



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: CC/ja

T direct: +41 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 3 septembre 2025

Sévaz, 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 Sévaz, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, devenue DIME) le 17 avril 2002;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Sévaz pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL 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° 41 du 9 octobre 2020. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions: la mise à l'enquête publique a suscité une opposition, qui a été traitée par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 15 juin 2021.

Recours: aucun recours n'a été interjeté auprès de la Direction.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse favorable avec conditions a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) le 29 novembre 2023.

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° 6 du 7 février 2025 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 Sévaz, par lettre du 10 mars 2025, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Aucun tiers n'a déposé de détermination. Le Service de l'environnement (SEn) et le Service des ponts et chaussées (SPC) ont transmis au SeCA leur réponse relative aux arguments avancés par la commune.

III. Coordination

Le plan directeur régional (PDR) de la Broye a été approuvé par le Conseil d'État avec conditions d'approbation. Dès lors, les futures modifications des PAL des communes de la Broye devront être compatibles avec les orientations et les objectifs définis dans le PDR.

La coordination avec les communes voisines n'est pas abordée dans le rapport, ce qui, au vu des faibles changements apportés au PAL, ne semble pas problématique.

La commune de Sévaz comprend uniquement un plan d'aménagement de détail (PAD), "La Condémine", et un plan spécial (PS), "Lidl". Le dossier de révision générale propose l'abrogation du PS "Lidl", localisé à l'intérieur du PAD "La Condémine" ainsi qu'une modification du périmètre de ce dernier. Dans ce contexte, la coordination entre le PAL et le dossier de PAD repose sur le principe selon lequel toute révision du PAD ne peut intervenir qu'une fois que son périmètre et ses objectifs sont définis et approuvés dans le cadre du PAL. En effet, le PAL constitue le cadre supérieur de planification auquel les PAD doivent impérativement se conformer.

IV. Appréciation de la DIME

La DIME salue la qualité générale du dossier transmis, ainsi que les efforts déployés par la commune pour structurer et formaliser les documents d'aménagement, lesquels ont été dûment adoptés et signés par le Conseil communal.

Elle constate que la modification du PAD "La Condémine" représente le cœur de la présente révision générale, tandis que les autres éléments soumis relèvent de problématiques plus simples et ne soulèvent pas de difficultés particulières en matière d'acceptabilité.

1. Plans d'aménagement de détail

La commune de Sévaz est dotée d'un PAD intitulé "La Condémine", au sein duquel est situé le PS "Lidl". La commune prévoit l'abrogation de ce dernier et la modification du PAD "La Condémine". La modification consiste à étendre le périmètre actuel du PAD à l'intégralité et des parcelles affectées en zone d'activités (ZACT) du lieu-dit *la Condémine*. L'agrandissement se fait dans le cadre des développements prévus par l'entreprise Lidl.

Étude d'impact sur l'environnement (EIE)

Position des services cantonaux dans le préavis de synthèse du 27 janvier 2025

Dans le cadre de la modification du périmètre du PAD "La Condémine", un complément au rapport d'impact sur l'environnement (RIE) a été jugé nécessaire. En effet, le centre de distribution Lidl, objet principal du PAD, est soumis à l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE). Toute modification portant sur un tel objet est susceptible de générer des atteintes environnementales notables. Les mesures adéquates doivent donc être définies au plus haut niveau de planification possible, en l'occurrence la révision du PAL. La modification du périmètre du PAD "La Condémine" et l'abrogation du PS "Lidl" ne peuvent être envisagées que si les conclusions du complément au RIE ont été intégrées dans les bases réglementaires du PAL.

Ce complément RIE se concrétise par une EIE qui se porte sur deux thématiques: une étude de trafic, demandée par le SPC, afin de vérifier le respect des dispositions de l'art. 9 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB). Une étude acoustique, demandée par le SEn afin de démontrer la compatibilité de l'augmentation projetée du trafic avec les art. 7, 8 et 9 de l'OPB.

