



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

Fribourg, le 2 juillet 2025

Le Mouret, 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);
les plans d'aménagement local (PAL) des anciennes communes de Praroman, Bonnefontaine, Oberried, Zénaüva, Essert et Montevraz, approuvés par le Conseil d'Etat respectivement les 31 août 1993, 14 décembre 1993, 7 juillet 1992, 17 avril 1984, 29 novembre 1994 et par la Direction des travaux publics le 25 mars 1998;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune du Mouret, suite à la fusion des communes de Praroman, Bonnefontaine, Oberried, Zénaüva, Essert et Montevraz, dont les PAL ont été approuvés par le Conseil d'Etat respectivement les 31 août 1993, 14 décembre 1993, 7 juillet 1992, 17 avril 1984, 29 novembre 1994 et par la Direction des travaux publics le 25 mars 1998.

II. Procédure

Mises à l'enquête publique du PAL: les mises à l'enquête publique de la révision générale du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 5 du 30 janvier 2015, n° 29 du 22 juillet 2016, n° 3 du 20 janvier 2017, n° 26 du 30 juin 2017, n° 7 du 18 février 2022 et n° 27 du 8 juillet 2022. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans les FO.

Oppositions et remarques: les mises à l'enquête publique et les mises en consultation ont suscité des oppositions et des remarques qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 30 août 2022.

Recours: neuf recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la Direction. Par décisions séparées de ce jour, la DIME statue sur les recours précités.

Préavis de synthèse: le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a rendu un premier préavis de synthèse d'examen final en date du 10 avril 2019, qui a fait l'objet d'une publication dans la FO n° 18 du 3 mai 2019, conformément aux art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC. En date du 3 septembre 2019, le Tribunal cantonal (TC) a rendu une décision (réf. 602 2019 3) ayant comme conséquence indirecte la suspension du traitement du dossier de révision de la commune du Mouret par le SeCA, respectivement par la DIME. Suite à la décision du Tribunal fédéral du 16 septembre 2020 sur le recours du 3 octobre 2019 interjeté par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement DIME) à l'encontre de l'arrêt du TC précité, la commune du Mouret a décidé de retravailler son PAL à l'aune du plan directeur cantonal (PDCant) approuvé par le Conseil fédéral les 1^{er} mai 2019 et 19 août 2020, ce qui a conduit à la mise à l'enquête publique du présent dossier par publication dans les FO n° 7 du 18 février 2022 et n° 27 du 8 juillet 2022. Le Conseil communal a adopté les plans et règlements en date du 30 août 2022 et a transmis le dossier au canton pour nouvel examen final et approbation. Le SeCA a établi un nouveau préavis de synthèse d'examen final, favorable avec conditions, le 9 avril 2024, qui annule et remplace son préavis de synthèse du 10 avril 2019.

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 d'avril 2024, la DIME a fait publier dans la FO n° 23 du 7 juin 2024 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 du Mouret s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Des déterminations ont également été déposées par des tiers. La DIME a alors demandé une détermination aux services concernés sur certains arguments développés par les intervenants. Les propriétaires de l'art. 1067 du Registre foncier (RF) se sont déterminés sur un élément ne faisant pas partie du présent dossier. Leur détermination est, dès lors, sans objet.



III. Appréciation de la DIME

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

Les secteurs d'extension fixés par la commune au plan directeur communal (PDCCom) au centre de la localité du Mouret et au Nord du secteur du "Stecklé" correspondent aux secteurs inscrits au territoire d'urbanisation défini par le PDCant et peuvent donc être admis par la DIME.

La commune avait également inscrit des extensions dans la partie Sud du secteur du "Stecklé" et une autre dans la localité de Bonnefontaine, cette dernière correspondant à un terrain partiellement dézoné par la commune dans le dossier de révision du PAL. Le SeCA avait reconnu que le premier secteur était prévu dans le plan directeur régional de la Sarine (PDR Sarine) en cours d'élaboration, mais pas le second. Toutefois, le Service a rappelé que les éventuelles adaptations du territoire d'urbanisation prévues dans les plans directeurs régionaux devaient tout d'abord être retranscrites dans le PDCant pour ensuite être approuvées par la Confédération. En l'état, le SeCA avait émis un préavis défavorable sur ces deux secteurs d'extension.

Le Conseil communal s'est prononcé à ce sujet en indiquant que le PDR Sarine destinait également ce secteur à la réalisation d'un parking P+R qui nécessitera à futur une mise en zone à bâtir. Le fait d'accepter le secteur d'extension dans le cadre de la présente procédure facilitera ainsi ladite mise en zone. De plus, il n'y a pas de risque selon la commune d'anticiper dans le cas d'espèce, car si la proposition d'adaptation du territoire d'urbanisation ne devait pas être acceptée, le terrain concerné ne pourrait simplement pas être mis en zone. Ainsi, il est demandé à la DIME d'admettre ce secteur d'extension.

Si la DIME peut effectivement constater que le PDR Sarine propose le secteur du "Stecklé" comme extension du territoire d'urbanisation, il s'avère que la Direction se rallie à l'avis du SeCA, à savoir que les éventuelles adaptations du territoire d'urbanisation prévues dans les plans directeurs régionaux doivent être approuvées par la Confédération avant de pouvoir être concrétisées et approuvées dans le cadre des planifications locales. Et cela, quand bien même le SeCA aurait préavisé favorablement les adaptations du territoire d'urbanisation dans le cadre du dossier d'examen préalable du PDR Sarine.

Partant, la DIME n'admet pas les extensions situées dans les secteurs du "Stecklé" (partie Sud) et de Bonnefontaine, la commune ne s'étant pas prononcé sur ce dernier point.

1.2. Densification

Etude de densification

La DIME se rallie au préavis du SeCA qui indiquait que "l'étude préliminaire relative au dimensionnement des zones à bâtir" établie par la commune et intégrée au dossier ne pouvait pas être considérée comme une étude de densification et de requalification au sens du PDCant et qu'elle ne pouvait donc pas être utilisée comme justification pour une mise en zone à bâtir prévue par la commune dans le présent dossier.



Adaptation des indices dans le règlement communal d'urbanisme (RCU)

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

Le SeCA avait identifié dans son préavis de synthèse du 9 avril 2024 les secteurs pour lesquels la densification n'était pas autorisée du fait d'une desserte insuffisante. La commune ne s'est pas prononcée sur ces éléments.

Partant, la DIME se rallie au préavis du SeCA et **n'admet pas les augmentations d'indices pour les secteurs et types d'affectation de zones suivants:**

- > zone de centre village I (ZCV I): les art. 272, 1056 et 1260 RF;
- > ZCV II: les parcelles sises dans les localités d'Essert, Montévraz, Oberried et Zénauva;
- > zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I): les art. 220, 221, 223, 267 et 268 RF;
- > zone d'activités (ZACT): le secteur Bonnefontaine.

Dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, les indices applicables se limitent aux derniers indices en vigueur adaptés à la LATeC, pour chaque type de zone. Une carte résumant les indices applicables pour les secteurs concernés ci-dessus est jointe en annexe de la présente décision.

