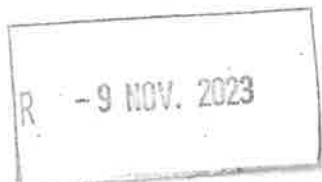




ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG



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: EG/ja

T direct: + 41 26 305 47 98

Courriel: elian.guinnard@fr.ch

Fribourg, le 8 novembre 2023

Vuadens, 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 Vuadens, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (actuellement DIME) le 29 mars 2006;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Vuadens 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° 17 du 27 avril 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO. Deux enquêtes publiques complémentaires portant sur



des modifications ponctuelles du PAL ont été publiées dans les FO n° 2 du 14 janvier 2022 et n° 24 du 17 juin 2022.

Oppositions et remarques: la mise à l'enquête publique ainsi que les enquêtes publiques complémentaires ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation a suscité des remarques sur le plan directeur communal (PDCOM).

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 13 novembre 2018. Les dossiers d'enquête complémentaire portant sur les modifications ponctuelles du PAL ont été adoptés par le Conseil communal les 15 mars et 27 septembre 2022.

Recours: deux recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la DIME. Par décision séparée de ce jour, la DIME statue sur les recours précités.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) le 10 mars 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° 11 du 17 mars 2023 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 Vuadens 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 demandé une détermination au Service de l'environnement (SEn) concernant les documents produits par la commune (étude de bruit demandée dans le cadre du droit d'être entendu).

III. Coordination

Dans le préavis de synthèse du 10 mars 2023, certaines coordinations nécessaires avec les planifications supérieures (plan directeur régional/PDR, projet d'agglomération Mobul) ont été identifiées. Les éléments suivants doivent être pris en compte:

- > le projet d'agglomération de 4^{ème} génération (PA4) identifie des secteurs à densification limitée, dans lesquels les communes doivent notamment examiner l'opportunité de dézoner les parcelles libres de construction. Cet élément, relevé dans le préavis de synthèse du 10 mars 2023, a fait l'objet de déterminations de la part de la commune et de propriétaires concernés dans le cadre du droit d'être entendu. Le maintien en zone à bâtir des parcelles concernées est examiné dans le chapitre IV de la présente décision (point 1.3);
- > de manière générale, le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation devra prendre en compte le PDR approuvé et, au besoin, être adapté en fonction de ce dernier;



IV. Appréciation de la DIME

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

Dans le préavis de synthèse du 10 mars 2023, le SeCA a préavisé favorablement les extensions A (Le Russon), B (Le Dally) et l'extension du secteur stratégique de Planchy. Ces extensions, qui sont conformes au plan directeur cantonal (PDCant) et n'ont pas fait l'objet de contestation, sont approuvées.

> Extension C, secteur Les Kâ

Dans le préavis de synthèse du 10 mars 2023, le SeCA a proposé de reporter l'approbation de cette extension, dans l'attente du résultat d'une étude globale destinée à préciser l'emprise de celle-ci. En effet, le PA4 prévoit que le secteur des Kâ fasse l'objet d'un concept urbanistique, qui devra préciser l'emprise des futures mises en zone à bâtir. Cette étude est menée par Mobul et elle est en cours. Dès lors, il paraît opportun que l'extension prévue au PDCom soit approuvée après avoir été adaptée au résultat de cette étude à venir. Cette mesure n'a pas fait l'objet de contestation dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, la DIME décide de reporter l'approbation de l'extension C, secteur Les Kâ.

1.2. Densification

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

Comme indiqué dans le préavis de synthèse du 10 mars 2023, les parcelles affectées en zone centre (ZC), zone village (ZV), zone résidentielle moyenne densité, zone mixte (ZM) et zone d'activité (ZACT) (1, 2 et 3) se situent entièrement dans des secteurs disposant d'une desserte en transports publics permettant une densification. Dès lors, la DIME approuve les augmentations d'indice prévues pour tous les types de zone précitées. La majoration de l'IBUS prévue dans ces types de zone pour les bâtiments respectant la part de stationnement souterrain défini est également approuvée.

> Zone résidentielle faible densité (ZRFD)

L'IBUS défini pour la ZRFD (IBUS de 0.7 accompagné d'une majoration de 20 % en cas d'aménagement d'un minimum de 80 % des places de stationnement en souterrain) provoque une densification. Comme indiqué dans le préavis de synthèse du 10 mars 2023, certains secteurs affectés en ZRFD ne respectent pas les critères permettant la densification selon le PDCant. Dans ces secteurs, l'augmentation de l'IBUS ne peut pas être admis. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, la DIME refuse d'approuver l'IBUS de 0.7 ainsi que la majoration d'IBUS de 20 % définis à l'art. 19 du règlement communal d'urbanisme (RCU) (art. 19 al. 2 RCU) pour les secteurs identifiés sur la carte en annexe 1. Pour les parcelles identifiées, la DIME fixe l'IBUS applicable à 0.6 (IBUS minimal pour une zone à bâtir destinée à l'habitation selon l'art. 80 al. 1 ReLATEC).

Pour les autres parcelles affectées en ZRFD, l'art. 19 al. 2 RCU est approuvé.

> **Zone touristique les Colombettes (ZT)**

Contrairement à ce qui était indiqué dans le préavis de synthèse du 10 mars 2023, l'IBUS de 0.8 défini à l'art. 26 RCU ne provoque pas de densification, mais correspond aux possibilités constructives de l'indice de masse de $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, applicable dans le RCU en vigueur. Dans ce contexte, la DIME ne reprend pas le préavis négatif du SeCA concernant l'IBUS en question et approuve l'IBUS de 0.8 défini à l'art. 26 RCU.

> **Etude de densification et transposition des mesures**

Le SeCA a indiqué dans son préavis de synthèse du 10 mars 2023 quelles adaptations de l'étude de densification étaient nécessaires. Il y est également relevé que certaines mesures identifiées dans l'étude de densification ont été inscrites au PDCom, mais qu'aucune mesure visant une densification n'a été inscrite dans le plan d'affectation des zones (PAZ) ou dans le RCU consécutivement à cette étude.

