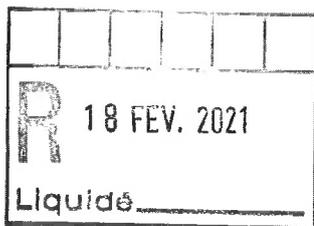




ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG



Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/daec

Réf: GG/kj

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 17 février 2021

Bois-d'Amont, secteur Ependes, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

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) d'Ependes, approuvé par la Direction des travaux publics (DTP) le 19 octobre 1993;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Bois-d'Amont, secteur Ependes pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par la DTP le 19 octobre 1993, 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° 33 du 17 août 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

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

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 14 mai 2019.

Recours: un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC). Par décision séparée de ce jour, la DAEC statue sur le recours précité.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse favorable avec conditions a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 9 septembre 2020.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DAEC a fait publier dans la FO n° 38 du 18 septembre 2020 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: l'ancienne commune d'Ependes, par lettre du 19 octobre 2020, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date du 12 octobre 2020 et du 19 octobre 2020. Le SeCA a alors demandé une détermination au service concerné sur les arguments développés par les intervenants.

III. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

La DAEC se rallie au préavis de synthèse du SeCA et **n'admet pas les limites d'urbanisation inscrites au PDCom, au lieu-dit "En la Croix-Blanche"**, qui non seulement ne correspondent pas au secteur d'extension fixé à proximité, mais qui, surtout, sont plus étendues que le territoire d'urbanisation défini par le plan directeur cantonal (PDCant).

> Extensions A, B et D – Secteurs "Le Pontet", "Pra d'Amont" et "Le Vuasoz"

La DAEC admet les extensions de l'urbanisation A, B et D inscrites au PDCom, car elles se situent dans le territoire d'urbanisation et sont donc, de fait, conformes au PDCant.

> Extension C – Secteur "Grand-Champ"

Condition Conformément au préavis de synthèse du SeCA, la DAEC approuve cette extension de l'urbanisation au PDCom, à la condition qu'un espace inconstructible soit délimité le long de la haie sise sur l'art. 401 du Registre foncier (RF), lors de l'éventuelle future mise en zone du secteur.

1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmenter les indices (l'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. Dans le cas d'espèce, l'ancienne commune d'Ependes ne bénéficie pas de la desserte nécessaire pour une densification sans limite. Tenant compte de ce qui précède, la DAEC peut apporter les précisions suivantes.

L'adaptation des indices pour la zone mixte (ZM), la zone d'activités (ZACT) et la zone d'intérêt général II (ZIG II) n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant. Partant, la DAEC peut admettre les indices fixés au règlement communal d'urbanisme (RCU) pour les types d'affectation de zone précités.

L'adaptation des indices pour la zone centre-village (ZCV), la zone village (ZV), la zone résidentielle à faible densité (ZRFD), la zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) et la ZIG I induit une densification. La commune ne bénéficiant pas de desserte suffisante en transports publics pour permettre une telle densification, cette dernière a effectué une identification du volume bâti existant le plus dense pour chaque zone et qualité de desserte en transports publics concernées, conformément aux critères du PDCant. Sur la base de cette étude, la commune propose de nouveaux IBUS dans sa détermination, qui pourraient être adaptés dans le cadre du dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la présente procédure, selon le souhait du Conseil communal.

Pour ce qui concerne la ZV et la ZRFD, après analyse de son territoire, la commune a proposé de fixer l'IBUS à 0.60 pour les deux types de zones, à savoir le minimum légal fixé par l'art. 80 al. 1 ReLATEC. La DAEC prend acte de la volonté de la commune et peut admettre l'IBUS de 0.60 pour ces deux types d'affectation de zone.

Concernant la ZRMD, dont l'IBUS est fixé dans le présent dossier à 1.00 avec un indice supplémentaire de 0.25 pour le stationnement, la commune a identifié des bâtiments de référence, situés sur les art. 220 et 507 RF, avec un IBUS construit de, respectivement, 1.15 et 1.11. Sur cette base, la commune propose de fixer un IBUS de 1.20. La DAEC rejoint l'analyse de la commune et admet l'IBUS de 1.20 pour la ZRMD, surfaces pour le stationnement comprises.