Pour le reste, la DIME admet les indices fixés par la commune.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon les critères du PDCant, la commune du Mouret possède suffisamment de réserves de surfaces résidentielles légalisées non construites pour accueillir sa part de l'évolution démographique attendue. Par conséquent, elle ne peut procéder à aucune mise en zone destinée à l'habitat dans le cadre de la présente procédure.

Pour le surplus, la DIME rappelle que l'étude de densification établie par la commune ne remplit pas les conditions minimales en termes de contenu et de justifications pour démontrer la nécessité de planifier de nouvelles mises en zone à bâtir.

Il convient également de rappeler que le PDCant fixe comme critère l'obligation de fixer un IBUS de 1.00 minimum pour les nouvelles mises en zone à bâtir, ce qui n'est pas respecté dans tous les cas prévus par la commune dans le présent dossier.

Mises en zone à bâtir

> Modification n° 6 – De zone agricole en ZRFD II – Art. 3120 et 3235 (partiels) RF

Outre les considérants généraux relevés ci-dessus, le SeCA a constaté que cette mise en zone à bâtir ne répondait pas à l'ensemble des critères de création de nouvelles zones fixés par l'art. 15 LAT et était, de fait, contraire aux buts et principes de l'aménagement du territoire. La non-vérification de la conformité à l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) et l'absence d'analyse du risque de danger naturel ne permettaient notamment pas de déterminer si les

terrains concernés sont effectivement "propres à la construction", ni "disponibles juridiquement" (art. 15 al. 4 let. a et d LAT). Le Service de la mobilité (SMo) a également constaté que la desserte suffisante faisait défaut dans le cas d'espèce, et qu'il n'existait pas de liaison de mobilité douce attractive et sécurisée.

Le Conseil communal a indiqué dans sa détermination qu'un projet de digue de protection contre les inondations était en cours de réalisation. Il a également considéré qu'une liaison sécurisée existait par un trottoir reliant les terrains concernés à l'arrêt de bus "Essert" et précisé que la desserte D n'était pas atteinte que pour quelques dizaines de mètres. La commune a en outre souligné que le Service des ponts et chaussées (SPC) avait réalisé des études de bruit et des mesures d'assainissement le long de la route cantonale. Il s'est avéré, de l'avis de la commune, que la situation des parcelles affectées en zone agricole n'était pas différente des parcelles affectées à la ZRFD pour lesquelles aucun assainissement n'a été effectué. Pour le surplus, la commune a estimé que les services de l'Etat avaient interprété de manière restrictive les dispositions légales en matière d'aménagement du territoire, et notamment concernant la définition de "brèche" dans la zone à bâtir, alors qu'une approche pondérée pourrait également se justifier, ce qui permettrait dès lors de résoudre une situation "boiteuse" sans causer de préjudice aux principes d'aménagement.

Les propriétaires des art. 3120 et 3235 RF ont rappelé que cette situation trouvait son origine dans les années 1990 avec un remaniement parcellaire entre les anciennes communes de Montévraz et d'Essert. Force est de constater que l'ancienne commune d'Essert avait omis de reporter sur son plan d'affectation des zones (PAZ) ce secteur alors en zone à bâtir. La commune du Mouret avait constaté cette erreur en 2006 et avait indiqué qu'elle allait être rectifiée dans le cadre de la révision du PAL. Les propriétaires ont également fait référence à une décision de l'Autorité foncière cantonale du 25 avril 2007 qui indique qu'au vu des circonstances, l'art. 3235 RF doit être considéré comme étant en zone à bâtir. De fait, il est demandé à la DIME d'admettre que les deux parcelles concernées étaient et doivent être inscrites totalement en zone à bâtir.

La DIME a sollicité l'avis du SMo et du SPC sur les aspects relevés par la commune. Le SMo a précisé que les art. 3120 et 3235 RF étaient situés à plus de 550 m de l'arrêt de bus le plus proche au bénéfice d'un niveau de desserte D (arrêt "Essert FR, bif."). Cet arrêt est atteignable pour les piétons au moyen d'un trottoir présentant des aménagements insuffisants en termes de sécurité sur un tronçon limité à 80 km/h. En outre, aucun aménagement cyclable n'est présent. Partant, il a été déterminé que la liaison de mobilité douce actuelle ne pouvait être considérée comme suffisante pour correspondre aux critères du PDCant.

Le SPC a maintenu sa remarque, à savoir que tout abaissement du degré de sensibilité au bruit le long de la route cantonale n'était pas judicieux, car il augmentait le risque de non-respect des exigences fixées par l'OPB. En présence d'immeuble existant avec des locaux à usage sensible au bruit, le SPC s'opposerait à un tel changement et émettrait un préavis défavorable pour s'éviter une obligation d'assainissement supplémentaire.

Sur la base de l'ensemble des éléments relevés ci-dessus et d'une analyse fine de la situation, la DIME peut apporter les précisions suivantes. Le PAZ des anciennes communes de Montévraz et d'Essert approuvé le 17 avril 1984 indique que l'ensemble du quartier des "Marais" est affecté à une ZRFD, y compris donc les art. 3120 et 3235 RF. Au début des années 1990, un remaniement des limites communales a eu lieu, ayant pour conséquence de transférer une partie du territoire de Montévraz à Essert. Concrètement, la frontière initiale passait au travers des actuels art. 3120 et 3235 RF et la nouvelle frontière s'est vue décalée vers l'Est pour correspondre aux actuelles limites cadastrales des terrains précités. Sur le PAZ d'Essert approuvé le 29 novembre 1994, la partie Est

des actuels art. 3120 et 3235 RF ne sont pas affectés à la zone résidentielle, mais le plan semble en effet ne reprendre que partiellement et de manière lacunaire la nouvelle délimitation des frontières communales, pour preuve la seule inscription sur le plan indiquant "nouvelles limites communales selon verbal entre les communes d'Essert et de Montévraz". Ainsi, si l'affectation du sol semble ne pas avoir été totalement et correctement reprise sur le PAZ, il en est de même des autres éléments de base devant apparaître sur le plan, tels que le fond cadastral, les bâtiments cadastrés ou encore la couverture du sol. Il ressort que l'ancienne commune d'Essert a effectivement omis de prendre en compte la nouvelle délimitation de son territoire, soit par conflit de calendrier entre les procédures de révision de la planification locale et de verbal, soit simplement par erreur manifeste. Une lettre du Conseil communal de l'actuelle commune du Mouret, datée du 7 décembre 2006, confirme la seconde option, à savoir qu'il s'agit d'un oubli de la part de l'ancienne commune d'Essert. Le 15 décembre 2006, le SeCA adressait une lettre à la commune du Mouret pour signifier qu'il rejoignait les conclusions de la commune et qu'il pouvait admettre que les terrains concernés "fassent partie du secteur de la zone à bâtir du Marais", tout en indiquant qu'une modification du PAL restait nécessaire pour dûment corriger les plans. La DIME peut encore s'appuyer sur deux décisions d'autorités publiques; la première est la délivrance d'un permis de construire par la Préfecture en date du 16 février 2007, sise sur l'art. 3235 RF, dans laquelle cette dernière précise qu'il s'agit bien d'une erreur, confirmée par le SeCA, et que "sans cette irrégularité, l'art. 3235 RF serait donc situé en zone à bâtir". La seconde décision est une décision présidentielle du 3 avril 2007 dans laquelle l'Autorité foncière cantonale considère que selon les éléments en présence, "la totalité de la surface de l'immeuble, article 3235 devait être située en zone à bâtir et qu'il s'agit d'une erreur de transcription de l'affectation de la zone sur le plan d'aménagement local".