La commune de Sévaz a transmis l'EIE le 18 janvier 2023. Toutefois, le SEn et le SPC ont estimé que ces documents ne répondent pas aux exigences évoquées ci-dessus. En particulier, l'évaluation détaillée du respect des art. 7 et 9 OPB, tenant compte de la répartition des 1'000 mouvements de véhicules/jour, est absente. De plus, les données de trafic n'ont pas été présentées conformément aux prescriptions de l'annexe 3 de l'OPB. En l'état, ces études ne peuvent donc pas être considérées comme un complément valable au RIE.

En l'occurrence, l'abrogation du PS "Lidl" ouvre la possibilité d'une modification de la répartition du trafic sur le secteur concerné. Même si la limite réglementaire du nombre total de mouvements reste inchangée, une augmentation potentielle du trafic réel ou une évolution de sa répartition (par exemple entre jour et nuit, ou entre types de véhicules) ne peut être exclue. Ces éléments doivent être analysés de manière approfondie.

Les études de trafic et de bruit demandées doivent faire l'objet d'un complément au RIE, à publier avec l'enquête complémentaire du dossier du PAL. Les résultats de ces études permettront d'adapter le PAL en conséquence. Le SEn et le SPC pourront alors vérifier si les exigences de l'OPB sont respectées.

Le SeCA, sur la base des préavis du SEn et du SPC, a préavisé défavorablement l'abrogation du PS "Lidl", la modification du périmètre du PAD "La Condémine" ainsi que les objectifs inscrits à l'art. 17 al. 9 du règlement communal d'urbanisme (RCU).

Détermination de la commune de Sévaz

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune s'est déterminée dans son courrier du 10 mars 2025 et a contesté des éléments du préavis susmentionné.

La commune a invoqué l'art. 17 al. 9 RCU, qui garantit le maintien de la planification en vigueur dans le futur PAD, notamment en limitant le trafic à un maximum de 1'000 TJM et en conservant les conditions actuelles d'accès. Dès lors, selon la commune, l'abrogation du PS "Lidl" ne saurait entraîner de modifications substantielles. Elle ajoute que la modification du périmètre du PAD n'a aucun effet sur la répartition du trafic.

Concernant le respect de l'OPB, la commune rappelle que son respect a été vérifié lors de la procédure d'octroi des permis de construire et que tant qu'aucune modification concrète du projet n'est envisagée, les garanties prévues à l'art. 17 al. 9 RCU restent applicables. À ses yeux, une EIE ne sera requise qu'au stade des futurs permis de construire.

Sur le plan procédural, la commune conteste le préavis de synthèse en se fondant sur l'art. 5 al. 2 let. a OEIEP, selon lequel une EIE au niveau du PAZ n'est requise que lorsque le projet implique une modification de l'affectation de zone, condition qui n'est pas remplie en l'espèce. Elle ajoute que l'art. 5, al. 2, let. b OEIEP (ordonnance sur les études d'impact sur l'environnement et les procédures décisives) impose la réalisation d'une EIE lorsqu'un PAD est établi, ce qui correspond à la situation du dossier.

Enfin, elle se réfère à la jurisprudence, selon laquelle une EIE ne peut être imposée dans le cadre d'une révision générale du PAL que si les caractéristiques du projet sont définies avec une précision suffisante. Le niveau de précision doit permettre à l'autorité d'évaluer la conformité du projet aux prescriptions environnementales. Or, aucun projet concret n'est encore défini.

Position du SEn et du SPC quant à la détermination de la commune de Sévaz

Le SEn a répondu à la détermination de la commune dans sa lettre du 12 mai 2025 adressée à la DIME.

En ce qui concerne la justification de l'impact du PAD "La Condémine" dépassant son seul périmètre et touchant toute la commune, le SEn stipule que l'exigence de l'évaluation de l'impact sur l'environnement des modifications prévues découle de l'art. 5 OEIEP: l'EIE doit être effectuée au plus haut niveau de planification possible et avec un degré de détail suffisant à montrer la conformité du projet à la législation sur la protection de l'environnement.