La densification vers l'intérieur est une obligation légale découlant notamment de l'art. 1 al. 2 lettres a^{bis} et b LAT. Cette obligation est reprise dans la fiche 103 du PDCant, qui exige la transposition concrète au PAZ et au RCU des mesures issues de l'étude de densification préalablement à toute possibilité de nouvelle mise en zone à bâtir. Le SeCA a demandé, dans son préavis de synthèse, que l'ensemble des mesures découlant de l'étude de densification soit transposé au PAZ et au RCU. Il a notamment été indiqué que les ZACT dans les secteurs "Le Maupas", "Le Dally" et "Planchy" devront faire l'objet de mesures pour concrétiser leur potentiel constructible et que des mesures de densification supplémentaires devront être prises concernant les zones pouvant contenir de l'habitation. Avant la transposition de telles mesures dans le PAZ et le RCU, aucune nouvelle mise en ZACT pour de nouvelles entreprises, de même qu'aucune nouvelle mise en zone destinée à l'habitation, ne pourra être approuvée.

L'exigence de transposition des mesures de densification dans le PAZ et le RCU n'a pas fait l'objet de contestation dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, la DIME confirme cette condition dans sa décision d'approbation.

Condition La DIME demande que les mesures issues de l'étude de densification soient transposées dans le PAZ et le RCU.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

La commune de Vuadens ne peut procéder à aucune mise en zone destinée à l'habitat en raison des réserves non construites en zone à bâtir à vocation résidentielle.

Les mesures envisagées par la DIME, notamment sur la base de ce constat, ont fait l'objet d'un droit d'être entendu publié dans la FO n° 11 du 17 mars 2023. Les décisions de la DIME sur la base du préavis du SeCA et des déterminations reçues sont présentées dans les paragraphes suivants.

> **Modification n^{os} 1 et 2 (dossier de révision générale) – Mise en ZRFD, art. 346 et 24 (partiel) du Registre foncier (RF)**

L'extension de la ZRFD sur les art. 346 et 24 RF fait partie des secteurs d'extension du territoire d'urbanisation représentés sur la carte de synthèse du PDCant. Toutefois, comme indiqué au paragraphe précédent, les surfaces non construites affectées en zone à bâtir à vocation résidentielle

sont trop importantes dans la commune pour qu'une nouvelle mise en zone de cette nature puisse être approuvée selon le PDCant. Les modifications n^{os} 1 et 2 (mises en zone et périmètres à prescriptions particulières 19.3 et 19.4) ont donc été préavisées défavorablement par le SeCA.

Les autorités communales ainsi que des tiers se sont déterminées sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. La commune prend note de l'impossibilité de mettre ces parcelles en zone à bâtir et affiche son intention d'inscrire les surfaces correspondantes comme secteur d'extension futur de la zone à bâtir au PDCom. Les propriétaires des parcelles concernées invoquent notamment la localisation centrale des surfaces en question et leur bonne connexion au réseau de transports publics, permettant de minimiser les impacts négatifs de futures constructions sur ces parcelles. Le faible intérêt pour l'agriculture des surfaces concernées sur la parcelle n° 346 RF a également été avancé.

Les arguments avancés dans le cadre du droit d'être entendu semblent effectivement montrer l'aptitude des surfaces concernées sur les art. 346 et 24 (partiel) RF à accueillir des constructions et la pertinence de considérer ces surfaces pour de futures mises en zone à bâtir. Comme indiqué précédemment, les critères de base définis par le droit fédéral (art. 15 LAT) et dans la planification cantonale pour approuver de nouvelles mises en zone à bâtir à caractère résidentiel ne sont pas réunis en l'état. Le territoire communal comprend trop de réserves non construites selon la fiche T102 du PDCant, la transposition de toutes les mesures de densification possibles n'a pas été réalisée et la démonstration de la nécessité de la mise en zone pour atteindre la croissance donnée par le PDCant après construction des réserves et réalisation des mesures de densification n'est pas fondée.

La DIME ne peut s'écarter des dispositions du droit fédéral et du PDCant sur ce point. Dès lors, **les modifications n^{os} 1 et 2 du dossier de révision générale consistant à la mise en ZRFD sur les art. 346 et 24 (partiel) RF et la définition de périmètres à prescriptions particulières aux art. 19.3 et 19.4 du RCU ne sont pas approuvées.** Par ailleurs, l'inscription des surfaces concernées comme secteur d'extension future de la zone à bâtir au PDCom ne peut être décidée dans le cadre du présent dossier et devra être étudiée par la commune dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

> **Modification n° 3 (dossier de révision générale) – Mise en ZV, art. 897 (partiel) RF (n° d'art. tel qu'indiqué dans le dossier de révision générale)**

L'extension proposée de la ZV d'une surface de 1'200 m² doit être considérée comme une nouvelle mise en zone à bâtir. Comme indiqué précédemment, l'état des réserves non construites de zones à bâtir à caractère résidentiel ne permet pas d'approuver de nouvelles mises en zone à bâtir. Dès lors, le SeCA a préavisé défavorablement la modification n° 3.

La commune, qui s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu, demande l'approbation de cette mise en ZV en raison de sa localisation centrale et de sa bonne connexion au réseau de transports publics. Elle précise que l'art. 897 RF a fait l'objet d'une division parcellaire et que seule l'extension de la zone à bâtir sur le nouvel art. 1448 RF est demandée. Elle précise également que cette extension revêt un intérêt capital pour permettre la constructibilité de la partie de l'art. 1448 RF affectée en zone à bâtir. Elle est par ailleurs d'avis que la largeur représentée par cette extension devrait pouvoir être approuvée, même si elle n'est pas représentée sur la carte de synthèse du PDCant comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation. Le propriétaire s'est également déterminé en faveur d'une approbation de la mise en zone à bâtir en indiquant qu'une demande de permis de construire sur le nouvel art. 1448 RF avait été déposée.

L'extension de la zone à bâtir proposée ne peut s'apparenter à une simple correction de limites. Les surfaces concernées représentent un réel prolongement de la zone à bâtir, qui a apparemment pour but de mettre en conformité des constructions réalisées et d'améliorer la constructibilité du nouvel art. 1448 RF. La DIME ne peut s'écarter des dispositions du droit fédéral et du PDCant qui ne permettent pas en l'état de nouvelles mises en zone à bâtir à caractère résidentiel pour la commune de Vuadens. Par ailleurs, le PDCant ne prévoit pas d'extension du territoire d'urbanisation dans ce secteur, qui n'est pas destiné à s'étendre. Les démarches de demande de permis de construire initiées ne permettent pas de déroger aux dispositions du droit fédéral et du PDCant. Dès lors, **la DIME n'approuve pas la modification n° 3** consistant à une mise en ZV sur la partie Sud de l'art. 897 (n° d'art. en référence dans le dossier de révision générale, à présent divisé en deux art. 897 et 1448 RF).

