paysage (SNP) (désormais SFN) remarque plusieurs corrections à apporter dans le PAL. Les boisements hors-forêt doivent être ajoutés dans la ZG et les haies hors de la zone à bâtir doivent être supprimées de la légende, car elles sont déjà protégées par la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat). Le SNP précise également qu'il convient de différencier le traitement des boisements hors-forêt en et hors de la zone à bâtir dans l'alinéa 1 de l'art. 13 RCU ainsi que sur le PAZ et sa légende.

Le Service de l'environnement (SEn) indique que le réseau hydrographique représenté sur le PAZ est lacunaire au lieu-dit "Prâ Doûdze" (123 et 125 RF) et doit être adapté en conséquence. Dans l'art. du RCU en lien avec les dangers liés à l'eau, le danger indicatif doit être séparé du danger élevé et apparaître individuellement à la suite des autres degrés de danger.

Etant donné que la mise en zone en lien avec le PAD "Le Jordil" est refusée dans la présente décision, les conditions de la Section bruit du SEn sont caduques et la DIME ne les retient pas.

La Commission des dangers naturels remarque que l'art. 16 du RCU concernant les secteurs de dangers naturels ne respecte pas l'article-type du guide pour l'aménagement local. En effet, une description détaillée des mesures nécessaires associées aux différents degrés de danger présents sur le territoire de la commune, y compris pour les secteurs indicatifs, doit être ajoutée.

LA DIME demande d'intégrer la totalité de ces conditions dans le dossier d'adaptation afin que la thématique de la nature, paysage et environnement soit traitée de manière adéquate, conforme au droit supérieur et réponde aux objectifs communaux.

4. Biens culturels

Dans son préavis d'examen final, le SBC s'est montré défavorable sur plusieurs aspects du dossier touchants les biens culturels, notamment car plusieurs modifications avaient été apportées depuis l'examen préalable et n'étaient pas justifiées. Lors du droit d'être entendu, la commune a apporté certains compléments de justification.

Secteurs de constructions secondaires

Le SeCA avait demandé des justifications concernant les possibilités constructives des bâtiments secondaires dans la ZPSC, le SBC ayant relevé que l'augmentation des possibilités constructives des bâtiments secondaires à l'Ouest de la Grand-Rue avait un impact sur les bâtiments protégés et que leurs dimensions étaient problématiques.

Les secteurs de constructions secondaires à l'Ouest de la Grand-Rue font l'objet de mises en zone à bâtir qui sont refusées dans la présente décision. Par conséquent, à l'Ouest de la Grand-Rue, il n'y a plus de surface hachurée sur le PAZ qui donne des possibilités de développement des constructions secondaires. Ainsi, la DIME ne retient pas la remarque du SBC concernant les constructions secondaires à l'Ouest de la Grand-Rue.

D'autres secteurs de constructions secondaires sont également présents sur les art. 21, 145, 18 et 41 RF. Dans ces secteurs, le gabarit des constructions secondaires doit être revu à la baisse afin de s'harmoniser avec les bâtiments protégés. Bien que la commune explique la différence entre la hauteur de façade et la hauteur au faîte, il n'en demeure pas moins que la vue doit être assurée sur les bâtiments protégés ainsi que depuis la rue principale. La représentation des secteurs de constructions secondaires et des aires d'accès doit être différenciée de manière plus prononcée pour une meilleure identification. Il en va de même pour les aires de verdure qui doivent être plus facilement visibles.

Par conséquent, **les secteurs de constructions secondaires sont refusés par la DIME** dans l'attente d'une adaptation aux dimensions et représentation demandés ci-dessus et en collaboration avec le SBC.

Nouvelles possibilités de constructions en ZPSC

De nouvelles constructions sont rendues possibles en ZPSC dans le secteur de constructions principales, notamment par l'ajout de fronts d'implantation et l'absence d'interdiction de nouvelles constructions dans le secteur. Le SeCA avait préavisé défavorablement ces nouvelles possibilités.

Dans sa détermination, la commune précise que la marge de manœuvre sur les parcelles incluses dans la ZPSC et pouvant accueillir de nouvelles constructions ou agrandissements est faible en raison des autres prescriptions (aires d'accès et de verdure inconstructibles, notamment).