En ce qui concerne la modification de la répartition du trafic suite à l'abrogation du PS "Lidl", le SEn rappelle que les explications concernant les demandes de compléments et précisions sont indiquées dans les trois conditions de son préavis. Ces conditions ne signifient pas que les modifications du PAL sont impossibles à mettre en œuvre (pour ce qui concerne la conformité de ces modifications par rapport à l'OPB). Le préavis défavorable est dû au fait que le dossier présenté est incomplet. L'étude acoustique demandée par le SEn doit démontrer que les modifications sont conformes à l'OPB et, si ce n'est pas le cas, elle doit proposer des mesures pour rendre ces modifications conformes à l'OPB. Dans ce cas, le dossier doit contenir toutes les informations concernant la mise en œuvre de ces mesures. Le SEn constate que l'avocat de la commune insiste sur le fait que les 1'000 véhicules par jour étaient déjà autorisés, mais il oublie de préciser que le PS "Lidl", qui a été autorisé et qui a fait l'objet de nombreuses discussions, limitait le nombre de véhicules par jour à 700 (l'étude acoustique faite à l'époque évaluait la situation avec ces 700 mouvements par jour), d'où la nécessité absolument logique de démontrer que le projet sera conforme avec les 1'000 mouvements de véhicules par jour. Bien que le PAD "La Condémine" ait été autorisé avec 1'000 véh./jour, la conformité à l'OPB doit aujourd'hui être démontrée au regard de la nouvelle situation en matière de trafic (route cantonale) et d'activités sur le secteur, qui ont changé depuis la première approbation du PAD "La Condémine" (1995). Conditions reprises du préavis d'examen final du SEn de la révision générale du PAL:

Exigences pour conformer cette révision générale du PAL à l'OPB:

1. Dans tous les cas, pour les futurs LUSB prévus dans le secteur de la modification n° 3 (secteur du PAD "La Condémine"), une étude acoustique doit être fournie, étude qui doit démontrer que les valeurs légales sont respectées pour le bruit de la route cantonale. L'évaluation devra être faite selon l'art. 30 ou 31 OPB, voire même l'art. 29 OPB (le choix de l'article en question doit être clarifié et argumenté). En effet, il est rappelé que dans le rapport explicatif du PAD "La Condémine", il était mentionné que l'équipement de détail n'est que partiellement réalisé pour le secteur A. Ainsi, il doit être précisé quand ces parcelles ont été mises en zone à bâtir. Si elles ont été mises en zone à bâtir avant 1985, c'est l'art. 30 OPB qui s'applique vu qu'elles ne sont pas encore équipées. Si elles ont été mises en zone après 1985 et qu'une vérification du respect des valeurs de planification a été faite à ce moment-là, c'est l'art. 31 OPB qui s'applique. Si elles ont été mises en zone après 1985 et qu'une vérification du respect des valeurs de planification n'a jamais été faite, c'est l'art. 29 OPB qui s'applique. Cette évaluation doit être faite en tenant compte du nouveau nombre de mouvements par jour demandés dans ce dossier pour les activités du PAD "La Condémine".
2. Le trafic autorisé pour le PS "Lidl" selon la décision de la DAEC de 2016 et le permis de construire de 2019 est de 340 mouvements de véhicules légers/jour (dont 100 en période nocturne de 22h00 à 6h00) et 360 poids lourds/jour (dont 60 en période nocturne de 22h00 à 6h00 et 16 maximum en direction d'Estavayer-le-Lac). Les mouvements de poids lourds avaient été limités à 206 mouvements le dimanche. Il est maintenant demandé d'autoriser 1'000 mouvements de véhicules motorisés par jour. Cette modification doit être évaluée sous l'angle des art. 7, 8 et 9 OPB. Des détails doivent être fournis concernant la répartition du trafic (combien de véhicules légers/lourds, répartition jour/nuit, combien de véhicules les dimanches et jours fériés [en tenant compte en particulier du principe de prévention de l'art. 11 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement]):
 - a. art. 7 annexes 3 et 6 OPB pour les nouvelles routes et nouveaux accès et parkings, y compris ce qui est existant, mais construit après 1985;
 - b. art. 8 OPB pour les accès/routes existants et modifiés construits avant 1985;
 - c. art. 9 OPB pour l'utilisation accrue des voies de communication dans la région.
3. Concernant l'évaluation du bruit routier et de toutes les activités et installations techniques, il est rappelé que l'implantation de logements dans de telles ZACT (avec degré de sensibilité au bruit/DS IV ou proches d'une zone en DS IV) n'est pas judicieuse, ce type de zones n'étant justement pas prévues pour du logement. Il devra être démontré dans tous les cas que les valeurs légales sont respectées.