> **Modification n° 4 (dossier de révision générale) – Mise en ZC, art. 869 (partiel) RF**

La modification n° 4 a été préavisée défavorablement par le SeCA, car la commune de Vuadens ne dispose d'aucun potentiel pour de nouvelles mises en zone à bâtir à caractère résidentiel selon la fiche T102 du PDCant.

La commune, qui s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu, demande l'approbation de cette mise en ZC en raison de sa localisation centrale et de sa bonne connexion au réseau de transports publics et de son inscription dans le PDCant comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation. Le propriétaire de la parcelle s'est également déterminé en invoquant notamment l'historique de la planification communale, la partie de la parcelle 869 RF concernée ayant apparemment été dézonée dans le cadre de la dernière révision générale du PAL.

Comme mentionné dans les paragraphes précédents, la DIME ne peut s'écarter des dispositions du droit fédéral et du PDCant concernant le potentiel global des zones à bâtir légalisées de la commune et les critères à remplir pour qu'une mise en zone soit possible. Dès lors, bien que les surfaces concernées bénéficient d'une localisation avantageuse et soient inscrites dans le PDCant comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation, leur mise en zone centre ne peut pas être admise en l'état. Concernant l'historique de planification de ces surfaces, la DIME constate que celles-ci sont affectées à la zone agricole dans le PAL en vigueur et que leur éventuelle affectation précédente n'est pas de nature à remettre en question sa décision dans le cadre de la présente révision générale. Dès lors, **la DIME n'approuve pas la modification n° 4**, consistant à la mise en ZC de l'art. 869 (partiel) RF.

> **Modification n° 13 (dossier de révision générale) – Changement d'affectation de zone d'intérêt général (ZIG) 6 à ZRFD, art. 689 RF**

L'art. 689 RF n'étant plus nécessaire à son affectation en ZIG (réservoir d'eau désaffecté), il est proposé dans le dossier de révision générale du PAL de changer son affectation en ZRFD, zone à laquelle sont affectées les parcelles environnantes. Le secteur dans lequel se situe l'art. 689 RF dispose d'une desserte en transports publics de niveau E, qui ne permet pas une densification selon la fiche T103 du PDCant. Par ailleurs, le secteur Le Rialet est identifié dans le PA4 comme un secteur à densification limitée. Dans ce type de secteur, le PA4 demande que l'opportunité de dézoner les parcelles libres de construction soit examinée par la commune. Le SeCA indique qu'un changement d'affectation en ZRFD avec un IBUS de 0.6 doit être considéré comme une densification au vu de la destination de la zone d'origine, même si celle-ci ne fixait pas d'IBUS. Sur la base de ces aspects et de la jurisprudence récente (Arrêt du tribunal cantonal/TC 602 2021 136 du 18 février 2022) confirmant l'intérêt au dézonage des surfaces non construites dans les secteurs à



densification limitée du PA4, le SeCA a préavisé défavorablement le maintien en zone à bâtir de l'art. 689 RF.

La commune, propriétaire de la parcelle, s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle évoque la non-conformité de l'ouvrage existant avec l'affectation de la zone agricole et craint la nécessité de travaux de remise en état en cas de dézonage du bien-fonds. Elle conteste par ailleurs l'interprétation du SeCA considérant que le changement d'affectation d'une zone sans IBUS défini à une zone fixant un IBUS de 0.6 provoque une densification.

La DIME remarque que la non-conformité à l'affectation de la zone agricole ne constitue pas un argument pertinent. D'une part, les constructions érigées de manière licite, mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone agricole, bénéficient de la garantie de la situation acquise selon l'art. 24c LAT. Elles peuvent donc continuer à être utilisées selon leur destination ou être transformées dans les limites de ce que permettent les dispositions fédérales, si la construction en question s'y prête. La DIME note par ailleurs, que dans le cas d'un réservoir d'eau désaffecté, qui ne se prêterait pas à une transformation, celui-ci ne pourrait être destiné qu'à une démolition, que la parcelle soit affectée à la zone agricole, à la ZIG ou à la ZRFD. Un argument financier consistant à compenser les coûts de démolition incombant à la commune par une valorisation du terrain ne peut pas être pris en compte dans l'examen de l'admissibilité d'une mesure d'aménagement du territoire. Par ailleurs, la DIME se rallie à l'analyse du SeCA considérant le changement d'affectation comme une densification. En effet, l'absence d'IBUS et de toute autre prescription de construction pour la ZIG 6 dans l'ancien RCU indique que la destination se limite à l'objet déjà construit, qu'il n'est pas prévu de modifier de manière importante. Constatant d'une part que la parcelle ne répond plus à un besoin d'utilité publique, le réservoir étant désaffecté, d'autre part, que sa réaffectation dans un autre type de zone n'est pas adéquat, s'agissant d'un secteur à densification limité selon le PA4, **la DIME décide de ne pas approuver le maintien en zone à bâtir de l'art. 689 RF**, qui retourne à la zone agricole.

> **Autres mesures – Maintien en ZRFD, art. 132, 369 (devenu 1471), 387, 416 (devenu 1449), 363 (partiels), 1331, 1384 et 1449 RF**

Dans son préavis de synthèse du 10 mars 2023, le SeCA indiquait que dans les secteurs à densification limitée, le PA4 exige que les communes examinent l'opportunité de dézoner les parcelles libres de construction. Dans le rapport explicatif, la commune "considère qu'il n'y a aucun avantage d'un point de vue urbanistique et agricole de dézoner les quelques parcelles restantes disséminées dans le tissu bâti". Le SeCA, jugeant cette analyse trop sommaire pour démontrer le bien-fondé du maintien en zone des parcelles non construites et rappelant que la jurisprudence récente du TC exigeait une application stricte du PA4 sur ce point, avait préavisé défavorablement le maintien en zone à bâtir des art. 132, 369, 387, 416, 363 (partiels), 1331, 1384, 1449 et 1471 RF.