Compte tenu de ce qui précède, la DIME est d'avis que cette situation extrêmement particulière est issue d'une erreur manifeste de retranscription graphique de l'affectation des zones et n'est pas la conséquence d'une volonté de l'ancienne commune d'Essert de dézoner les parcelles en question. Les propriétaires, de bonne foi, ont donc toujours considéré leurs terrains comme entièrement affectés à la zone à bâtir, une réalité somme toute confirmée et partagée par les différentes autorités publiques, en témoignent les différentes lettres et décisions rendues ces dernières années. Partant, la DIME considère que cette modification ne doit pas être vue comme une véritable mise en zone à bâtir, mais comme une simple correction graphique dont l'issue aurait pu être résolue depuis de nombreuses années si la procédure de révision du PAL ne souffrait pas d'une telle longévité. Ainsi, par souci de proportionnalité et du respect du principe de la bonne foi et du fait qu'il s'agit d'une erreur manifeste, la DIME admet le maintien en zone à bâtir des art. 3120 et 3235 RF.

> **Modification n° 34 – De zone agricole en ZRFD II – Art. 2142 RF**

Le secteur concerné par cette mise en zone à bâtir ne bénéficie que d'une desserte en transports publics de catégorie E et est situé hors du territoire d'urbanisation. Tenant compte, pour le surplus, des considérants généraux relatifs au bilan des réserves résidentielles, à l'étude de densification et à l'obligation de fixer un IBUS de 1.00 minimum pour les nouvelles mises en zone à bâtir (critère qui n'est pas respecté dans le cas d'espèce), le SeCA avait préavisé défavorablement cette modification du PAZ.

Dans sa détermination, le Conseil communal a rappelé quelques éléments historiques justifiant cette mise en zone à bâtir, tout en soulignant son lien étroit avec le dézoning prévu sur la même parcelle qui la compense largement en termes de surface. Cette modification avait été prévue lors des travaux de révision du PAL en 2017 déjà, alors que le moratoire sur les zones à bâtir était encore en vigueur et que les critères du PDCant approuvé en 2019 et en 2020 n'étaient pas encore connus. Par

la suite, le SeCA a examiné le dossier de révision du PAL sous l'angle dudit PDCant en ne prenant pas en compte l'historique de la situation. Partant, la commune a demandé à la DIME d'admettre cette mise en zone, quitte à la réduire à une distance de 4 m des façades du bâtiment existant, dans la mesure où cette modification ne constitue pas une mesure de densification par rapport à la situation globale du secteur.

Un tiers s'est prononcé à ce sujet. Ce dernier a acquis l'art. 3413 RF en août 2023, issu du morcellement de l'art. 2142 RF effectué en juin 2023. Une nouvelle parcelle affectée en zone agricole et accueillant le bâtiment existant, l'art. 3431 RF, a également été détachée de l'art. 2142 RF en octobre 2023. La propriétaire de l'art. 2142 RF a promis de vendre l'art. 3431 RF au propriétaire de l'art. 3413 RF. En résumé, ce dernier a pris des dispositions pour acquérir des terrains en zone à bâtir en se basant sur le fait que le dossier de révision du PAL allait être approuvé tel quel. Il a également fait valoir qu'aucun intérêt public ne justifiait de maintenir l'art. 3431 RF en zone agricole alors qu'il est déjà construit en rappelant que l'activité de l'Etat doit précisément répondre à un intérêt public et être proportionné au but visé, selon l'art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999. A ce titre, il a souligné que les différentes mesures prévues par la commune dans ce secteur avaient pour conséquence de réduire la surface totale de zone à bâtir d'un peu plus de 1'000 m² et qu'un calcul des indices de construction démontrait qu'aucune construction supplémentaire ne pourrait être réalisée. Pour le surplus, il ne semble pas cohérent de laisser la limite de la zone à bâtir aux trois quarts du bâtiment existant. Sur la base de ces éléments, le propriétaire a considéré que l'intérêt public de maintenir la surface résiduelle en zone agricole n'était pas dans un rapport raisonnable avec l'atteinte à ses propres droits. Partant, il a été demandé à la DIME d'admettre la modification n° 34 du PAL et, subsidiairement, de créer une "zone spéciale (zone de hameau)".

S'appuyant sur les buts de la LAT, et notamment le fait de "créer un milieu bâti compact" (art. 1 al. 2 let. b LAT), la DIME constate que les mesures de planification prévues par la commune améliorent dans leur globalité la situation dans un secteur périphérique et mal desservi par les transports publics. La surface totale de zones à bâtir dans le secteur est en effet significativement réduite grâce au dézonage de terrains encore libres de construction. Dès lors, la perspective de voir un certain développement se réaliser dans ce quartier n'aura plus lieu d'être, l'adaptation de la zone à bâtir n'ayant au final que le but d'intégrer en zone la totalité d'un bâtiment existant situé dans sa grande majorité déjà en zone résidentielle. Ainsi, la DIME est d'avis que les présentes modifications vont dans le sens des buts et principes de la LAT en supprimant des terrains constructibles mal desservis et peu judicieusement localisés. Partant, les présentes modifications du PAZ sont admises.

> Modifications n°s 69 et 70 – De zone agricole en ZCV II et en zone de protection – Art. 1152 (partiel) RF

Le SMO et le SeCA avaient constaté que le terrain concerné ne bénéficiait que de la desserte E en transports publics, ce qui est insuffisant pour permettre la planification d'une mise en zone à bâtir, conformément au PDCant, sans compter les aspects généraux liés à l'étude de densification incomplète, le bilan des réserves suffisant et l'IBUS qui doit être fixé à 1.00 minimum.

Le Conseil communal a rappelé dans sa détermination que sa volonté a toujours été de soutenir le tissu économique local, qui est précisément le but de cette mise en zone (cette dernière permettrait de garantir la pérennité de l'entreprise existante sur le terrain adjacent). Un secteur à prescriptions particulières est en l'occurrence inscrit au PAZ pour limiter l'usage de ce terrain uniquement à de l'entreposage de matériel, ce qui dès lors ne constitue pas une mesure de densification augmentant

la population. De l'avis de la commune, le critère de la desserte en transports publics n'est ainsi pas pertinent dans le cas d'espèce. Pour le surplus, le Conseil communal est disposé à préciser que l'art. 1152 RF retourne en zone agricole en cas de cessation de l'activité.