Le SEn répond à la détermination de manière groupée, traitant des thèmes de la demande des autorités cantonales de réaliser les études dans le cadre du PAL; de la non-adaptation du RIE; et de la démonstration du respect de l'OPB. Le SEn précise que la modification du PAL dont il est question ici concerne une installation soumise à EIE, le centre de distribution Lidl, et a pour objectif une extension de cette entreprise (cf. chap. 6.1.2 du rapport explicatif du dossier d'approbation du RG PAL). La modification du PAL est donc bien directement liée à l'extension souhaitée du centre de distribution. Il convient donc d'évaluer au niveau de la modification du PAL les impacts potentiels de cette extension et les éventuelles mesures nécessaires.

Dans son courriel du 12 mai 2025, le SPC, propriétaire de la route cantonale, a indiqué que les observations du SEn répondent à ses attentes. Il précise par ailleurs que les dossiers relatifs au PAL et/ou au PAD "La Condémine" devront démontrer la conformité aux art. 8 et 9 OPB pour les axes routiers cantonaux, en tenant compte du volume de trafic journalier projeté.

Position de la DIME

La DIME constate un désaccord entre les services cantonaux et la commune de Sévaz quant à la procédure appropriée pour la réalisation de l'EIE. Le préavis de synthèse préavisait défavorablement l'extension du périmètre du PAD "La Condémine", l'abrogation du PS "Lidl" ainsi que l'art. 17 al. 9 RCU sur les objectifs du PAD.

L'art. 5 al. 1 OEIEP stipule que l'EIE doit être réalisée au plus haut niveau de planification possible, avec un degré de précision suffisant pour démontrer la conformité du projet à la législation sur la protection de l'environnement. Les trois procédures potentiellement applicables sont, du plus haut au plus bas niveau: l'approbation du PAL, l'approbation du PAD, puis la demande de permis de construire.

Dans sa détermination, la commune de Sévaz mentionne l'art. 5 al. 2 let. b OEIEP, selon laquelle la procédure adaptée pour un PAD est celle de l'approbation dudit PAD. Toutefois, les objectifs d'un PAD, tels qu'exigés par l'art. 26 ReLATEC, doivent être définis dans le RCU. Or, la modification du RCU se fait dans le cadre de la modification du PAL. Par ailleurs, le plan d'affectation des zones (PAZ) et son règlement accorde des droits à bâtir, dans le cas présent qui prennent notamment la forme d'une génération de trafic autorisée, et ces droits accordés ne peuvent plus être remis en question au stade du PAD qui ne fait que préciser les règles constructives et, en cas de grands générateurs de trafic, de définir les principes de gestion de la mobilité. Le fait de modifier une zone d'affectation dans laquelle se trouve un grand générateur de trafic soumis à étude d'impact rend obligatoire l'évaluation de l'impact sur l'environnement au moment de ladite modification. La DIME constate que la présente révision du PAL est donc la procédure adaptée pour réaliser l'EIE. En effet, elle correspond au plus haut niveau de planification et c'est cette procédure qui permet de fixer au RCU des droits à bâtir et des objectifs pour le PAD adaptés selon les conclusions de l'EIE.

La commune indique aussi que la procédure la plus adaptée est le permis de construire, car à ce stade, le projet est assez précis pour réaliser une EIE. Cependant, l'art. 5 al. 2 let. a OEIEP stipule que la procédure décisive est l'approbation du PAZ, lorsque ce plan prévoit une modification de l'affectation de la zone à bâtir d'un terrain destiné à accueillir une installation soumise à étude d'impact. En l'occurrence, l'extension du périmètre du PAD sur le PAZ constitue le facteur déclenchant. En effet, le rapport 47 OAT mentionne au chiffre 6.1.2 que cette extension se fait dans le cadre du développement des activités de Lidl. La modification du périmètre du PAD sur le PAZ est bien destinée à agrandir une installation soumise à EIE. La DIME confirme ainsi que la présente révision générale du PAL est la procédure appropriée pour établir l'EIE.