La commune et plusieurs propriétaires concernés se sont déterminés sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. La commune indique que les parcelles en question sont entièrement équipées. Elle avance par ailleurs, qu'étant donné la localisation des quelques parcelles non encore construites, qui sont insérées à l'intérieur du tissu bâti, leur construction n'aurait pas un impact significatif sur le paysage. Enfin, la commune informe la DIME que des conventions de construction ont été signées avec les propriétaires des biens-fonds afin de garantir que ceux-ci ne soient pas thésaurisés. Des considérations financières liées à un dézonage sont également avancées par les propriétaires qui se sont déterminés sur cette mesure.

Le PA4, adopté par Mobul, dont la commune de Vuadens fait partie, met en évidence un intérêt public à maîtriser l'urbanisation de ce secteur (secteur à densification limitée), situé en marge et mal desservi par les transports publics. La DIME ne peut pas approuver des zones à bâtir manifestement non conformes au PA4. La Direction constate que la commune ne s'est pas livrée à un examen détaillé de la pertinence, en termes d'aménagement du territoire, de maintenir ou non les parcelles mentionnées en zone à bâtir. Les autorités communales se contentent en effet d'indiquer de manière globale que le dézonage des parcelles non construites dans le secteur ne revêt pas un intérêt marqué en termes de protection du paysage et d'utilisation agricole. Or, la DIME relève qu'au contraire, la construction de certaines des parcelles concernées, localisées en marge de la zone à bâtir (art. 363 et 1384 RF notamment), favoriserait l'étalement urbain. Bien qu'aucune des parcelles concernées ne soit susceptible d'être classée en surfaces d'assolement (SDA), certaines d'entre elles font partie d'une exploitation et ont de toute évidence une utilisation agricole (art. 363 et 1471 RF notamment) qui n'a pas été prise en compte dans une analyse détaillée de la pertinence du maintien ou non en zone à bâtir. La construction de certaines parcelles, disposant d'une surface conséquente en zone à bâtir et non construites sur plusieurs côtés (art. 1471 RF en particulier) aurait quant à elle un impact indéniable sur le paysage, qui n'a pas non plus été pris en compte dans une analyse des intérêts en présence.

La DIME ne peut se substituer aux autorités communales pour mener une analyse détaillée de ce secteur destinée à définir quelles parcelles, parmi celles qui demeurent non construites, devraient éventuellement être maintenues en zone à bâtir. En l'absence d'une telle analyse, l'intérêt général à maîtriser l'urbanisation du secteur, défini comme secteur à densification limitée au PA4, prévaut. La DIME relève encore que l'équipement réalisé ne saurait justifier le maintien en zone à bâtir des parcelles encore non construites dans ce cas. L'étude de densification démontre que la commune de Vuadens dispose d'un potentiel important dans la zone à bâtir existante. Dans ce contexte, l'intérêt au maintien en zone à bâtir des parcelles concernées est faible. Enfin, les considérations financières liées à la perte de valeur des biens-fonds concernés ne peuvent pas entrer en compte dans la décision à prendre du point de vue de l'aménagement du territoire. En conséquence, **la DIME n'approuve pas le maintien en zone à bâtir des art. 132 (partiel), 1471 (issue de la division de l'art. 369 RF), 387 (partiel), 1449 (issu de la division de l'art. 416 RF), 416 (partiel), 363 (partiel), 1331 et 1384 RF, qui sont affectés à la zone agricole.**

Zones d'activités

Les nouvelles mises en ZACT doivent être examinées sous l'angle du PDCant en vigueur.

> Modification n° 1 (dossier d'enquête complémentaire) – Mise en ZACT 1, art. 806 RF

L'objectif de la modification est de permettre une extension sur l'art. 806 RF de l'entreprise Grisoni-Zaugg SA, en continuité de son site logistique actuellement implanté sur les art. 807 et 808 RF dans le secteur stratégique de Planchy. L'extension est liée à l'établissement d'un pôle-bois regroupant sur un même site les activités de deux filiales du groupe. Elle doit permettre au groupe d'établir un pôle de compétence dans le domaine de la construction bois et d'assurer le développement de la filière. La mise en ZACT concerne une surface de 35'196 m², soit l'ensemble de l'art. 806 RF. Le rapport fournit une estimation des surfaces nécessaires pour les différentes unités de production concluant à la nécessité de mettre en zone l'entier de la surface de la parcelle. Une demande de permis de construire pour la construction de la première étape a été mise à l'enquête de façon coordonnée avec la modification du PAL. Le dossier démontre que la mise en zone correspond à un besoin effectif et que les surfaces mises en zone ont été minimisées au maximum et que le projet présente une utilisation optimale du sol compte tenu des activités qui doivent se dérouler dans le secteur.



Les surfaces concernées sont définies comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation dans le PDCant et ne comportent pas de SDA. Elles sont situées dans un rayon correspondant à une desserte en transports publics de niveau C. Enfin, la mise en zone est conforme au PA4.

Conformément au droit fédéral (LAT, art. 15 al. 4 let. b), la mise en zone est la dernière mesure à envisager lorsque tout a été mis en œuvre pour mobiliser les réserves existantes en zone à bâtir.

Le PDR de la Gruyères a été approuvé le 29 août 2023. Dès lors, les nouvelles ZACT ne doivent plus être compensées et peuvent être approuvées pour autant qu'elles soient planifiées dans le PDR. La DIME constate que l'extension se trouve dans le secteur stratégique de la fiche de projet approuvée du PDCant. Cette mise en zone a été prise en compte dans le quota régional du PDR de la Gruyère. Elle est donc conforme au dimensionnement régional exigé par le droit fédéral et le PDCant.

En ce qui concerne les mises en zone pour les entreprises existantes, le SeCA indique dans son préavis de synthèse qu'une mise en zone est possible pour permettre le maintien du tissu économique. Elle doit cependant être limitée à l'emprise d'une demande de permis de construire et le retour en zone agricole en cas de non-construction dans les 5 ans doit être prévu au RCU. De plus, le projet doit conduire à une optimisation de l'usage du sol sur la globalité du site de l'entreprise.

Dans le cas présent, les besoins justifiant la mise en zone sont liés à l'extension de l'entreprise existante, qui ne pourrait pas être localisée ailleurs qu'en continuité des infrastructures existantes. Le retour en zone agricole en cas de non-construction dans les 5 ans est également inscrit au RCU.

Le SEn émet un préavis favorable sur la base des compléments à l'étude acoustique fournis dans le cadre de la demande de permis de construire déposée simultanément au dossier de PAL. Il demande cependant que l'art. 21 du RCU soit modifié afin de tenir compte des nouvelles mesures définies dans le cadre de la mise à jour de l'étude de bruit, conformément à la formulation figurant dans son préavis. Le SeCA s'est rallié aux conditions du SEn dans son préavis de synthèse du 10 mars 2023.