Le SMO a été sollicité pour donner sa prise de position sur les éléments de la commune. En substance, il a confirmé que l'art. 1152 RF n'était pas au bénéfice du niveau de desserte requis pour accepter une mise en zone à bâtir (niveau D minimum requis) selon les critères du PDCant.

La DIME constate que les justifications de la commune ne démontrent pas qu'une analyse a été menée afin de déterminer si la présente mise en zone à bâtir était la seule et dernière mesure de planification possible pour garantir la pérennité de l'entreprise existante. Le seul argument semble être uniquement le constat que le terrain concerné est déjà utilisé pour de l'entreposage. De plus, même si la commune semble disposée à adapter la réglementation pour, en quelque sorte, atténuer l'impact de la mise en zone, il s'avère que l'ampleur même de la surface mise en zone va au-delà de ce qui semble être les besoins de l'entreprise, la délimitation de la zone allant plus loin que l'entreposage qui peut être constaté par les photographies aériennes.

De fait, la DIME ne voit pas dans le cas d'espèce d'intérêts publics prépondérants justifiant la nécessité de planifier une mise en zone à bâtir qui, en l'état, ne respecte pas les principes du droit fédéral en la matière. La Direction salue sur le principe la volonté de la commune d'encourager l'économie locale, mais il reste que dans ce cas précis, il ne peut pas non plus être totalement certain que la seule solution pour garantir la survie de l'entreprise soit une mesure de planification, encore moins une mise en zone à bâtir. Partant, la DIME se rallie au préavis défavorable du SeCA **et n'admet pas les modifications n^{os} 69 et 79 du PAZ** qui ne vont pas dans le sens des critères de la LAT en matière de planification de zones à bâtir.

> **Modification n° 71 – De zone agricole en ZCV II – Art. 1163 RF**

Le SeCA avait considéré qu'il s'agissait ici d'une brèche dans le milieu bâti, au sens de l'aménagement du territoire, à savoir que l'art. 1163 RF se situe au cœur de la zone à bâtir légalisée. Toutefois, la constructibilité du terrain semblait fortement remise en cause par la présence d'un espace réservé aux eaux, ce qui a conduit le SeCA à émettre un préavis défavorable. Par définition en effet, ce terrain ne pouvait pas être considéré comme "propre à la construction" tel que demandé par l'art. 15 al. 4 let. a LAT relatif à la mise en zone à bâtir de nouveaux terrains.

Pour le Conseil communal, l'art. 1163 RF n'est pas touché par un danger naturel, conformément au portail cartographique du canton de Fribourg. De plus, un important projet d'assainissement des eaux claires a été réalisé dans le secteur, ce qui ne justifie plus de garantir un espace destiné à une éventuelle remise à ciel ouvert du cours d'eau. Il est donc demandé d'accepter cette mise en zone.

Au vu des éléments apportés par la commune, la DIME a demandé un avis complémentaire à la section "Lacs et cours d'eau" du Service de l'environnement (SEn). Cette dernière a souligné que le cours d'eau traversant l'art. 1163 RF était considéré comme un tracé alternatif de l'espace réservé aux eaux. L'obligation de remise à ciel ouvert des cours d'eau découle de la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux, art. 38 en particulier). La fixation d'un espace réservé sous forme de "tracé alternatif" ou d'une limite de construction n'implique pas nécessairement l'obligation pour la commune de procéder à une remise à ciel ouvert immédiate, mais vise à donner des informations indicatives dans le but de réserver l'espace nécessaire le moment où le cours d'eau serait effectivement remis à ciel ouvert. Lors de la délimitation des espaces réservés par le SEn, le cas des cours d'eau enterrés a été étudié avec l'aide d'un bureau

spécialisé. Seules la topographie et les constructions ont été prises en compte pour définir si un tracé alternatif se justifiait. Lorsque c'était le cas, le but était de déterminer le tracé le plus vraisemblablement pertinent pour une remise à ciel ouvert, en tenant compte des critères d'écoulement, de protection contre les crues, du tracé historique et la présence du bâti. Dans les secteurs bâtis, ces tracés servent souvent à maîtriser la problématique prégnante des crues et du ruissellement (protection des personnes et des biens). Lorsque les éléments construits étaient prépondérants, seule une limite de construction a été indiquée. Les tracés alternatifs sont indicatifs et ne doivent pas figurer au PAZ de la commune, mais être reportés dans le PDCom. Dans un second temps, les communes peuvent évaluer la faisabilité technique de la remise à ciel ouvert et, au besoin, proposer un autre tracé que celui figurant au portail cartographique des espaces réservés ou amener les preuves de l'impossibilité d'une remise à ciel ouvert (art. 38 al. 2 LEaux). Ainsi, en cas de remise à ciel ouvert effective des cours d'eau, le tracé exact et l'espace réservé aux eaux définitif seront à définir suite à cette étude de détail, en collaboration avec le SEN. A ce titre, ce dernier a précisé que si des demandes de permis de construire se superposaient à un tracé alternatif figurant au portail cartographique cantonal ou/et au PDCom, il ne pouvait en principe pas rendre un préavis favorable sur le permis tant que la commune n'a pas mené l'étude de faisabilité technique détaillée pour la remise à ciel ouvert du cours d'eau concerné. Le SEN a encore précisé que la nécessité d'une remise à ciel ouvert pouvait être provoquée, soit par le fait que la canalisation est arrivée en fin de vie, soit de manière proactive par la commune, en lien avec un projet de construction sur le tracé alternatif, par exemple. Si la canalisation est en fin de vie et que la commune ne l'a pas anticipé avec un projet de revitalisation, il lui appartient de financer la totalité des travaux. Si les exigences de revitalisation sont remplies, dans le cadre d'un projet ad hoc, des subventions fédérales et cantonales sont possibles. Dans ce contexte, la commune a ainsi intérêt à analyser les risques en détail et vérifier si la prise de mesures s'impose. A noter que la remise à ciel ouvert liée à un projet de protection contre les crues peut faire partie des mesures à prendre et bénéficie également de subventions fédérales et cantonales.