Dans sa détermination, la commune affirme que le SeCA se trompe quant à ses affirmations relatives à la modification de la répartition du trafic. Elle soutient en outre que l'art. 17 al. 9 RCU, relatif aux objectifs du PAD, garantit le maintien de la répartition. Les demandes d'étude portant sur les changements potentiels de la répartition du trafic sont donc infondées.

Toutefois, le SEN indique que la modification du trafic, ainsi que de sa répartition, est fondée. Le volume de trafic souhaité de à 1'000 TJM étant supérieur au 700 TJM défini par le PS "Lidl" en vigueur, lequel constitue également la dernière EIE conforme disponible. Le chiffre de 1'000 TJM n'a pas été analysé de manière conforme. De plus, l'extension du périmètre du PAD offre un potentiel de développement à une installation soumise à EIE. Il est légitime de considérer que les activités de l'installation concernée sont appelées à croître, entraînant une augmentation du trafic généré ainsi qu'une modification de sa répartition. En conséquence, la DIME demande que l'EIE soit réalisée dans le cadre de la procédure du PAL, en bonne et due forme, conformément aux recommandations du SEN et du SPC. Les résultats de cette EIE devront être intégrés au RCU, le cas échéant à l'art. 17 al. 9, relatif aux objectifs du PAD.

En conséquence, la DIME fait sienne la position du SEN et du SPC. Elle demande que l'EIE soit complétée conformément aux exigences du SEN. L'art. 17 al. 9 RCU devra être modifié en fonction des résultats de l'EIE. Ces compléments doivent être intégrés au RIE et devront faire l'objet d'une consultation publique complémentaire. La consultation devra être menée simultanément au dossier de conditions d'approbation du PAL.

La DIME tient à préciser qu'il s'agit d'une exigence procédurale, et non d'une remise en cause totale du projet de modification du PAD "La Condémine" et d'abrogation du PS "Lidl". Ce projet semble possible pour autant qu'il soit introduit dans un cadre juridique conforme, avec des mesures adaptées inscrites au RCU, en particulier à l'art. 17, al. 9.

Condition L'EIE doit être réalisée conformément aux exigences du SEN et du SPC et devra compléter le RIE. Les objectifs du PAD "La Condémine" dans le RCU devront être adaptés en fonction des résultats de l'EIE. Le RIE devra être mis en consultation publique, en même temps que la mise à l'enquête du dossier d'adaptation du PAL.

Extension du périmètre du PAD "La Condémine" et ses objectifs au RCU

Le dossier de révision générale propose l'abrogation du PS "Lidl" ainsi qu'une modification du PAD "La Condémine". Cette modification consiste à étendre le périmètre actuel du PAD à l'intégralité des parcelles affectées en ZACT du lieu-dit *la Condémine*. Elle permet d'harmoniser les réglementations et de remplacer le plan spécial.

Dans le préavis de synthèse, le SeCA a émis un préavis défavorable à cette extension, estimant qu'elle n'était ni documentée ni justifiée dans le rapport 47 OAT.

Dans son courrier du 10 mars 2025, la commune de Sévaz conteste cette position, affirmant que le rapport 47 OAT justifie l'extension à plusieurs reprises, en s'appuyant notamment sur la LAT, la LATeC et le plan directeur cantonal (PDCant) pour démontrer la cohérence de la démarche.

La DIME, au vu du chapitre sur l'EIE, ne peut approuver en l'état l'abrogation du PS "Lidl", l'extension du PAD "La Condémine" et l'art. 17 al. 9 RCU. En effet, les éléments relatifs aux 1'000 TJM ne sont pas justifiés par des études actuelles. Le RCU devra également être complété en fonction des résultats de l'EIE. Une fois les études environnementales complétées et le RCU adapté en conséquence, la DIME pourra réévaluer son approbation dans un cadre conforme.