Considérant que les critères du PDCant permettant une mise en ZACT sont remplis et que cette mesure est conforme aux planifications et bases légales applicables (LAT, LATeC, PA4, PDR de la Gruyère), la DIME approuve la modification n° 1 du dossier d'enquête complémentaire consistant à la mise en ZACT de l'art. 806 RF.

Condition La DIME demande que l'art. 21 RCU soit modifié, conformément à la formulation figurant dans le préavis du SEn du 7 novembre 2022, dans le dossier des conditions d'approbation.

Zones d'intérêt général

L'analyse réalisée dans le cadre de l'étude de densification démontre que l'ensemble des surfaces affectées en ZIG est occupé. L'étude identifie la ZIG 1 comme ayant un potentiel de requalification et d'amélioration des espaces publics qui sera traité dans le cadre du projet Valtraloc. La DIME se prononce dans les chapitres suivants sur les modifications du PAL concernant les ZIG.



> **Modification n° 2 (dossier d'enquête complémentaire) – Mise en ZIG 6, art. 816 (partiel) RF**

La mise en ZIG 6 est destinée à la construction d'un nouvel EMS. Selon le préavis de synthèse du SeCA, cette mise en zone à bâtir répond à un besoin régional avéré, matérialisé par une étude régionale et un projet concret. La mise en zone répond donc aux critères de la fiche T118 du PDCant. L'impossibilité de réaliser l'EMS dans une ZIG légalisée ou par le biais d'un changement d'affectation de surfaces en zone à bâtir existante est démontré dans l'étude de densification. Ainsi, la nécessité de la mise en ZIG est avérée. Les surfaces concernées par la mise en zone à bâtir sont identifiées dans la carte de synthèse du PDCant comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation et disposent d'une desserte en transports publics de niveau B. La mise en zone à bâtir est donc conforme aux fiches T101, T102 et T103 du PDCant. Par ailleurs, les surfaces mises en zone à bâtir ne comprennent pas de SDA.

La mise en ZIG 6 est également conforme au PDR de la Gruyère approuvé le 29 août 2023, ainsi qu'au PA4. Les dispositions de la ZIG 6 permettent d'atteindre les objectifs de densité du PA4 liés au site stratégique urbain, dont le secteur "Le Russon" fait partie.

Dans le cadre de son préavis de synthèse du 10 mars 2023, le SeCA avait relevé, sur la base du préavis du SEN, que le dossier de révision générale ne démontrait pas le respect de l'art. 29 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) pour cette nouvelle mise en zone à bâtir. L'approbation de cette mise en zone a été conditionnée à la production d'une étude de bruit, démontrant que l'art. 29 OPB était respecté.

L'étude de bruit exigée a été produite par la commune dans le cadre du droit d'être entendu. Cette étude, démontrant que l'art. 29 OPB est respecté dans le cadre de la mise en zone à bâtir de l'art. 816 (partiel) RF, a été examinée par le SEN, qui confirme les conclusions de l'étude.

Dès lors, constatant que cette mesure est conforme aux planifications supérieures et aux bases légales applicables, **la DIME approuve la modification n° 2 du dossier d'enquête complémentaire**, consistant en une mise en ZIG 6 de l'art. 816 (partiel) RF.

> **Modification (dossier de révision générale) – De ZA à ZIG 4 et de ZIG 4 à zone agricole, art. 379 (partiel) RF**

> **Modification n° 3 (dossier d'enquête complémentaire) – Mise en ZIG 4, art. 379 (partiel) RF**

La ZIG 4 aux Colombettes est destinée aux installations sportives du FC Vuadens, qui comprennent un terrain de football principal, un terrain secondaire, ainsi qu'un bâtiment abritant les vestiaires et une buvette. La zone a fait l'objet d'une première modification dans le cadre du dossier de la révision générale afin d'ajuster la surface en ZIG, actuellement en décalage avec les installations existantes. Dans le cadre de la modification du PAL, la zone fait l'objet d'une extension supplémentaire avec pour objectif la mise aux normes des deux terrains de football. Ces deux modifications sont analysées conjointement.

Le SeCA a constaté dans son préavis de synthèse du 10 mars 2023, que l'emprise de la ZIG sur le PAZ en vigueur ne correspondait pas aux installations, construites antérieurement à cette planification, qu'une extension des terrains de football pour leur mise aux normes relève d'un besoin d'intérêt public et que le besoin précité ne peut être atteint à l'intérieur de la zone à bâtir existante.

Cela étant, la ZIG 4 est une zone à bâtir isolée et ne répond pas aux critères de l'art. 15 LAT. Elle ne dispose pas d'un niveau de desserte en transports publics permettant une mise en zone à bâtir



(secteur situé hors de toutes les catégories de desserte en transports publics telles que définies dans le PDCant). Elle n'est pas définie comme un secteur d'extension du territoire d'urbanisation dans la carte de synthèse du PDCant. Toutefois, le PDR de la Gruyère, approuvé le 29 août 2023, a proposé une extension du territoire d'urbanisation à cet endroit, qui a été admise par la DIME.

Dès lors, le SeCA a préavisé défavorablement non seulement l'extension et la modification projetée de la ZIG 4, mais également l'emprise actuelle de la ZIG 4, qui ne correspond pas à l'emprise des terrains et découle vraisemblablement d'une imprécision dans l'élaboration de la précédente planification. Il a été précisé dans le préavis de synthèse du 10 mars 2023, qu'une adaptation de la délimitation de la ZIG 4, visant à englober les terrains existants ainsi que leur agrandissement nécessaire pour répondre aux normes d'homologation, pourrait être préavisée favorablement, uniquement dans la mesure où la surface totale de la ZIG 4 ne serait pas agrandie par rapport au PAZ précédent. Une telle adaptation devra être proposée dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Il a par ailleurs été précisé que la nécessité d'une mise en conformité d'éventuelles constructions réalisées sans autorisation ne peut pas entrer en ligne de compte dans le futur examen de cette mesure de planification.

La commune ainsi que le FC Vuadens, qui se sont déterminés sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu, ont rappelé l'importance de la mise aux normes des terrains de football ainsi que l'intérêt public que revêtent les activités du club. La commune s'est dite satisfaite de la solution proposée.