Force est de constater que la prise de position du SEN démontre clairement la pertinence et la nécessité de maintenir et garantir un espace réservé aux eaux dans ce secteur. Si la DIME peut rejoindre l'avis du SeCA sur la notion de "brèche" dans le tissu bâti, il s'avère que la constructibilité du secteur n'est dès lors pas garantie avec la présence d'un espace réservé aux eaux et qu'elle n'est dans tous les cas pas nécessairement souhaitable, car elle pourrait mettre en péril un éventuel projet de revitalisation du cours d'eau, ce qui serait dommageable en termes de biodiversité et de préservation d'espaces naturels. De l'avis de la DIME, dans le cas d'espèce, la pesée des intérêts en présence penche clairement du côté de la protection des cours d'eaux, sachant que la seule motivation de la commune semble être que ce secteur est une "brèche" dans la zone à bâtir, sans aucune démonstration d'un éventuel besoin concret. Sans compter que les principes mêmes de la LAT ne sont ici pas remplis, le secteur se trouvant dans une localité périphérique de la commune et mal desservi par les transports publics. Partant, la DIME **n'admet pas la mise en zone à bâtir de l'art. 1163 (partiel) RF.**

> Modification n° 90 – De zone agricole en ZRFD II – Art. 2034 RF

La présente mise en zone se situe en périphérie d'un tissu construit, lui-même se situant dans la localité de Bonnefontaine qui n'est pas la localité centrale de la commune du Mouret. Cette modification ne va, dès lors, pas dans le sens de la création d'un milieu bâti compact et d'un développement vers l'intérieur du tissu construit, buts poursuivis par l'aménagement du territoire (art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b LAT). Elle est située hors du territoire d'urbanisation défini par le PDCant et

souffre des mêmes problématiques générales relevées en préambule. Sur la base de ces éléments, le SeCA avait émis un préavis défavorable.

Dans sa détermination, le Conseil communal a rappelé les mêmes éléments historiques que pour la modification n° 34 traitée ci-avant notamment le lien étroit de la mise en zone avec le dézonage prévu sur la même parcelle, qui la compense largement en termes de surface. Il a également précisé qu'il avait fixé un secteur à prescriptions particulières pour ne permettre que la transformation intérieure du bâtiment existant. De fait, la commune a demandé à la DIME d'admettre cette mise en zone, car celle-ci ne constitue pas une mesure de densification par rapport à la situation globale en termes de surfaces de zone à bâtir et qu'elle ne porte pas plus atteinte à la zone agricole, puisque le terrain est déjà construit.

Le propriétaire du terrain concerné a rappelé que la commune du Mouret n'était pas surdimensionnée et que les suppressions de zone à bâtir ne se justifiaient donc pas. Pour le surplus, les mesures prévues par la commune dans le secteur, à savoir le dézonage partiel de l'art. 2094 RF et la présente mise en zone, permettaient d'uniformiser les limites de zone avec les limites cadastrales tout en ne créant pas de nouvelles zones à bâtir.

La DIME relève que, quand bien même des dézonages étaient effectivement prévus dans le secteur, la situation globale du quartier ne s'en trouve pas améliorée du point de vue de l'aménagement du territoire, avec une mise en zone à bâtir située tout en périphérie et allant clairement au-delà du milieu construit compact de ce quartier de Bonnefontaine et favorisant de fait un développement vers l'extérieur du tissu bâti. Ceci contrevient de fait aux buts de la LAT. La surface concernée par la mise en zone, de l'ordre de 2'000 m², ne peut pas être considérée comme une simple adaptation de l'affectation à la réalité du terrain ou au parcellaire. Il s'agit ici clairement d'une mesure de planification encourageant un certain développement dans un site mal desservi par les transports publics, quand bien même la commune a fixé un secteur à prescriptions particulières ne permettant que la transformation intérieure du bâtiment existant. A ce titre, il convient de préciser qu'il semble relativement peu opportun de prévoir une mise en zone à bâtir et dans le même temps des dispositions pour en limiter fortement la constructibilité.

Tenant compte des éléments ci-dessus, la DIME **n'admet pas la mise en zone à bâtir partielle de l'art. 2034 RF.**

Changements d'affectation

- > **Modification n° 3 – De ZRFD à prescriptions spéciales (ZRFD-PS) en ZRFD II – Art. 3159, 3160, 3169 et 3212 RF**
- > **Modifications n°s 15 et 16 – De ZRFD-PS en ZRFD II – Secteur Oberried**
- > **Modifications n°s 20, 21 et 22 – De ZRFD-PS en ZRFD II – Secteur Bonnefontaine**
- > **Modifications n°s 29 et 30 – De ZCV en ZRFD II – Art. 2223 à 2226 et 2190, 2313, 2308 et 2265 RF**
- > **Modifications n°s 36, 38 et 39 – De zone village à prescriptions spéciales (ZVPS) en ZRFD II – Secteur Montévraz**

La commune a harmonisé le type d'affectation de ses quartiers résidentiels. L'IBUS est fixé au minimum légal, à savoir 0.60.

La DIME n'a pas de remarque particulière à apporter et admet les modifications n°s 3, 15, 16, 20, 21, 22, 29, 30, 36, 38 et 39 du PAZ.



> **Modification n° 4 – De ZACT en zone mixte I (ZM I) – Art. 3152 à 3154 et 3117 RF**

La commune a adapté le type d'affectation en fonction de l'usage réel des terrains, à savoir en partie résidentielle.

Ce changement d'affectation n'induit pas de densification et peut donc être admis par la DIME.

> **Modifications n°s 42 et 43 – De zone d'intérêt général (ZIG) et ZRFD en ZCV I – Art. 269 et 3302 (partiels), 270 et 271 RF et de ZCV en ZIG – Art. 3105 et 3121 (partiel) RF**

Ces modifications ont pour but de relocaliser la ZIG le long de la route cantonale afin d'y accueillir un parking P+R. Le secteur bénéficie de la desserte C en transports publics, ce qui est particulièrement pertinent et judicieux dans le cas d'espèce, car cela garantit une certaine efficacité et encourage d'autant le report modal induit par le futur parking P+R.

La DIME salue la volonté communale d'encourager l'utilisation des transports publics aux dépens du transport individuel motorisé et, partant, admet les présentes modifications du PAZ.

> **Modifications n°s 45, 46 et 88 – De ZM en ZRFD II, en ZCV I et ZCV II**

> **Modifications n°s 50 et 53 – De ZM en ZCV I et ZCV II – Secteur Praroman-Centre**

> **Modification n° 55 – De ZM en ZCV II – Secteur Praroman**

Ces changements d'affectation visent à adapter l'affectation des zones aux usages existants. Le SeCA a constaté que certaines parcelles se situaient hors de la desserte C en transports publics, ce qui limite, de fait, la densification. Le Service a ainsi préavisé défavorablement les augmentations d'IBUS induites par ces changements, pour ce qui concerne les art. 202, 203, 204, 207, 226, 227, 228, 232 et 233 RF (modifications n°s 45, 46 et 88), les art. 1259, 1277, 3217, 3218 et 3219 RF (modifications n°s 50 et 53), ainsi que le secteur du "Poyet" (modification n° 55 du PAZ).

En l'absence de déterminations à ce sujet, la DIME se rallie au préavis du SeCA et admet les présents changements d'affectation, **mais pas les augmentations d'IBUS qui concernent les parcelles hors desserte C, à savoir les art. 202, 203, 204, 207, 226, 227, 228, 232 et 233 RF, les art. 1259, 1277, 3217, 3218 et 3219 RF, ainsi que le secteur du "Poyet"**. Pour ces parcelles et secteur, dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation, les indices applicables se limitent au dernier indice en vigueur adapté à la LATeC, à savoir 0.70.