Dès lors, dans la mesure où ces modifications dépendent directement des résultats de l'EIE, **la DIME décide de ne pas approuver l'abrogation du PS "Lidl", l'extension du PAD "La Condémine" et l'art. 17 al. 9 RCU.**

Concernant les autres éléments de l'art. 17 al. 9 RCU, les mesures ne dépendant pas de l'EIE, la DIME s'aligne avec la commune. Elle confirme que l'extension est bien documentée et justifiée à trois reprises dans le rapport explicatif. Elle salue les arguments avancés, notamment l'harmonisation des outils de planification, l'utilisation optimale du sol et la cohérence d'ensemble de la zone d'activité.

Condition Afin de pouvoir approuver l'abrogation du PS "Lidl", l'extension du PAD "La Condémine", l'EIE doit être complétée et intégrée au RIE, tel que mentionné dans le sous-chapitre précédant, *Étude d'impact sur l'environnement*. Les objectifs du PAD au RCU devront être complétés selon les conclusions de l'EIE.

Modification du DS dans le cadre de l'extension du PAD "La Condémine"

Dans le cadre du préavis de synthèse du 27 janvier 2025, le SeCA a préavisé défavorablement l'abaissement du DS de IV à III pour l'art. 242 du Registre foncier (RF) et la partie Nord-Est de l'art. 241 RF dans le cadre de l'extension du PAD "La Condémine" à ces parcelles. La commune accepte le préavis dans sa détermination.

En conséquence, **la DIME décide de ne pas approuver l'abaissement du DS de IV à III sur les art. 242 et 241 (partiel) RF** et demande le maintien du DS IV.

De plus, le SeCA a invité la commune de Sévaz à harmoniser le DS IV à l'ensemble du périmètre de l'ancien PAD "La Condémine". Dans sa détermination, la commune accepte que cette modification fasse partie des conditions d'approbation.

Condition Dans le cadre de l'extension du périmètre du PAD "La Condémine", l'ensemble des articles du RF devront être classés en DS IV.

2. Urbanisation

2.1. Territoire d'urbanisation

La commune de Sévaz intègre les deux possibilités d'extension du territoire d'urbanisation proposées dans le PDCant à son plan directeur communal (PDCom).

> Extension "Sud des Essertons"

L'extension "Sud des Essertons" vise à garantir un développement cohérent à long terme. Bien que son ampleur puisse sembler conséquente, les règles de dimensionnement des zones à bâtir du PDCant assurent une mise en zone progressive.

Sur la base du préavis de synthèse d'examen final du 27 janvier 2025, la DIME approuve l'extension "Sud des Essertons".

> Extension "Rose de la Broye"

L'extension "Rose de la Broye" est identifiée comme stratégique dans le PDCant et fait l'objet d'une fiche de projet spécifique.

Sur la base du préavis de synthèse d'examen final du 27 janvier 2025, la DIME approuve l'extension du secteur "Rose de la Broye".

2.2. Densification

Le PDCant ne permet pas de densification dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte. Par conséquent, aucune densification ne peut être admise à Sévaz. Dans le cadre du préavis de synthèse d'examen final du 27 janvier 2025, le SeCA a identifié deux zones d'affectation sujettes à la densification.



> **Ajustement de l'IBUS (indice brut d'utilisation du sol) de la ZRFD (zone résidentielle faible densité)**

L'art. 80 al. 1 ReLATEC fixe l'IBUS minimal à 0.60 dans les zones de l'ordre non contigu destinées à l'habitat. Ainsi, l'IBUS de la ZRFD de Sévaz a été ajusté de 0.50 à 0.60 afin de se conformer à la base légale en vigueur. En conséquence, la DIME approuve cette modification.

> **Conversion de l'indice de masse (IM) en IBUS de la ZIG 1 (zone d'intérêt général)**

Le SeCA a préavisé défavorablement la densification résultant de la conversion de l'IM en IBUS dans la ZIG 1. Le calcul montre que l'IM de 3 correspond à un IBUS compris entre 1.00 et 1.10. Or, l'IBUS fixé à 1.20 à l'art. 18 du RCU constitue une densification.