Sur la base de ce qui précède, la DIME décide de ne pas approuver la ZIG 4 dans sa configuration actuelle, ni les modifications proposées dans le dossier de révision générale et le dossier d'enquête complémentaire. Etant donné l'inadéquation de l'emprise de la zone dans la planification en vigueur avec les installations construites antérieurement à celle-ci, la DIME estime toutefois pouvoir entrer en matière sur une exception aux différents principes évoqués ci-dessus afin de permettre une adaptation des limites de la ZIG 4 en conservant ses dimensions actuelles.

Condition Les limites de la ZIG 4 devront être redéfinies dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La surface totale de la ZIG 4 ne devra pas dépasser 17'232 m² (surface totale de la zone avant la révision générale).

Dézonages

> Modification n° 7 (dossier de révision générale) – De ZT des Colombettes à zone agricole, art. 741 (partiel) RF

Le SeCA a préavisé favorablement le dézonage proposé sur une partie de l'art. 741 RF. Il a toutefois questionné le maintien en ZT des Colombettes du solde non construit de la parcelle 741 RF, qu'il a préavisé défavorablement en l'absence d'un projet justifiant un besoin concret. En effet, s'agissant d'une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT, son emprise doit entièrement être justifiée par un projet imposé par sa destination hors de la zone à bâtir. Les surfaces non nécessaires doivent quant à elles retourner à la zone agricole. Le SeCA a ainsi préavisé défavorablement le maintien en zone à bâtir de toute la partie non construite de l'art. 741 RF.

La commune ainsi que les propriétaires se sont déterminés sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Ils rappellent le rôle d'utilité publique joué par l'association propriétaire et indiquent que celle-ci envisage divers projets dans le cadre de ses activités.

La DIME constate toutefois que les éléments cités dans les déterminations en question s'apparentent davantage à une liste d'idées et d'activités pouvant être proposées par l'association. Aucun projet

concret, justifiant une emprise nécessaire pour une construction n'a été présenté, de sorte que le besoin en surfaces affectées à la ZT des Colombettes ne peut pas être défini de manière précise. Dans ce contexte, **la DIME décide de ne pas approuver le maintien en ZT des Colombettes de la partie non construite (partie située à l'Ouest de l'art. 740 RF) de l'art. 741 RF.** En conséquence de la décision de la DIME, ces surfaces retournent à la zone agricole. Il appartiendra à la commune de planifier une éventuelle extension de la ZT lorsqu'un besoin concret pour une construction correspondant à la destination de la zone sera justifié.

> **Modification n° 6 (dossier de révision générale) – De ZIG à zone agricole, art. 801 et 802 (partiels) RF**

La ZIG concernée est excentrée et aucun projet d'intérêt général n'est prévu sur son emprise. Le dézonage de ces articles, proposé dans le dossier de révision générale a été préavisé favorablement par le SeCA. Aucune remarque n'a été émise concernant cette modification dans le cadre du droit d'être entendu. La DIME part donc du principe que l'approbation de ce dézonage n'est pas contestée et approuve la modification n° 6 du dossier de révision générale, consistant à dézoner les parties des art. 801 et 802 RF affectées à la ZIG.

> **Modification n° 8 (dossier de révision générale) – De ZRFD à zone agricole, art. 338 (partiel) RF (devenus entretemps les art. 1476, 1477, 1478 et 1479 RF)**

Le dézonage proposé par la commune dans le cadre du dossier de révision générale a été préavisé favorablement par le SeCA. Cette modification a été jugée conforme aux planifications supérieures. Bien que la qualité de desserte en transports publics pour ce secteur soit suffisante, les surfaces concernées forment une continuité avec la zone agricole sur la parcelle 104 RF et sont en partie utilisées pour une mesure de compensation paysagère. Elles forment une surface libre de construction cohérente, relativement importante et continue.

La commune ainsi que le propriétaire concerné se sont déterminés sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Il ressort de ces déterminations que le but du dézonage proposé dans le dossier de révision générale était uniquement la compensation des nouvelles mises en zone à bâtir prévues, conformément au moratoire introduit par l'art. 38a LAT. La compensation n'étant plus une nécessité depuis l'approbation du PDCant, le dézonage proposé n'a plus de raison d'être. La localisation centrale, le bon niveau de desserte en transports publics ainsi que la volonté du propriétaire de construire à brève échéance ont été avancés pour justifier le maintien en ZRFD de l'art. 338 RF, qui a entretemps fait l'objet d'une division parcellaire (les surfaces dézonées correspondent à présent aux art. 1476, 1477, 1478 et 1479 RF). La commune et le propriétaire relèvent par ailleurs que la définition d'une mesure de compensation paysagère ne doit pas forcément conduire à l'inconstructibilité des surfaces concernées. Ce type de mesures pouvant être reporté ailleurs sur le territoire communal en cas de construction sur la parcelle affectée en zone à bâtir. La commune demande quant à elle prioritairement le maintien en ZRFD des art. 1476 et 1477 RF, qui ne sont pas concernés par la mesure de compensation paysagère.

La DIME relève que le dézonage mis à l'enquête publique est conforme aux planifications supérieures et aux bases légales applicables. La DIME ne peut donc pas refuser l'approbation de cette mesure si celle-ci est jugée opportune du point de vue de l'aménagement du territoire. Ce secteur est certes localisé au centre d'une zone à bâtir existante, fait partie d'une commune d'agglomération et bénéficie d'une desserte en transports publics de niveau B. Néanmoins la DIME relève qu'il s'agit d'une ZRFD. Elle rappelle que ce type de zone ne permet pas une utilisation optimale du sol et n'est pas en adéquation avec les enjeux actuels de densification et d'urbanisation

vers l'intérieur. Le PDCant en vigueur ne laisse d'ailleurs plus la possibilité d'affecter de nouvelles surfaces à la ZRFD. L'étude de densification jointe au dossier d'enquête complémentaire montre que les zones à bâtir existantes de la commune de Vuadens permettent d'atteindre l'augmentation prévue par le PDCant pour la population et les emplois à 15 ans. L'affectation en zone à bâtir des surfaces concernées n'est donc pas nécessaire dans l'immédiat pour atteindre le développement démographique visé dans le PDCant et leur dézonage permet de réduire les réserves communales en zones à bâtir non construites. Enfin, même s'il ne s'agit pas de SDA, les terrains concernés, situés en continuité d'une zone agricole et accueillant notamment un verger ont un potentiel agricole et paysager à prendre en compte.