> **Modifications n°s 58, 59, 60, 61 et 63 – De ZM et ZIG en ZRFD II et ZCV II – Secteur Praroman-Nord**

La commune a harmonisé les limites des différents types d'affectation aux limites parcellaires et a changé l'affectation de certains terrains en fonction de leur utilisation réelle. Le changement de ZM en ZCV II de l'art. 1011 RF induit de la densification hors desserte suffisante en transports publics et a donc été préavisé défavorablement par le SeCA.

La DIME prend note que ni la commune, ni des tiers, ne se sont prononcés sur ces éléments. Partant, la DIME admet ces modifications du PAZ, **exceptée l'augmentation d'IBUS pour ce qui concerne la partie de l'art. 1011 RF initialement affectée en ZM**. L'IBUS applicable reste 0.70 dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation du PAL.

Adaptations minimales de la zone à bâtir

- > **Modification n° 31 – De zone agricole en ZRFD II – Art. 2226 (partiels) RF**
- > **Modification n° 33 – Adaptation au parcellaire – Secteur Bonnefontaine**
- > **Modification n° 73 – De zone agricole en ZRFD II – Art. 3159 et 3160 (partiels) RF**
- > **Modification n° 79 – De ZCV en ZRFD II – Art. 517 (partiel) RF**

L'ensemble de ces adaptations a pour but de faire coïncider les limites de zones aux limites parcellaires et à la réalité du terrain. La DIME n'a pas de commentaire à apporter et admet ces modifications mineures du PAZ.

Zones d'activités

La DIME s'appuie sur le préavis de synthèse du SeCA du 9 avril 2024 pour confirmer la conformité du dimensionnement des ZACT aux anciens critères du PDCant.

- > **Modification n° 47 – De zone agricole en ZACT – Art. 1177 (partiel) RF**

Cette mise en zone, dont le but était de permettre l'agrandissement d'une entreprise existante, a été préavisée défavorablement par le SeCA, car aucune demande de permis n'a été déposée simultanément à la présente procédure, le secteur n'est pas inscrit comme extension du territoire d'urbanisation et que la commune n'a pas fourni d'étude de densification valable. Pour le surplus, des surfaces d'assolement sont touchées par la mise en zone, sans que le rapport n'apporte de justification à ce sujet.

Ni la commune, ni des tiers, ne se sont déterminés à ce sujet. La DIME ne voit pas d'autres éléments susceptibles d'aller à l'encontre du préavis du SeCA et, partant, **n'admet pas la présente mise en zone à bâtir**, conformément aux planifications et législations supérieures.

- > **Modification n° 54 – De zone agricole en ZACT – Art. 1066 RF**

L'art. 1066 RF, propriété de la commune, devait accueillir une centrale de chauffe. En l'absence d'étude de densification, il n'était pas possible pour le SeCA de vérifier si une autre mesure de planification ne pouvait pas être envisagée pour accueillir cette installation. Le besoin concret et urgent n'était lui non plus pas clairement démontré pour admettre une extension de ce type de ZACT (typiquement le dépôt d'une demande de permis de construire pour les "autres zones d'activités" selon le PDCant).

Le Conseil communal a simplement précisé dans sa détermination que le PDR Sarine identifiait ce secteur comme une ZACT régionale et qu'il n'y avait dès lors plus lieu de démontrer le besoin urgent par une demande de permis.

La DIME confirme le fait que le PDR Sarine identifie cette ZACT comme d'importance régionale. Toutefois, si cet élément peut permettre de ne plus justifier la mise en zone par le dépôt d'une demande de permis en parallèle, il reste que les autres critères de dimensionnement ne sont pas vérifiés par la commune, sans compter que le PDR Sarine n'a pas encore été approuvé et est à l'heure actuelle simplement en cours d'élaboration. Pour le surplus, la DIME rappelle l'absence d'étude de densification et de la transposition de ses résultats dans le présent dossier, nécessaires pour démontrer que la commune a pris toutes les mesures de planification possibles sans pour autant pouvoir accueillir l'installation projetée sans recourir à une nouvelle mise en zone à bâtir.



Compte tenu de ce qui précède, la DIME **n'admet pas la mise en zone de l'art. 1066 RF** en l'état du dossier.

Zone d'intérêt général

> Modification n° 17 – De ZRFD-PS en ZIG – Art. 562 (partiel) RF

Le SeCA avait préavisé favorablement le principe de changer l'affectation de ZRFD en ZIG de ce terrain accueillant un centre scout, permettant ainsi d'harmoniser le type d'affectation à l'utilisation effective du sol. Il s'était toutefois avéré que l'IBUS fixé pour la ZIG s'élevait à 1.45 et non 0.60 comme indiqué par le rapport. Le secteur étant hors de toute desserte en transports publics, le SeCA avait proposé à la commune de fixer un périmètre à prescriptions particulières sur l'art. 562 RF indiquant qu'un IBUS de 0.60 s'applique spécifiquement pour ce terrain, correspondant à la fois au dernier IBUS légalisé et au minimum légal fixé par le ReLATeC.

Le Conseil communal n'a pas apporté de commentaires à ce sujet.

Condition La DIME se rallie au préavis et à la proposition du SeCA et admet le présent changement d'affectation à la stricte condition que la commune fixe un IBUS de 0.60 applicable à l'art. 562 RF. Dans l'intervalle de l'élaboration du dossier d'adaptation du PAL, un IBUS de 0.60 doit déjà être appliqué dans le cadre des demandes de permis de construire.

> Modification n° 37 – De ZCV en ZIG – Art. 3256 RF

La DIME rejoint les conclusions du préavis du SeCA sur la présente modification, à savoir que cette dernière répond de manière proportionnée aux besoins de la population en matière d'infrastructures d'intérêt public et sa localisation est judicieuse, au centre de la localité principale de la commune. Partant, la Direction admet la modification n° 37 du PAZ.

> Modification n° 57 – De ZACT en ZIG – Art. 1180, 1181 et 1182 RF

Ce changement d'affectation permet de répondre aux besoins actuels et futurs de la population en créant des réserves de terrains d'intérêt public, dans le but de réaliser une nouvelle déchetterie et un bâtiment édilitaire dont l'étude est en cours selon les indications du rapport.

La DIME salut les réflexions de la commune en matière de planification globale de ses ZIG au regard de l'évolution démographique attendue. La présente modification répond aux objectifs de la commune en la matière et, de fait, est approuvée par la DIME.

Dézonages

> Modifications n°s 2, 5, 7 à 11, 13, 18, 24 à 26, 35, 40, 41, 49, 56, 64 à 66, 72, 74, 75, 80, 84, 86 et 89

La DIME admet l'ensemble des dézonages susmentionnés et planifiés par la commune dans les secteurs non prioritaires pour son développement ou qui n'auraient pas vocation à être développés à moyen terme.

Deux dézonages, sis sur les art. 2210 et 1156 RF, n'étaient pas clairement identifiés ni justifiés dans le dossier. Le SeCA avait invité la commune à prendre position sur ces éléments dans le cadre du

droit d'être entendu. Le Conseil communal a indiqué que ces deux retours à la zone agricole étaient déjà prévus en 2016 comme mesures compensatoires aux mises en zone à bâtir, conformément au moratoire alors en vigueur. Il n'y a pas d'autres raisons pour justifier ces dézonages.