Étant donné qu'il s'agit d'une zone industrielle et artisanale, une telle densité pourrait être admise si sa nécessité était justifiée dans le cadre d'un projet concret à court terme. En l'absence de cette démonstration, le SeCA demande le maintien de l'indice à 1.00. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Par conséquent, la **DIME décide de ne pas approuver l'IBUS de 1.20 pour la ZIG 1**, l'IBUS sera maintenu à 1.00.

2.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon les critères du PDCant, la commune de Sévaz est située en priorité d'urbanisation 2. En priorité d'urbanisation 2, une extension de zone à bâtir de maximum 5 ha peut être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non construite en zone à bâtir légalisée n'excède pas 3 ha. La commune ne propose pas de mise en zone, mais quelques changements d'affectation.

> **Modification n° 5: art. 300 et 303 (partiel) RF – de ZIG à ZRFD**

Dans son préavis de synthèse d'examen final, le SeCA a préavisé favorablement le changement d'affectation de l'art. 300 et de la partie Ouest de l'art. 303 (partiel) RF. Cette modification permet d'harmoniser l'affectation des parcelles avec l'usage effectif du sol. La surface nouvellement affectée en ZRFD a un impact quasi nul sur le potentiel constructible.

En conséquence, la DIME approuve le changement d'affectation des art. 300 et 303 (partiel) RF de ZIG à ZRFD.

> **Modification n° 6: art. 174 (partiel) RF – de ZIG à zone centre (ZC)**

Le SeCA a préavisé favorablement le changement d'affectation de l'art. 174 (partiel) RF, qui vise à affecter en ZC un bâtiment abritant exclusivement des logements.

La DIME approuve le changement d'affectation de l'art. 174 (partiel) RF de ZIG à ZC.

Zones d'activités

Aucune nouvelle mise en ZACT n'est prévue dans le cadre de la révision générale.

Dans le cadre du préavis de synthèse, le SeCA a noté que l'art. 217 RF est propriété du Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports (DDPS) et fait partie du plan sectoriel militaire.

Lors de la rédaction de la présente décision d'approbation, la DIME a constaté que le plan sectoriel militaire s'étend également à l'art. 284 RF, aussi propriété du DDPS, ainsi qu'à la partie Sud de l'art. 218 (partiel) RF, appartenant à une entreprise de logistique.

Condition La DIME demande que le périmètre du plan sectoriel militaire soit représenté correctement sur le PAZ, tel que cartographié par la Confédération. Le périmètre doit être dézonné pour être attribué au domaine militaire.

Zones d'intérêt général

> **Modification n° 7: art. 179 et 22 (partiel) RF – de ZC à ZIG**

Le SeCA a préavisé défavorablement le changement d'affectation des art. 179 et 22 (partiel) RF. Les surfaces concernées, occupées par l'arrêt de transports publics et la place de rebroussement pour les bus, doivent être intégrées au domaine public des routes. En effet, ces infrastructures ne relèvent pas du PAZ, mais de la procédure définie par la loi sur la mobilité du 5 novembre 2021 (LMob).

La DIME fait sienne la position du SeCA, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu, et **décide de ne pas approuver le changement d'affectation des art. 179 et 22 (partiel) RF, ni leur le maintien en ZC.** Étant intégrées au domaine routier, ces parcelles doivent être retirées de la zone à bâtir dans le cadre du prochain dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3. **Energie**

La DIME prend acte de la validation par le Service de l'énergie (SdE) du plan communal des énergies. Elle fait siennes les conditions émises par le SdE, reprises dans le préavis de synthèse du 27 janvier 2025, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Les périmètres favorables au chauffage à distance et aux énergies renouvelables doivent être intégrés au PDCom conformément au PDCant.

Condition Le deuxième paragraphe de l'art. 24 RCU doit être modifié afin d'éviter toute confusion.

4. **Nature, paysage et environnement**

La DIME fait siennes les conditions du Service des forêts et de la nature, reprises dans le préavis de synthèse du 27 janvier 2025, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Le PDCom doit être corrigé afin de représenter les corridors à faune de manière exacte.

Condition Une haie naturelle protégée, composée d'essences indigènes, doit être indiquée sur le PDCom.