Considérant que le dézonage mis à l'enquête publique est conforme aux bases légales applicables et aux planifications en vigueur et que cette mesure est opportune du point de vue de l'aménagement du territoire, la DIME décide d'approuver la modification n° 8 du dossier de révision générale consistant au dézonage de l'art. 338 (partiel) RF (correspondant actuellement aux art. 1476, 1477, 1478 et 1479 RF).

> **Modification non répertoriée – De ZACT 3 à zone agricole, art. 1452 (partiel) RF**

En l'absence de justification dans les rapports explicatifs du dossier de révision générale et des dossiers d'enquête complémentaire et considérant que le dézonage de surfaces comprenant des espaces de stockages utilisés n'est pas pertinent du point de vue de l'aménagement du territoire, le SeCA a préavisé défavorablement cette modification. Cette mesure envisagée par la DIME n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver le dézonage de la partie Nord de l'art. 1452 RF**. L'entier de la parcelle demeure par conséquent affecté en ZACT 3.

2. **Energie**

La DIME constate, sur la base du préavis de synthèse du 10 mars 2023, que le plan communal des énergies est validé par le Service de l'énergie.

3. **Nature, paysage et environnement**

Espace réservé aux eaux (ERE)

Constatant que la représentation au PAZ de l'ERE ne correspondait pas à la donnée mise à jour, le SeCA a demandé dans son préavis de synthèse que le PAZ intègre la donnée actualisée de l'ERE dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. L'intégration au PAZ de la carte du danger de crues du Rialet faisait également partie des demandes du SeCA.

Sans contester ces exigences, la commune, dans sa détermination, a demandé des explications adéquates concernant sa marge de manœuvre lors de la transcription de la donnée de l'ERE dans le cadre du dossier d'adaptation.

L'obligation de prendre en compte dès sa délimitation l'ERE dans les plans directeurs et d'affectation relève de la législation fédérale (art. 36a al. 3 de la loi fédérale sur la protection des eaux/LEaux, repris dans la loi cantonale – loi sur les eaux/LCEaux). La DIME a dès lors le devoir d'émettre cette condition dans le cadre de la présente décision. Les discussions relatives à la marge de manœuvre communale pourront avoir lieu dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Condition Le réseau hydrographique et l'ERE doivent être adaptés sur le PAZ selon la donnée actualisée. La carte du danger de crues du Rialet doit être intégrée au PAZ.

Mesures d'amélioration en faveur de la nature et du paysage

Dans son préavis, le Service de la nature et du paysage (SNP, actuellement Service des forêts et de la nature/SFN) regrettait que le PDCom ne présente aucune mesure d'amélioration en faveur de la nature et du paysage. Reprenant le préavis du SNP, le SeCA demandait que le PDCom prévoie au minimum un ou plusieurs secteurs, idéalement des terrains déficitaires en structures paysagères, destinés à accueillir les éventuelles plantations de compensation en cas d'abattage d'arbres protégés ou pour compenser les mises en zone. Cette mesure n'a pas fait l'objet de contestation dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition La commune prévoira au PDCom des secteurs destinés à accueillir les mesures d'amélioration en faveur de la biodiversité et du paysage en compensation d'éventuels abattages d'arbres protégés ou pour compenser les mises en zone.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Périmètres archéologiques

Dans le cadre du préavis de synthèse du 10 mars 2023, le SeCA, reprenant les remarques du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF), demandait que les périmètres archéologiques fassent l'objet des légères adaptations nécessaires sur le PAZ suite au calage des périmètres sur le parcellaire numérique et que l'art. 10 RCU soit modifié. Ces mesures n'ont pas fait l'objet de contestation dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Les périmètres archéologiques devront être adaptés selon les remarques du SAEF émises dans le préavis du 3 décembre 2018;

Condition L'art. 10 RCU devra être modifié selon les indications contenues dans le préavis du SAEF du 3 décembre 2018.

Biens culturels

Dans le cadre du préavis de synthèse du 10 mars 2023, le SeCA, reprenant les remarques du Service des biens culturels (SBC), a demandé que les catégories de protection des bâtiments soient mis à jour au PAZ en fonction du recensement et que la liste des bâtiments protégés ainsi que la liste des parties intégrantes de l'église soient ajoutées à l'annexe 2 du RCU. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Le SeCA a également demandé que la commune procède à l'analyse des périmètres environnants de catégorie 2 conformément à la fiche T 115 du PDCant. Selon cette fiche, des mesures d'harmonisation des constructions au caractère du site construit protégé ou des mesures visant à délimiter les espaces libres constructibles et les espaces libres inconstructibles doivent être prises. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Le SeCA a finalement demandé que les périmètres à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti figurant au PAZ soient adaptés au recensement des biens culturels révisé et que l'art. 8 al. 2 RCU soit complété selon les remarques émises dans le préavis du SBC du 3 février 2023. Il s'agit d'ajouter à l'article précité les prescriptions suivantes:

- > les constructions sont implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé. L'implantation des constructions doit préserver les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murs et revêtement de sol;
- > par leur hauteur, les constructions doivent être clairement subordonnées au bâtiment protégé. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur à la corniche du bâtiment protégé;
- > si nécessaire, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.

Les conditions ci-dessus émises par le SeCA sur la base du préavis du SBC n'ont pas fait l'objet d'une contestation. Deux propriétaires se sont déterminés dans le cadre du droit d'être entendu, concernant le périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti et la catégorie de protection du bâtiment tels que mis à l'enquête publique par la commune. Ces éléments n'avaient toutefois pas fait l'objet d'une opposition dans le cadre de l'enquête publique et les propriétaires en question n'ont pas déposé de recours à la DIME contre l'adoption du PAL par les autorités communales.

Condition La liste des bâtiments protégés ainsi que la liste des parties intégrantes de l'église devront être ajoutées à l'annexe 2 RCU dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Le PAZ devra être adapté en conséquence.

Condition La commune devra procéder à l'analyse des périmètres environnants de catégorie 2 conformément à la fiche T 115 du PDCant dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Les mesures nécessaires devront être retranscrites au PAZ et au RCU.

Condition Les périmètres à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti figurant au PAZ devront être adaptés en fonction du recensement des biens culturels révisés. L'art. 8 al. 2 RCU devra être complété selon les indications figurant dans le préavis du SBC du 3 février 2023.