Au vu de la localisation des secteurs dézonés, excentrés et très peu desservis par les transports publics, la DIME est d'avis que ces mesures de dézonage vont dans le sens des buts et principes de la LAT. Dès lors, la Direction approuve les retours en zone agricole des art. 2210 et 1156 (partiels) RF.

Bâtiments non soumis à l'IBUS

Condition La référence en légende du PAZ doit être remplacée par l'art. 80 al. 4 ReLATeC, ainsi que dans l'annexe 4 du RCU.

2. Energie

Le plan communal des énergies a été validé par le Service de l'énergie (SdE).

Condition La DIME demande à la commune d'apporter les adaptations demandées par le SdE pour garantir la cohérence entre les plans et le RCU.

3. Nature, paysage et environnement

Condition La commune doit adapter son PAL en fonction des remarques du Service des forêts et de la nature (SFN) relatives aux boisements hors-forêt et aux périmètres de protection de la nature, du préavis du SEn pour ce qui concerne le report au PAZ de la donnée actualisée de l'espace réservé aux eaux, du réseau hydrographique et des zones de protection souterraine et des conditions de la Commission des dangers naturels relatives à la description des dangers à établir et des compléments formels à apporter à la légende du PAZ et à l'art. 20 du RCU.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le Service des biens culturels (SBC) avait demandé de maintenir un périmètre garantissant la protection patrimoniale dans la localité de Praroman et de mettre sous protection les bâtiments sis sur les art. 3382, 1025 et 1012 RF.

Le propriétaire de l'art. 1025 RF s'est prononcé et a souligné que le bâtiment en question était une ferme, certes ancienne, mais ne correspondant plus au critère pour l'exploitation d'une entreprise agricole. Etant agriculteur, cette situation l'empêche de pratiquer son travail, n'ayant pas un outil adapté aux normes actuelles. Pour le surplus, un périmètre de protection du site construit ne lui permettrait pas de construire un bâtiment d'exploitation à proximité.

La commune a indiqué ne pas s'opposer au fait de fixer un périmètre de protection, tout en soulignant que cela impliquerait la mise sous protection de deux bâtiments situés sur les art. 1025 et 3382 RF. Ce dernier étant en très mauvais état, le Conseil communal a demandé une réévaluation de son degré de protection, voire la suppression de la protection, dans la mesure où une remise en état semble déjà irréaliste à l'heure actuelle.

Le SBC a été sollicité afin de donner sa prise de position sur les déterminations relevées ci-dessus. Après reconsidération des bâtiments sis sur les art. 1025 et 3382 RF, le SBC confirme les valeurs au recensement des biens culturels, à savoir respectivement la valeur C et la valeur B, au vu des caractéristiques patrimoniales de ces bâtiments qui répondent aux critères du PDCant en la matière (fiche "T117 Immeubles protégés"). A ce titre, ces deux bâtiments doivent effectivement être mis sous protection et un périmètre de protection doit également être planifié, conformément au PDCant (fiche "T115 Sites construits protégés et chemins historiques"). Par conséquent, bien que le SBC puisse comprendre la situation personnelle délicate du propriétaire concerné, la protection des bâtiments concernés revêt un intérêt public prépondérant.

La DIME se rallie au préavis du SBC qui confirme la nécessité de maintenir la protection des deux immeubles précités, la protection patrimoniale revêtant un intérêt public certain.

Condition La DIME demande donc à la commune d'adapter le PAZ et le RCU en conséquence dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Pour le surplus, le périmètre de protection du site construit de "Montévrz-Dessous" doit être supprimé et le périmètre de catégorie 1 dans la localité de Riedera doit être adapté. Les tracés historiques devront être adaptés selon les nouveaux critères du PDCant, ainsi que l'art. 14 du RCU y relatif.

5. Exploitation des matériaux

Le SeCA avait indiqué dans son préavis que la remise en état de l'ancienne gravière du "Poyet" n'avait pas été constatée formellement par les services de l'Etat, des compléments devant être fournis par la commune.

Le Conseil communal a précisé dans sa détermination que cette gravière sera laissée en l'état (reboisement naturel), conformément à la demande du SFN suite à sa vision locale du 26 septembre 2018.

Condition La DIME rappelle à la commune que la remise en état du site pouvait être reconnue à la condition qu'un panneau d'information indiquant que les dépôts sauvages étaient interdits soit mis en place sur le site de l'ancienne gravière. Bien que cette demande ne soit pas une condition du PAL à proprement parler, cela permettrait de constater formellement la remise en état et de clore le dossier.

6. Mobilité

Condition De manière spécifique, et selon demande de l'Union fribourgeoise du tourisme, la commune doit établir une analyse globale des itinéraires de loisirs, au sens de la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité (LMob), et garantir l'accessibilité aux zones de délasserment et entre les villages. Les mesures concrètes qui découlent de cette analyse devront être transposées dans les différents instruments du dossier d'adaptation du PAL. De manière générale, et dans tous les cas, la DIME demande que la commune adapte son PAL en fonction de la LMob et de son règlement d'exécution.

IV. Autres éléments

1. Equipement

La DIME prend acte que l'aperçu de l'état de l'équipement fourni dans le dossier indique que tout l'équipement de base a été réalisé pour les terrains en zone à bâtir et qu'il n'est dès lors plus nécessaire d'établir un programme d'équipement.

2. Plans d'aménagement de détail (PAD)

Sur la base du préavis favorable du SeCA, la DIME admet l'abrogation des PAD "Sur le village", "Les Russilles", "Au Plentschoz", "Montzibolo", "Moulin-à-Holl", "Les Botschets", "La Bize", "La Tuilerie", "Le Trépelley" et "Praz Mattaux".

Condition L'abrogation du PAD "Les Russilles 3" est admise à la condition que la commune ajoute un périmètre à prescriptions particulières pour garantir une harmonie urbanistique et architecturale en cas de futures démolitions et reconstructions des bâtiments.

Le SeCA avait préavisé défavorablement l'abrogation du PAD "Au Mouret", car celle-ci était uniquement motivée pour éviter "la lourdeur de la procédure d'adaptation du PAD à la LATeC" selon le rapport. Au surplus, aucune disposition particulière n'était prévue par la commune.