La DIME fait sienne une condition du SEn, reprise dans le préavis de synthèse du 27 janvier 2025, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition L'art. 11 RCU (mentionné par erreur comme art. 12 dans le préavis du SEn), relatif aux sites pollués, doit être modifié conformément aux remarques dans le préavis du SEn.

La DIME fait sienne la condition de la CDN, reprise dans le préavis de synthèse du 27 janvier 2025, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition L'art. 10 RCU doit être remplacé par l'article type proposé dans le préavis de la CDN.

5. Biens culturels et périmètres archéologiques

La DIME fait siennes les conditions du Service des biens culturels, reprises dans le préavis de synthèse du 27 janvier 2025, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition La croix protégée en catégorie 3 représentée sur l'art. 94 RF doit être déplacée sur l'art. 309 RF.

Condition Le chemin historique FR 493 doit être représenté.

Condition L'art. 8 RCU doit être modifié afin de retranscrire les critères du PDCant. La protection des chemins historiques ne dépend plus de leur catégorie, mais de leur substance.

Condition L'annexe 1 du RCU, relative aux périmètres de protection des sites construits, doit être complétée concernant les aménagements extérieurs.

La DIME fait sienne la condition du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF), reprise dans le préavis de synthèse du 27 janvier 2025, qui n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition L'art. 9 RCU, relatif aux périmètres archéologiques, doit être adapté afin qu'il corresponde aux bases légales en vigueur, selon la remarque du SAEF de son préavis.

6. Mobilité

La DIME fait siennes les conditions du Service de la mobilité (SMo), reprises dans le préavis de synthèse du 27 janvier 2025, qui n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Le PDCom doit intégrer des aménagements piétons le long de la route cantonale et de la route de la Chapelle, afin d'assurer une liaison jusqu'à l'arrêt de bus existant.

Condition Les art. 28 al. 5 et art. 22 al. 1 doivent être mis en conformité à la LMob, en consultant le SMo.

Condition En raison de la proximité de l'aérodrome de Payerne et afin d'assurer la conformité avec la fiche T210 du PDCant, le territoire à limitation d'obstacles ainsi que le territoire exposé au bruit doivent être représentés à titre indicatif sur le PAZ. Le RCU doit être complété en conséquence.



V. Autres éléments

1. Equipement

La DIME prend acte de la validation par le SeCA de l'aperçu de l'état de l'équipement. Elle relève que l'élaboration d'un programme d'équipement n'est pas nécessaire, les parcelles affectées en zone à bâtir étaient déjà entièrement équipées.

2. Dispositions relatives à la police des constructions

La DIME a relevé trois erreurs dans le RCU qui doivent être corrigées.

Condition À l'art. 16 al. 1, la mention des "équipements sportifs" doit être supprimée, car un bowling avec jeux et restaurant relève du secteur tertiaire ou des services. La zone peut être désignée comme une "zone d'activités secondaires et tertiaires".

Condition L'indice de surface verte indiqué à l'art. 17 al. 5 est un indice "minimum" et non "maximum".

Condition L'art. 22 al. 1 et art. 28 doivent être adaptés à la nouvelle base légale, la loi sur la mobilité, qui remplace la loi sur les routes, désormais abrogée.

3. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 10 mars 2023, 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 du dossier d'adaptation.

VI. Effets de l'approbation

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

5. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:

- > l'IBUS de 1.2 défini à l'art. 18 du RCU pour la ZIG 1;
- > la modification n° 7 concernant l'affectation en ZC des art. 179 et 22 (partiel) RF;
- > l'abrogation du PS "Lidl", la modification du périmètre du PAD ainsi que l'art. 17 al. 9 RCU.

6. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.

7. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et d'une consultation dans un délai de 9 mois dès l'entrée en force de la présente décision.

8. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

9. La révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants IV, V et VI.
10. L'émolument à la charge de la commune de Sévaz est fixé à Fr. 9 560.-.



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 Sévaz, 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 de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service archéologique de l'Etat de Fribourg, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service de l'énergie, céans (1 ex.);
- > au Service des biens culturels, 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 Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).