Cependant, la DIME rappelle que l'objectif principal d'un site protégé au niveau national est la conservation du tissu bâti et non l'agrandissement, même si cette possibilité est restreinte. Suite à la prise de position du SBC, la Direction se positionne comme suit:

- > l'art. 21 RF se situe dans un périmètre de protection catégorie 2. Le SBC admet que le périmètre d'implantation permettra la transformation ou l'agrandissement des bâtiments existants sans remettre en question la perspective depuis la Grand-Rue comme la commune l'indique dans sa détermination. Pour autant que les transformations respectent le volume existant du hangar et qu'elles soient planifiées de manière contextuelle pour minimiser l'impact et les harmoniser aux bâtiments protégés, le périmètre d'implantation peut être admis par la DIME;
- > sur l'art. 27 RF, bien que la commune estime qu'une nouvelle construction ne compromet pas la mise en valeur du patrimoine, le SBC indique que le village de Vuissens est un village-rue et qu'il n'y a pas de construction en deuxième profondeur sur cette parcelle et celles environnantes. La protection du site construit est un intérêt supérieur à l'intérêt privé d'une nouvelle construction. Par conséquent, un agrandissement ou une nouvelle construction à l'arrière de cette parcelle dans le secteur de constructions principales ne saurait répondre aux critères de protection du site construit tel qu'il est représenté à cet endroit. **La DIME refuse la possibilité de nouvelles constructions ou agrandissement sur la partie de l'art. 27 RF qui n'est pas encore bâtie;**
- > les art. 145, 41 et 15 RF se situent respectivement en périmètre construit catégorie 2 et environnant catégorie 1, en périmètre construit catégorie 1 et environnant catégorie 1 et en périmètre environnant catégorie 1. Comme le rappelle le SBC dans sa prise de position, la zone de protection du site construit n'interdit pas les nouvelles constructions principales dans les secteurs non hachurés sur le PAZ. Par conséquent, de nouvelles constructions sont possibles sur les art. 15, 41 et 145 RF à proximité immédiate des bâtiments protégés. Ces possibilités ne remplissent ni les critères de protection d'un site protégé selon l'ISOS national, ni les critères définis dans le PDCant pour un site de cette importance. Selon la jurisprudence cantonale (arrêt 602 2017 49), l'ISOS est applicable et la commune doit prendre les mesures exigées par celui-ci et le PDCant. Les mesures de conservation du site et de son environnement doivent ainsi être prises dans le PAL par la commune. Bien que le propriétaire de l'art. 41 RF indique dans sa détermination que la ZPSC et ses mesures de protection restreignent suffisamment les possibilités constructives, les explications exposées ci-dessus et la jurisprudence indiquent que l'implantation de nouvelles constructions dans ce type de secteur protégé ne permet pas de remplir les critères de conservation et protection du site construit. **La DIME n'admet pas la possibilité de nouvelles constructions sur les art. 15, 41 et 145;**
- > le SBC admet le front d'implantation représenté sur le PAZ pour l'art. 25 RF au vu des arguments avancés par la commune. Cependant, aucune nouvelle construction ne doit être possible à l'arrière de la parcelle. **La DIME refuse la possibilité d'implanter une nouvelle construction à l'arrière de l'art. 25 RF.**

Autres modifications

En ce qui concerne les autres modifications relatives aux biens culturels, la DIME demande de remplir les conditions suivantes:

- > l'art. 24 RF se situe dans un périmètre environnant de catégorie 1. Il n'est plus soumis à l'obligation de PAD, contrairement à l'examen préalable. Cet article doit toutefois faire l'objet d'une attention particulière en raison de sa proximité immédiate avec le château. Le SBC demande d'intégrer cette parcelle au périmètre soumis à mesures d'harmonisation. La commune indique qu'elle souhaite privilégier un périmètre à prescriptions particulières, étant donné que le secteur d'harmonisation est utilisé pour la ZG. **La DIME demande d'inclure l'art. 24 RF au secteur soumis à mesures d'harmonisation qui peut être appliqué dès maintenant, car les prescriptions sont déjà existantes.** Si la commune souhaite créer un périmètre à prescriptions spéciales différent, il sera nécessaire de se coordonner avec le SBC avant le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation;
- > comme demandé par le SBC lors d'une séance de coordination à la suite de l'examen préalable, **des mesures paysagères doivent être ajoutées dans l'art. du RCU traitant du secteur soumis à mesures d'harmonisation. Ces mesures doivent être définies prescrites pour le parking situé sur l'art. 104 et 679 RF;**
- > en lien avec la constructibilité de la ZPSC et du périmètre de protection du site construit, **il est nécessaire de rajouter un des alinéas supprimés depuis l'examen préalable dans l'art. 20 du RCU.** Bien que la commune indique que le traitement de la ZPSC a passablement évolué depuis l'examen préalable, les objectifs de sauvegarde d'un site ISOS national demandent un traitement particulier et une conservation des éléments existants sans marge de manœuvre. Il est donc nécessaire d'indiquer dans l'art. 20 RCU que *"Aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée, hormis dans les périmètres indiqués au plan d'affectation des zones et au plan de détail du centre village"*;
- > la liste des bâtiments protégés en annexe 1 du RCU doit être modifiée afin de supprimer les bâtiments en protection 0, les références au SBC et ses signatures. Les adresses des bâtiments doivent également être ajoutées afin de pouvoir les identifier sur le PAZ.