L'IBUS fixé dans le RCU pour la ZIG I est de 1.10. Le bâtiment identifié comme le plus dense pour ce type de zone est situé sur l'art. 166 RF et utilise un IBUS de 1.41. Dès lors, la commune propose un IBUS de 1.20 pour la ZIG I. La DAEC considère cette valeur comme pertinente, car permettant notamment la réalisation d'infrastructures publiques adaptées aux besoins de la population, et souligne sa conformité au PDCant. Partant, l'Autorité de céans admet un IBUS de 1.20 pour la ZIG I.

La commune avait fixé un IBUS de 1.00, avec 0.25 supplémentaire pour le stationnement, pour la ZCV. Après avoir étudié les constructions existantes dans son centre villageois, il apparaît que les volumes bâtis de référence vont d'un IBUS construit de 1.66 (art. 191 RF) à un IBUS construit de 2.02 (art. 171 RF), soit bien supérieurs aux indices fixés dans le présent dossier. Il apparaît toutefois que ces valeurs sont trop importantes pour être appliquées en dehors du cœur historique, selon la détermination de la commune. Partant, celle-ci souhaite affecter de manière différenciée les parcelles situées au centre du village et les parcelles situées le long de la route de Ferpicloz, au Sud-Est du centre de la localité d'Ependes. Ainsi, les terrains centraux seraient affectés à la ZCV I avec un IBUS de 1.20 et les terrains plus périphériques (à savoir les art. 205, 207, 209, 327 à 330 RF) seraient affectés à la ZCV II avec un IBUS de 0.70 et une hauteur totale abaissée à 10 mètres (au

lieu des 12.50 mètres fixés pour la ZCV D). La DAEC se rallie à l'analyse de la commune et considère judicieuse la volonté de la commune de soigner particulièrement le développement de l'urbanisation en entrée de localité, en prévoyant des dispositions de constructions plus douces qu'en plein cœur du village. Toutefois, la DAEC constate que l'IBUS en vigueur de l'ancienne zone de centre-village est fixé à 0.80, en application du tableau de conversion en annexe de la LATeC. De fait, l'Autorité de céans est d'avis qu'il conviendrait de fixer au minimum un IBUS de 0.80 pour la nouvelle ZCV II, cette dernière se basant principalement sur les dispositions légalisées de l'ancienne zone de centre-village.

Compte tenu de ce qui précède, la DAEC admet l'IBUS de 1.20 pour la ZCV I, surfaces pour le stationnement comprises, et demande à la commune de fixer un IBUS de 0.80 pour la ZCV II, tenant compte non seulement de la volonté de la commune, mais également des dispositions en vigueur relatives à l'ancienne zone de centre-village.

> **Fusion des anciennes ZRFD I et II, ainsi que des ZRMD I et II**

Compte tenu de la proposition de la commune de fixer un IBUS de 0.60 pour la ZRFD et de l'identification d'un volume bâti permettant de justifier un IBUS de 1.20 pour la ZRMD, la DAEC approuve ces mesures d'harmonisation de zones et confirme que la densification qu'elles induisent est conforme au PDCant.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon les critères du PDCant, l'ancienne commune d'Epandes, dont l'unique secteur urbanisé se situe en priorité d'urbanisation 4, n'a pas de potentiel de mises en zone destinée à l'habitat. En effet, pour cette priorité, les réserves de zone à bâtir légalisées ne doivent pas dépasser 0.5 hectare (ha) pour qu'une mise en zone puisse être envisagée, alors que la commune compte actuellement au total 6.7 ha de surfaces non construites dans l'ensemble des zones pouvant accueillir de l'habitat.

Plusieurs modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) prévues par la commune dans la présente révision concernaient les zones résidentielles.