Le Conseil communal a apporté plusieurs justifications à l'abrogation de ce PAD; une modification de ce PAD aurait été nécessaire pour le rendre conforme au droit cantonal, le nombre de propriétaires conséquent ayant un terrain déjà construit aurait rendu une telle procédure, complexe, longue et disproportionnée au regard du nombre de parcelles encore non construites, et le périmètre concerné est situé dans un secteur bénéficiant d'une desserte suffisante pour être densifié et l'augmentation de l'IBUS rend caduque la répartition d'indice que le PAD prévoyait pour permettre la réalisation du bâtiment d'habitation collective et la poste sur l'art. 1522 RF. De l'avis de la DIME, les arguments supplémentaires apportés par la commune sont pertinents dans le cas d'espèce, le PAD étant d'une certaine ancienneté et la majorité des terrains étant construite. Selon les indications de la commune, le PAD semble avoir rempli son objectif, à savoir de permettre la réalisation d'un bâtiment d'habitation et de la poste. La DIME considère que la commune a suffisamment justifié son choix d'abroger ce PAD, mesure qui reste de son autonomie et de sa compétence. Partant, la DIME ne retient pas le préavis défavorable du SeCA et admet l'abrogation du PAD "Au Mouret".

Le SeCA avait constaté qu'un périmètre à PAD obligatoire, a priori nommé "Au Village", était inscrit au PAZ, mais sans qu'aucune référence, ni objectifs, ne soient mentionnés dans le RCU. La commune a indiqué dans sa détermination que le PAD "Au Village" n'existait pas. Partant, la DIME **n'admet pas la planification du périmètre à PAD** en question et demande à la commune de le supprimer dans le dossier d'adaptation du PAL.

La commune a justement supprimé le périmètre à PAD "Le Moulin-à-Bentz", car lié à des mises en zone à bâtir non maintenues. Il restait toutefois que l'art. 33 du RCU relatif à la zone libre faisait encore référence à ce PAD. De fait, la DIME demande à la commune **de supprimer la mention de ce PAD à l'art. 33 du RCU**.

Un périmètre à PAD obligatoire est également prévu par la commune pour la zone de camping/caravaning. La DIME se rallie au préavis favorable du SeCA et admet la planification d'un PAD dans ce secteur.



3. Dispositions relatives à la police des constructions

Condition La DIME invite la commune à s'assurer de la concordance des intitulés entre la légende du PAZ et les articles du RCU.

Pour ce qui concerne l'évolution du droit fédéral en matière d'intégration des installations solaires, il apparaît que les modifications de l'OAT, et plus particulièrement l'art. 32a al. 1 let. b et d et l'introduction du nouvel al. 1 bis, ont pour effet d'assouplir la pratique basée sur la directive établie par la DAEC concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques (octobre 2015), tout en ajoutant un élément à prendre en considération pour les toitures plates. Partant, cette directive est devenue partiellement non conforme au nouveau droit fédéral et son adaptation ne devrait pas être finalisée avant la fin de cette année. Dans l'intervalle, il conviendrait **de supprimer la mention à cette directive à l'art. 43 du RCU**, la nouvelle teneur de l'art. 32a OAT étant directement applicable.

Le SeCA avait constaté que l'art. 45 du RCU relatif aux antennes de téléphonie mobile était peu clair, en mentionnant notamment des notions telles que "planification" ou "examen préalable" sans qu'il soit véritablement précisé de quelles procédures il s'agissait. Concrètement, si le Conseil communal souhaite exiger une demande préalable pour ce type d'installation dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire, il convient dès lors de l'indiquer clairement dans le RCU. Au surplus, la seconde partie de l'article, à savoir les dispositions prévoyant un délai de réponse du Conseil communal de 30 jours, ne correspond à aucune disposition de la procédure prévue en matière de permis de construire, selon les art. 135ss LATeC.

Des opérateurs de téléphonie mobile, par l'intermédiaire de leur avocat mandaté, se sont exprimés sur cet élément. En substance, ils ont adhéré à l'intention de la DIME de ne pas approuver les dispositions de l'art. 45 du RCU en raison de leur manque de clarté et de leur incompatibilité avec la procédure prévue en matière de permis de construire. Ils ont également rappelé la décision de la Direction du 1^{er} juin 2022 d'invalider la réglementation relatives aux antennes de la commune d'Estavayer, secteur Vuissens. Dans cette décision, la DIME avait notamment retenu que le fait d'exiger une demande préalable ne reposait sur aucun intérêt public et s'avérait disproportionné. Le même raisonnement devrait dès lors s'appliquer dans le cas d'espèce, si la commune devait exiger la demande préalable dans le cadre de la procédure de permis de construire pour une nouvelle installation de téléphonie mobile. A ce titre, les opérateurs ont déjà exprimé leur motivation à s'opposer à une telle nouvelle disposition.

La DIME n'est pas absolument opposée, sur le principe, à ce que les communes souhaitent limiter l'implantation des antennes de téléphonie mobile dans des secteurs dits sensibles, que ce soit par les usages (bâtiments publics, tels que les écoles par exemple) ou par leur caractéristique patrimoniale (centres de villages protégés typiquement). Il reste que la formulation proposée par la commune du Mouret n'est pas suffisamment claire en l'état, ce qui rend les dispositions inapplicables dans les faits. Une solution à envisager pourrait être de mentionner explicitement les secteurs où les antennes ne sont pas tolérées (par exemple hors des périmètres de protection de sites construits), sans que cela ne restreigne toutefois trop les possibilités d'implantation, les opérateurs devant pouvoir accomplir leur tâche de garantir une couverture adéquate du territoire national, conformément à la législation en matière de télécommunication.

Sur la base de ce qui précède, la DIME **n'admet pas les dispositions de l'art. 45 du RCU** en l'état, car leur formulation confuse ne permet pas d'atteindre le but visé. La Direction invite la commune à réfléchir sur une nouvelle formulation dans le cadre du dossier d'adaptation du PAL.



4. Conditions et corrections formelles

Condition Dans son préavis du 9 avril 2024, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés (annexe 3 du préavis). La DIME s'y rallie et demande à la commune de les reprendre en vue d'un dossier d'adaptation.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > les extensions de l'urbanisation inscrites sur le PDCom et situées dans les secteurs du "Stecklé" (partie Sud) et de Bonnefontaine;
 - > les augmentations d'indices pour les secteurs et types d'affectation de zones identifiées aux points 1.2, 1.3 et en annexe de la présente décision;
 - > la mise en ZCV II et en zone de protection de l'art. 1152 (partiel) RF, sur le PAZ;
 - > la mise en zone de centre village II de l'art. 1163 (partiel) RF, sur le PAZ;
 - > la mise en ZRFD II de l'art. 2034 (partiel) RF, sur le PAZ;
 - > les mises en ZACT des art. 1177 (partiel) et 1066 RF, sur le PAZ;
 - > la planification du périmètre à PAD obligatoire "Au Village", sur le PAZ;
 - > la mention du PAD "Le Moulin-à-Bentz" à l'art. 33 du RCU;
 - > la mention de la directive relative à l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques, à l'art. 43 du RCU;
 - > les dispositions de l'art. 45 du RCU relatives aux antennes de téléphonie mobile.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.



2. L'émolument à la charge de la commune de Le Mouret est fixé à Fr. 11'839.-.

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 du Mouret, 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 des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service des ponts et chaussées, céans (1 ex.);
- > à la Commission des dangers naturels, céans (1 ex.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > aux propriétaires qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).



Annexe: indices applicables par secteur particulier