5. Mobilité

Le concept de stationnement a été préavisé défavorablement dans le cadre du préavis de synthèse du 10 mars 2023, le Service de la Mobilité (SMo) ne l'ayant pas validé. Le SeCA a demandé qu'un nouveau concept de stationnement soit élaboré en tenant compte des remarques émises dans le préavis du SMO du 14 décembre 2018 et que les éléments contraignants du concept de mobilité soient transposés dans le PDCom, la PAZ et le RCU. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

Condition Un nouveau concept de stationnement devra être élaboré en tenant compte des remarques du SMO dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Les éléments contraignants du concept de stationnement devront être transposés dans le PDCom, le PAZ et le RCU. Le concept de stationnement devra être transmis pour validation au SMO avant la mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Les autres conditions émises par le SMO et reprises par le SeCA dans son préavis de synthèse du 10 mars 2023 concernant l'art. 20 RCU et les éléments à ajouter au PDCom n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu, de même que la demande du Service des ponts et chaussées

(SPC), reprise par le SeCA, visant la correction de l'étude de bruit routier et l'adaptation de l'étude de trafic. La DIME fait siennes les conditions en question.

Condition L'art. 20 RCU relatif à la ZM devra formuler l'obligation d'établir un plan de mobilité, qui sera annexé au concept de stationnement.

Condition Le PDCom devra être complété avec un accès au secteur d'extension C à prévoir depuis la rue du Moléson, une liaison piétonne sécurisée entre la gare et le secteur "Les Kâ", un trottoir sur la rue de l'Eglise. La rue de Planchy devra être indiquée au PDCom en route collectrice et l'arrêt de bus "Les Kâ" devra être déplacé à proximité de l'art. 854 RF en adaptant le chemin de mobilité douce concerné.

Condition L'étude de bruit routier devra être corrigée selon les indications du SPC. L'étude de trafic devra être complétée en tenant compte de la répartition à l'état futur du trafic lié au projet "Galster" d'Atlantis Center.

6. Dispositions relatives à la police des constructions

Dans le cadre du préavis de synthèse du 10 mars 2023, l'art. 24 al. 1 RCU a été préavisé défavorablement et une correction des art. 16, 17, 19, 20 et 23 RCU a été demandée. Ces mesures n'ont pas fait l'objet de contestations dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DIME **décide de ne pas approuver la possibilité de réaliser un logement, intégrée à l'art. 24 al. 1 RCU**. Pour le surplus, la DIME fait sienne les conditions énoncées par le SeCA pour les art. 16, 17, 19, 20 et 23 RCU.

Condition Les art. 16 et 17 RCU devront mentionner que les activités agricoles sont admises uniquement pour les exploitations existantes et non pour les nouvelles exploitations.

Condition Aux art. 16, 17, 19 et 23 RCU, sous "prescriptions particulières" des périmètres A, C et D, la forme du concept architectural demandé devra être précisée et il devra être mentionné que celui-ci fait partie du dossier de demande de permis de construire.

Condition A l'art. 20 RCU, il devra être précisé si le taux minimum de 20 % d'activité s'applique par parcelle ou par bâtiment. Cet élément sera intégré dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Dans l'intervalle, seuls les projets de constructions présentant des bâtiments accueillant au minimum 20 % d'activité pourront être autorisés dans la ZM.

V. Autres éléments

7. Equipement

La DIME prend acte de la validation par le SeCA de l'aperçu de l'Etat 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.

8. Plans d'aménagement de détail (PAD)

Sur la base du préavis de synthèse du SecA du 10 mars 2023, la DIME décide d'approuver l'abrogation du PAD "Bois du Pâquier", qui est considéré comme construit.

Le périmètre à PAD obligatoire "Pré de la Cure" qui a été élargi dans le cadre du dossier de révision générale, a été préavisé favorablement par le SeCA, sous réserve de la prise en compte de remarques formelles, émises à l'annexe 3 du préavis de synthèse. Sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DIME décide d'approuver le périmètre à PAD obligatoire "Pré de la Cure" ainsi que ses objectifs mentionnés à l'art. 16 al. 8 RCU.

9. 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 d'un dossier d'adaptation.

VI. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > l'extension C, secteur Les Kâ au PDCOM, dont l'emprise exacte devra être redéfinie après l'élaboration du concept urbanistique exigé dans le cadre du PA4;
 - > l'IBUS de 0.7 et la majoration d'IBUS définis à l'art. 19 al. 2 RCU pour les secteurs identifiés sur la carte en annexe 1 de la présente décision. La DIME fixe un IBUS applicable de 0.6 pour les parcelles concernées;
 - > les modifications n^{os} 1 et 2 du dossier de révision générale consistant à la mise en ZRFD sur les art. 346 et 24 (partiel) RF et la définition de périmètres à prescriptions particulières aux art. 19.3 et 19.4 du RCU;
 - > la modification n^o 3 consistant en une mise en ZV sur la partie Sud de l'art. 897 (n^o d'art. en référence dans le dossier de révision générale, à présent divisé en deux art. 897 et 1448 RF);
 - > la modification n^o 4, consistant à la mise en ZC de l'art. 869 (partiel) RF;
 - > le maintien en zone à bâtir de l'art. 689 RF, qui doit être dézonné;
 - > le maintien en zone touristique des Colombettes de la partie non construite (partie située à l'Ouest de l'art. 740 RF) de l'art. 741 RF, qui retourne à la zone agricole;
 - > le dézonnage de la partie Nord de l'art. 1452 RF, qui demeure affecté en ZACT 3;
 - > le maintien en zone à bâtir des art. 132, 369 (devenu 1471), 387, 416, 363 (partiels), 1331, 1384 et 1449 (issu du fractionnement de l'art. 416 RF) RF situés dans un secteur à densification limité au PA4;
 - > l'absence de dispositions garantissant le respect de l'OPB à l'art. 21 RCU, qui devra être complété.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et d'une consultation dans un délai de 9 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 IV, V et VI.
2. L'émolument à la charge de la commune de Vuadens est fixé à Fr. 14'062.-.



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 Vuadens, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service des ponts et chaussées, céans (1 ex.);
- > à Grangeneuve, section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > à l'OFROU (pcf1@astra.admin.ch);
- > aux propriétaires qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Gruyère, Le Château, case postale, 1630 Bulle (1 ex.).