> **De zone agricole en ZCV – Secteur de "l'Ancienne Cure", art. 152 et 155 (partiels) RF avec l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD)**

Cette mise en zone résidentielle ne respecte pas les critères du PDCant, que ce soit au regard du dimensionnement des zones destinées à l'habitat, que la conformité au territoire d'urbanisation. Au surplus, le Service des biens culturels (SBC) a préavisé défavorablement cette modification qui se situe dans un périmètre environnant protégé d'importance régionale, dont la préservation représente un intérêt public supérieur à sa mise en zone.

La commune prenant acte des éléments relevés ci-dessus sans apporter de justifications dans sa détermination, la DAEC n'approuve pas la mise en ZCV des art. 152 et 155 (partiels) RF au PAZ, ni, par conséquent, l'obligation d'établir un PAD.

> **De zone agricole en ZRFD – Secteur "En l'Ouge", art. 314 (partiel) RF**

La présente mise en zone à bâtir ne se situe pas dans le territoire d'urbanisation et crée de nouvelles surfaces résidentielles, ce qui n'est, de fait, pas conforme aux critères du PDCant. Le propriétaire de l'art. 314 RF a indiqué que cette modification, qualifiée de mineure (381 m²), se situait dans la continuité des art. 311, 312 et 313 RF, ce qui fait sens du point de vue de l'aménagement du territoire, et permettra de construire une seconde habitation et ainsi de densifier la parcelle concernée. Dans le cas d'un refus de la DAEC, le propriétaire demande une approbation partielle de cette mise en ZRFD avec une nouvelle délimitation qui suivrait la limite de la zone à bâtir depuis l'art. 312 RF, ce qui réduirait la surface mise en zone tout en permettant d'y construire tout de même une habitation individuelle. L'Autorité communale s'est ralliée à la position du propriétaire en soulignant que la partie du terrain concernée n'était pas propice à une utilisation agricole et qu'il s'agissait de la seule extension de zone restante, la mise en ZCV des art. 152 et 155 (partiels) étant refusée. La commune a ajouté au surplus qu'elle avait retourné à la zone agricole plus de 6'600 m² de zone à bâtir dans le cadre de la présente procédure.

La DAEC constate que, quand bien même la présente modification est qualifiée de "mineure" par le propriétaire de l'art. 314 RF, la mise en zone prévue permettrait d'y construire une deuxième habitation dans un secteur relativement périphérique. De fait, cette modification ne peut être considérée comme une adaptation minimale de la zone à bâtir au parcellaire et va à l'encontre d'un développement compact et centralisé du tissu bâti. La DAEC rappelle au surplus que les dézonages n'impliquent pas nécessairement de rendre des terrains viables pour l'exploitation agricole et que le principe de compensation au sens du moratoire sur les zones à bâtir n'est plus applicable depuis l'approbation du PDCant par le Conseil fédéral le 1^{er} mai 2019. Ainsi, même si cette nouvelle mise en zone est largement "compensée" par des retours à la zone agricole d'autres terrains dans la commune, celle-ci doit de toute manière respecter les critères du PDCant, à savoir d'être inscrite au territoire d'urbanisation et ne pas créer de nouvelles surfaces résidentielles, l'ancienne commune d'Ependes possédant suffisamment de réserves pour l'habitat.

Compte tenu de ce qui précède, la DAEC **n'admet pas la mise en ZRFD de l'art. 314 (partiel) RF au PAZ.**

> **Modifications liées à la ZM – De ZRFD en ZM (art. 406 et 616 RF), de ZM en ZRFD (art. 179, 180, 181, 183, 206, 208, 210, 331 à 335 et 606 RF) et de ZM en ZCV (art. 177, 205, 207, 209, 327 à 330, et 628 RF)**

L'ensemble de ces modifications induit de la densification sans bénéficier de la desserte suffisante en transports publics.