Les conditions du SBC concernant le PAD "Le Jordil" ne sont pas reprises, étant ici relevé que ledit PAD est refusé dans la présente décision.

5. Mobilité

Comme précisé par le Service de la mobilité, les limites de construction aux routes doivent être reportées sur le PAZ, car elles sont liantes pour les propriétaires. Cette modification doit apparaître dans le dossier d'adaptation.

IV. Autres éléments

6. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) identifie un secteur constructible dans les 5 ans, mais qui correspond à la modification n° 1, refusée dans la présente décision. Le reste de la zone à bâtir est déjà construite ou constructible de suite.

Le rapport du programme d'équipement ainsi que les différents documents qui composent l'AEE démontrent qu'un programme d'équipement n'est pas nécessaire puisque l'équipement de base et détail est réalisé sur l'entier de la zone à bâtir dans le secteur Vuissens.

La DIME admet l'AEE et le programme d'équipement.

7. Plans d'aménagement de détail

Le rapport explicatif et de conformité contient des indications relatives à l'examen des PAD que la commune est tenue de faire dans le cadre d'une révision générale, selon l'art. 68 LATeC.

Le nouveau périmètre à PAD obligatoire "Le Jordil" est principalement créé suite à la mise en zone à bâtir issue de la modification n° 1. Au vu du refus de cette dernière, il ne semble plus pertinent de créer un périmètre à PAD obligatoire à cet endroit puisque le secteur est déjà légalisé, totalement bâti et la problématique de la mobilité ne va pas considérablement évoluer. Dans sa détermination, la commune défend la mise en zone n° 1, mais ne définit pas clairement en quoi un PAD resterait pertinent dans le cas où la mise en zone à bâtir issue de la modification n° 1 serait refusée. Par conséquent, la DIME refuse le périmètre à PAD obligatoire "Le Jordil" sur le PAZ ainsi que sa référence dans le RCU.

Le SeCA avait demandé que le plan spécial ZG soit adapté à la LATeC et devienne un PAD. Après vérification, le plan spécial règle uniquement le parcours de golf et ne constitue pas un PAD pour la ZG B. Bien que le PDCant demande la création d'un PAD pour les nouveaux parcours de golf, dans le cas précis, le parcours n'est pas modifié, à l'exception de la suppression d'un secteur constructible. Seule une superficie restreinte est encore constructible en ZG B et un PAD ne serait pas pertinent puisqu'un grand nombre de prescriptions existantes (secteur à harmonisation, annexes concernant le périmètre de protection du site construit, droits à bâtir dans le RCU) viennent déjà réglementer le secteur constructible. Cependant, un périmètre à plan spécial est toujours en vigueur, bien qu'il ne soit pas représenté sur le PAZ. Si la commune ne souhaite pas modifier le parcours, il est indispensable que le plan spécial soit indiqué dans la rubrique "abrogation" dans le RCU. Cette condition doit être réalisée dans le dossier des conditions d'approbation.

8. Dispositions relatives à la police des constructions

L'art. 20 du RCU doit être considérablement adapté afin d'être conforme au droit supérieur, à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) et afin de clarifier certains éléments qui peuvent être litigieux au moment de traiter les demandes de permis de construire.