Dans sa détermination, la commune a apporté les précisions suivantes. L'art. 616 RF se compose exclusivement d'un chemin piétonnier, propriété de la commune. L'art. 406 RF est utilisé depuis plusieurs années pour de l'activité et du logement et répond donc parfaitement à l'affectation en ZM. La commune défend ce changement d'affectation, car il permettra de mettre en conformité une entreprise locale avec un logement dépassant le logement de gardiennage. Pour le surplus, l'Autorité communale a le souci de veiller à une égalité de traitement entre les propriétaires, car d'autres terrains sur le territoire communal accueillent le même type d'usage et sont déjà affectés à la ZM. Il est également à noter que cette parcelle bénéficie d'une excellente connexion, par un trottoir bien aménagé et d'une largeur de 1.65 mètres, non seulement à un arrêt de bus situé à environ 150 mètres, mais surtout à tous les équipements publics existants dans la localité d'Ependes. La commune a concédé que l'arrêt de bus ne se trouvait qu'en desserte de niveau D, mais elle a précisé

que l'amélioration de la cadence de la ligne concernée ne peut pas être décidée par elle seule. Sur la base de ces éléments, le Conseil communal a demandé d'accepter le changement d'affectation des art. 406 et 616 RF.

La DAEC prend acte des arguments apportés par la commune, mais confirme que la desserte existante en transports publics n'est pas suffisante pour accepter de la densification au regard des critères du PDCant et qu'il n'y a pour l'heure pas de projet pour une commande de prestations supplémentaires pour la ligne de bus concernée. Pour le surplus, la présence seule d'un trottoir d'une certaine largeur ne saurait suffire comme critère pour considérer cela comme une liaison de mobilité douce satisfaisante du point de vue de la planification cantonale, qui permettrait de justifier de la densification hors desserte C en transports publics. Sur la base de ces éléments, **la DAEC n'admet pas le changement d'affectation, de ZRFD en ZM, des art. 406 et 616 RF, au PAZ.**

La commune a souligné que le changement d'affectation, de ZM en ZRFD, des art. 179, 180, 181, 183, 206, 208, 210, 331 à 335 et 606 RF est conforme aux critères du PDCant avec la proposition de fixer l'IBUS de la ZRFD à 0.60. La DAEC rejoint les conclusions de la commune et admet le changement d'affectation au PAZ des articles précités.

Pour ce qui concerne les art. 177, 205, 207, 209, 327 à 330, et 628 RF, il apparaît, comme relevé au point 1.2 du présent préavis, que la commune a identifié un volume bâti permettant de justifier un IBUS de 1.20 pour la ZCV située en desserte D. Compte tenu de ces éléments, la DAEC peut accepter le changement d'affectation des art. 177 et 628 RF, avec un IBUS de la ZCV I fixé à 1.20. Pour le reste des parcelles précitées, la commune souhaite donc les affecter à un nouveau type d'affectation, la ZCV II, avec un IBUS de 0.70 et une hauteur de 10 mètres. Les propriétaires de l'art. 210 RF, limitrophe aux art. 207 et 209 RF, non seulement se sont interrogés sur la possibilité d'affecter l'art. 209 RF en ZRFD, à l'instar des art. 332, 333 et 335 RF situés de l'autre côté de la route cantonale, mais ont surtout demandé que la hauteur maximale autorisée pour l'art. 209 RF soit limitée à 8.50 mètres par souci d'harmonisation avec les constructions alentours. Compte tenu de la décision de la DAEC sur un IBUS de 0.80 à fixer pour la nouvelle ZCV II, le changement d'affectation au PAZ, de ZM en ZCV II, des art. 205, 207, 209 et 327 à 330 RF, peut être acceptée par l'Autorité de céans.

> **Modifications du centre villageois – De ZIG I et II en ZCV (art. 190, 191 et 193 RF), de ZRFD en ZCV (art. 194 RF) et de ZM en ZCV (art. 204 RF) avec l'obligation d'établir un PAD pour le secteur "Pré du Bugnon"**

Le SeCA avait préavisé défavorablement ces changements d'affectation pour non-conformité aux critères de densification et par manque de mesures en faveur de la protection des biens culturels.

La commune a rappelé dans sa détermination que ces modifications ont pour but de développer qualitativement son centre villageois en permettant l'accueil de logements et des activités de services et commerciales dans un secteur très bien situé et à proximité des installations publiques déjà existantes (écoles, commerces, restaurants, transports publics, etc.). Si la cadence de la ligne de bus n'est pas suffisante pour répondre aux critères de densification, il n'en reste pas moins que cette ligne offre un moyen de transport doux aux habitants de la commune, de par la qualité des aménagements piétonniers qui permettent d'accéder aux arrêts et de par la faible charge de trafic au centre du village. Au surplus, la commune a souligné que les importantes réserves en ZIG situées dans ce secteur ne sont plus correctement dimensionnées au regard des besoins de la population. Partant, compte tenu de ces éléments et de l'existence de bâtiments de références sis au cœur de la localité d'Ependes permettant de justifier une certaine densification, la commune souhaite que la

DAEC approuve ces changements d'affectation à la condition que l'IBUS de la ZCV I soit fixé à 1.20, conformément aux remarques apportées au point 1.2 du présent préavis.

Concernant la protection du site construit, la commune a précisé qu'elle définira au PAZ, selon les remarques du SBC, une frange inconstructible le long de la route cantonale, afin de préserver les vues caractéristiques et d'autoriser de nouvelles constructions uniquement sur la partie orientale du secteur du PAD. Une séparation entre le tissu ancien et le futur quartier sera en outre assurée par un complément aux objectifs du PAD inscrits au RCU.

La DAEC prend note des justifications complémentaires apportées par la commune et peut relever les éléments suivants. Le changement d'affectation prévu par la commune encourage la densification d'un secteur situé au cœur du village, et donc du milieu bâti, à proximité immédiate des infrastructures et services publics. S'agissant donc ici d'un changement d'affectation de zones à bâtir légalisées et non pas de la création de nouvelles mises en zone, cette mesure de planification répond aux buts et principes de l'aménagement du territoire définis par la législation fédérale, qui soulignent la nécessité "d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti" (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT) et "de créer un milieu bâti compact" (art. 1 al. 2 let. b LAT). Il convient de rappeler que la densification induite par le présent changement d'affectation répond aux critères du PDCant avec la volonté de la commune de fixer un IBUS de 1.20 pour la ZCV I. Cette valeur d'indice permet non seulement d'homogénéiser les futures constructions avec le tissu construit existant, et, de fait, de créer une véritable harmonie pour l'ensemble du centre du village, mais elle correspond pour le surplus à une densité qui peut être retrouvée dans d'autres centres villageois du canton possédant les mêmes caractéristiques. Il apparaît ainsi qu'un IBUS de 1.20 pour de la zone de type "centre" au sens de l'art. 51 LATeC permet effectivement d'atteindre le but visé, à savoir de développer de manière concentrée le noyau des localités en conciliant habitation et activités.

Pour le surplus, la commune précise que l'actuelle affectation en ZIG de ces terrains ne correspond plus aux besoins de la population. Le fait d'adapter le type de zone en créant des surfaces destinées à l'habitat, à savoir la ZCV, va également dans le sens des principes de l'aménagement, à savoir qu'il convient "de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat" (art. 3 al. 3 let. a^{bis} LAT).

Pour ce qui concerne la prise en compte de la protection du site construit, la DAEC souligne que le site d'Ependes est reconnu par l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) comme d'importance régionale et non pas nationale. Si cette précision ne doit certes pas amener à sous-entendre que la protection du site d'Ependes peut être simplement ignorée, elle permet néanmoins d'apprécier au mieux la conciliation des objectifs de protection du patrimoine avec les enjeux de développement de l'urbanisation dans un secteur déjà relativement bien construit. De fait, la DAEC constate que les différentes mesures prévues par la commune dans le présent dossier, telles que la planification d'un périmètre de protection du site construit, l'inscription d'un objectif du PAD prenant en compte la protection des biens culturels ou encore la fixation d'un indice de surface verte à respecter (IVer), permettent déjà d'assurer une certaine harmonie des futures constructions avec leur environnement direct et les caractéristiques du site. Toutefois, compte tenu des remarques apportées par le service compétent en la matière, le SBC, la Direction considère comme nécessaire d'ajouter au PAZ une "frange inconstructible" sur la partie ouest du PAD afin de garantir la préservation des vues caractéristiques sur le site construit en limitant l'impact des nouvelles constructions le long de la route cantonale. Cette mesure supplémentaire, ajoutée aux compléments à apporter aux objectifs du PAD pour définir les mesures paysagères qui permettront d'harmoniser

la transition entre le tissu ancien et le futur quartier, garantira au mieux la prise en compte de l'ensemble des intérêts en présence, en répondant ainsi autant aux objectifs de développement de la commune qu'aux enjeux de protection patrimoniale.