Un IBUS doit être prescrit pour les constructions non contiguës. Dans le chap. 9 al. 7, la phrase "Elles sont inconstructibles" doit être supprimée et remplacée par "Seules les constructions de peu d'importance ... sont autorisées". La phrase qui indique que "les aménagements doivent rester minimaux" peut être interprétée de différentes manières, ce qui ne permet pas de créer une prescription objective, elle doit être modifiée. Le contenu des demandes de permis de construire ne doit pas être indiqué dans le RCU, la dernière phrase des chap. 4 et 5 doit être supprimée. Selon le point 2.2 de l'annexe de l'AIHC, les petites constructions sont définies comme: "Construction non accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires". Cette définition semble correspondre aux constructions secondaires décrites dans le chap. 9 al. 5. Cela signifie que les constructions secondaires qui sont des annexes aux bâtiments principaux ne devraient pas être habitables. Il est nécessaire de clarifier ce point, le

cas échéant, de définir en quoi les constructions secondaires diffèrent des annexes au sens architectural du terme et des constructions principales si les deux sont habitables. A l'al. 9, la phrase "Le préavis du Service des biens culturels est requis" doit être supprimée, car ce n'est pas la commune qui consulte les services de l'Etat dans une procédure de demande de permis.

La commune prévoit à l'art. 28 du RCU relatif aux installations de télécommunication, que ces dernières ne puissent être implantées dans des zones destinées à l'habitat et aux écoles. Le SeCA avait indiqué dans son préavis que cette mesure est trop restrictive, car si les zones résidentielles et destinées aux écoles sont d'emblée exclues, il ne resterait, de fait, hormis la ZIG de la déchetterie qui est excentrée, la ZIG pour l'église comprenant uniquement deux articles (39 et 48 RF) dans lesquelles pourraient s'implanter des antennes, ce qui ne permettrait pas, a priori, de garantir une couverture adéquate en matière de télécommunication sur l'entier du territoire communal. Afin de permettre aux opérateurs de téléphonie mobile d'accomplir correctement leur tâche, à savoir de garantir une couverture adéquate du territoire national, conformément à la législation en matière de télécommunication, il est nécessaire que l'art. 28 RCU élargisse les possibilités d'implantation des antennes de télécommunication.

Dans sa détermination, la commune propose de préciser un ordre de priorité dans l'art. 28 RCU afin de privilégier les secteurs qui portent le moins atteinte au périmètre de protection du site construit. La DIME refuse donc l'art. 28 RCU en l'état et demande d'élargir les possibilités d'implantation à la zone à bâtir légalisée sise hors du périmètre de protection du site construit (ZPSC). Un ordre de priorité peut être ajouté dans l'article. Enfin, concernant la procédure préalable imposée pour ce type d'objets et malgré la détermination de la commune concernant cet objet, la DIME précise qu'une telle obligation est disproportionnée et est dépourvue d'intérêt public. Compte tenu de ce qui précède, **la DIME refuse l'art. 28 du RCU.**

9. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 12 octobre 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:
 - > la partie Nord-Est de l'extension F prévue dans le PDCom;
 - > l'IBUS complémentaire de 0.30 pour le stationnement dans l'art. 21 du RCU;
 - > l'IBUS de la ZIG de 1.00;
 - > les modifications n^{os} 1, 3, 3a et 9a;
 - > la modification n° 10 sur l'art. 63 RF;
 - > le périmètre à PAD obligatoire "Le Jordil" sur le PAZ ainsi que sa référence dans le RCU;
 - > la possibilité de nouvelles constructions ou agrandissement sur la partie de l'art. 27 RF qui n'est pas encore bâtie;

- > la possibilité de nouvelles constructions sur les art. 15, 41 et 145;
- > la possibilité d'implanter une nouvelle construction à l'arrière de l'art. 25 RF;
- > secteurs de constructions secondaires ainsi que la possibilité d'implanter des nouvelles constructions hors périmètres d'implantation dans la ZPSC, art. 20 RCU;
- > l'art. 28 RCU.

De plus, la DIME demande:

- > de modifier ou supprimer l'art. 12 RCU afin qu'il ne contredise pas le droit supérieur;
 - > d'inclure l'art. 24 RF au secteur soumis à mesures d'harmonisation qui peut être appliqué dès maintenant, car les prescriptions sont déjà existantes;
 - > des mesures paysagères doivent être ajoutées dans l'art. du RCU traitant du secteur soumis à mesures d'harmonisation. Ces mesures doivent être prescrites sur le parking des art. 104 et 679 RF;
 - > d'abroger le plan spécial de la ZG et l'indiquer dans le RCU.
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 d'Estavayer, secteur Vuissens, est fixé à Fr. 9'957.-.



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 d'Estavayer, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au propriétaire qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).