Condition Partant, compte tenu des éléments relevés ci-dessus, la DAEC admet le changement d'affectation, au PAZ, des articles susmentionnés aux conditions émises ci-avant, à savoir l'inscription au PAZ d'une bande inconstructible le long de la route cantonale et la précision des objectifs du PAD pour la mise en œuvre de mesures paysagères.

> **Modifications non répertoriées**

Le SeCA a constaté que les art. 172 à 175 et 516 RF passaient de ZCV à ZRFD sans que cela ne soit justifié dans le rapport. Le Service avait précisé que ce changement d'affectation n'impliquait pas de densification et pouvait donc être jugé conforme aux critères du PDCant en la matière. Le SPC avait préavisé défavorablement cette modification, car l'abaissement du DS qu'elle induisait pouvait influencer un éventuel assainissement de la route cantonale située à proximité.

La commune a confirmé dans sa détermination son intention de changer effectivement l'affectation des parcelles précitées. L'absence de mention et de justifications est un oubli qui sera réparé dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Le conseil communal a souligné au surplus qu'un revêtement phonoabsorbant a été posé sur la route cantonale en direction de la commune d'Arconciel et que le trafic journalier moyen était de 1'600 véhicules en 2015.

La DAEC prend note des précisions de la commune et constate que, tenant compte du trafic journalier actuel et de son augmentation attendue, le changement d'affectation des art. 172 à 175 et 516 RF reste conforme à l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) dans un horizon-temps de 10 ans, car les valeurs limites d'immission ne sont pas dépassées. Partant, sur la base de ces éléments, la DAEC peut admettre le changement d'affectation, de ZCV à ZRFD, des terrains susmentionnés, au PAZ.

Au surplus, la DAEC admet le dézonage minime de l'art. 161 (partiel) RF qui n'était pas identifié comme modification dans le rapport explicatif.

Zones d'intérêt général

Les dernières réserves en ZIG se situent principalement sur l'art. 398 RF et ont pour but d'accueillir une nouvelle déchetterie, actuellement localisée en pleine forêt. La DAEC prend acte et confirme l'utilité de maintenir ces terrains en ZIG.

Dézonages

La DAEC approuve l'ensemble des dézonages prévus par la commune dans la présente procédure, sis sur les art. 16, 31, 260, 398 et 401 (partiels) RF.

Bâtiments non soumis à l'IBUS

Un bâtiment situé hors zone à bâtir (sis sur l'art. 27 RF) est identifié comme "non soumis à l'IBUS" au PAZ, ce qui ne fait pas sens, la notion d'IBUS ne s'appliquant pas dans le cadre du droit applicable hors zone à bâtir.

La commune a confirmé dans sa détermination sa volonté de corriger le PAZ en conséquence dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Partant, **la DAEC n'admet pas l'identification au PAZ du bâtiment situé sur l'art. 27 RF comme non soumis à l'IBUS.**

2. Energie

L'Autorité communale a précisé qu'elle adaptera le plan communal des énergies, qui n'a pas été validé par le Service de l'énergie (SdE), et le PDCOM en conséquence.

Condition La DAEC confirme que la planification communale en matière d'énergie devra être adaptée par la commune dans le cadre du dossier d'adaptation à la présente décision, selon les remarques émises par le SdE.

3. Nature, paysage et environnement

La DAEC se rallie au préavis du SeCA pour ce qui concerne l'ensemble des adaptations à apporter au dossier, relatives aux compléments à intégrer au PDCOM et au PAZ en matière d'éléments naturels, de zones de protection des eaux souterraines, et d'intégration du nouveau réseau hydrographique, ainsi que des secteurs de danger résiduel pour les phénomènes de crues.

Condition La Direction renvoie au point 3.3 du préavis de synthèse du SeCA pour la prise en compte de ces éléments par la commune dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Sur la base du préavis du SBC, le SeCA avait considéré que la planification communale en matière de protection patrimoniale, en l'état du dossier, n'était pas suffisante. La commune a pris acte des demandes du service compétent en la matière et a précisé qu'elle adaptera son dossier en conséquence et notamment qu'elle définira des espaces inconstructibles au PAZ.

Condition La DAEC renvoie au point 3.5 du préavis du SeCA pour l'intégration par la commune des éléments relatifs à la protection des biens culturels et aux périmètres archéologiques, dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

5. Exploitation des matériaux

Le secteur n° 2189.01 "Les Gérasses", retenu au plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux en tant que ressource à préserver, est correctement reporté au PDCOM et est, de fait, admis par la DAEC.

6. Mobilité

Condition La DAEC demande à la commune de tenir compte du préavis du Service de la mobilité dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation et d'adapter son PDCOM en conséquence, notamment pour ce qui a trait au stationnement pour vélo, au statut de certains arrêts de bus et à l'ajout d'une liaison piétonne.

IV. Autres éléments

7. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement et le programme d'équipement, joints au présent dossier, ont été établis conformément aux attentes de la DAEC.

8. Plans d'aménagement de détail

La commune fixe deux secteurs à PAD obligatoire, "Ancienne Cure" et "Pré du Bugnon", qui ont été examinés ci-avant dans la présente décision.

Pour le surplus, l'abrogation du PAD "En Pala d'Amont" est approuvée par la DAEC.

9. Conditions et corrections formelles

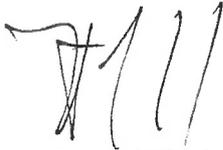
Dans son préavis du 9 septembre 2020 (annexe 3), le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DAEC s'y rallie et demande à la commune de les intégrer dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

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 limites d'urbanisation inscrites au PDCom au lieu-dit "En la Croix-Blanche";
 - > la mise en ZCV, au PAZ, des art. 152 et 155 (partiels) RF et l'obligation d'y établir un PAD;
 - > la mise en ZRFD, au PAZ, de l'art. 314 (partiel) RF;
 - > le changement d'affectation de ZRFD en ZM, au PAZ, des art. 406 et 616 RF;
 - > l'identification au PAZ du bâtiment sis sur l'art. 27 RF, comme non soumis à l'IBUS.
3. Les conditions qui sont fixées par la DAEC 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 Bois-d'Amont, secteur Ependes est fixé à Fr. 10'100.-.



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 DAEC 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 Bois-d'Amont, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, case postale 87, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service de l'énergie, céans (1 ex.);
- > aux propriétaires/entreprises qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Aménagement
T +41 26 305 36 13, F +41 26 305 36 16
www.fr.ch/seca

—
Réf: GG/ja
T direct: +41 26 305 36 18
Courriel: guillaume.gaudilliere@fr.ch

Fribourg, le 9 septembre 2020

Commune d'Ependes

**Plan d'aménagement local
Révision générale**

Préavis de synthèse d'examen final

Emoluments: Fr. 5'900.-

1. Objet	2
2. Eléments principaux.....	2
2.1. Appréciation générale	2
2.2. Enjeux et objectifs communaux	2
2.3. Stratégie d'urbanisation	2
2.4. Aspects-clés	3
3. Analyse thématique.....	3
3.1. Urbanisation	3
3.2. Energie	10
3.3. Nature, paysage et environnement.....	11
3.4. Exploitation des matériaux.....	11
3.5. Biens culturels et périmètres archéologiques.....	11
3.6. Mobilité.....	12
4. Autres instruments.....	12
4.1. Equipement	12
4.2. Plans d'aménagement de détail (PAD).....	12
5. Conclusion du préavis de synthèse.....	13
Annexe 1: Composition du dossier et procédure	14
Annexe 2: Liste des services et organes consultés	15
Annexe 3: Récapitulatif des conditions et remarques des services	16