



COMMUNE DE SURPIERRE

Secteur CHEIRY

Canton de Fribourg



PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL / Révision

Dossier de modification répondant aux conditions
d'approbation fixées par la DAEC le 10 novembre 2021.

Rapport explicatif

Dossier d'enquête publique

Avril 2022

SOMMAIRE

1. Préambule

- 1.1 Le contexte
- 1.2 Démarche et méthode de travail
- 1.3 Information de la population
- 1.4 Documents constituant le dossier
- 1.5 Conditions d'adaptation de la DAEC

2. Modifications du dossier directeur

- 2.1 Préambule
- 2.2 Modifications au Plan directeur communal (PDCom)
- 2.3 Modifications au Plan communal des énergies (PCEn)

3. Modifications du dossier d'affectation

- 3.1 Préambule
- 3.2 Modifications au plan d'affectation des zones (PAZ)
- 3.3 Modification du règlement communal d'urbanisme (RCU)
- 3.4 Adaptation du rapport de conformité
- 3.5 Compléments concernant les exploitations de matériaux

4. Plan d'aménagement de détail

- 4.1 Préambule
- 4.2 Analyse du PAD « Clos du Vua »

5. Procédure

6. Annexes

1. Préambule

1.1 Le contexte

Le présent dossier de modification du PAL Surpierre, secteur Cheiry (anciennement commune de Cheiry) fait suite à l'approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) du dossier de révision générale du PAL de Cheiry.

La Commune étant nouvellement fusionnée (fusion Cheiry-Surpierre 1.01.2021), la question d'un dossier d'adaptation commun avec un dossier d'harmonisation s'est posée. Toutefois, compte-tenu des frais déjà engagés dans les différentes révisions générales et de la temporalité de chaque révision, le conseil communal a pris la décision d'adapter chacun des PAL indépendamment afin de clore les procédures de révision générale au plus vite et envisagera les travaux d'harmonisation ultérieurement.

Le présent dossier présente donc l'adaptation du PAL du secteur Cheiry aux conditions d'approbation de la DAEC figurant dans sa décision du 10 novembre 2021.

1.2 Démarche et méthode de travail

Le présent rapport présente et justifie les adaptations du dossier réalisées et intègre les compléments de justification ou d'analyse demandés par le Canton.

Compte tenu du fait que les modifications apportées se basent sur les préavis cantonaux, la Commune a procédé directement à l'enquête publique sans examen préalable de ce dossier auprès du Canton comme cela se fait dans la pratique.

Afin de mener ce travail d'adaptation à bien, la Commune a mandaté le bureau Urbasol, bureau qui avait établi le précédent dossier de révision générale. Par ailleurs, la Commune a constitué une nouvelle commission d'aménagement afin de suivre les travaux d'adaptation.

1.3 Information de la population

L'information concernant la présente procédure a été transmise à la population par le biais d'une assemblée communale.

1.4 Documents constituant le dossier

Le présent dossier se compose :

du volet contraignant du dossier d'affectation constitué par :

- le plan d'affectation des zones, **modifié** ;
- le règlement communal d'urbanisme (RCU) **modifié** et ses annexes,
 - . annexe 1, liste des bâtiments protégés selon recensement des biens culturels, **modifiée** ;
 - . annexe 2, prescriptions pour les bâtiments protégés, **modifiée** ;
 - . annexe 3, prescriptions pour la zone de centre à prescriptions particulières, **modifiée** ;
 - . annexe 4, distance de construction aux boisements-hors forêt, **non modifiée** ;
 - . annexe 5, directives concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïque, **non modifiée** ;

du dossier directeur constitué par :

- le plan directeur communal (PDCom) (plan et rapport), **modifiés** ;
- le plan communal des énergies (PCEn) (plan et rapport), **modifiés** ;
- le programme d'équipement, non modifié ;

du volet explicatif du dossier d'affectation **modifié** , constitué par :

- le présent rapport 47 OAT ;
- les annexes au rapport :
 - . le plan des éléments modifiés ou suivi des modifications du PAZ ;
 - . le RCU et son annexe 1 avec suivi des modifications (les autres annexes ont seulement été adaptées formellement) ;
 - . le diagnostic piéton réalisé par la commune ;

de l'aperçu de l'état de l'équipement, **modifié**.

Le présent dossier vient se superposer à celui approuvé par la DAEC le 10 novembre 2021. Le programme d'équipement n'étant pas modifié et ne faisant pas partir du volet contraignant, ce dernier n'a pas été remis au dossier.

1.5 Conditions d'adaptation de la DAEC

Le tableau ci-dessous reprend les principales conditions fixées par la DAEC dans sa décision du 10 novembre 2021 et mentionne les documents adaptés en conséquence.

Décisions majeures fixées par la DAEC dans sa décision du 10 novembre 2021 impliquant des adaptations	Document concerné	Modifications effectuées
Extensions de la zone à bâtir refusées	PDCom	Retraits des extensions
Mise en ZCV des art. 1697 et 70 partiel refusée	PAZ	Retour en zone agricole
Mise en ZCV de l'art. 44 refusée	PAZ	Retour en zone agricole
Mise en zone de art. 34 (ZPCE et ZCV) refusée	PAZ	Retour en zone agricole
Mise en ZRMD de l'art. 127 refusée	PAZ	Retour en zone agricole
Création d'un périmètre d'agriculture diversifiée refusée	PAZ + RCU	Retrait du périmètre
Zone centre village (ZCV) - Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) complémentaire pour le stationnement refusé > à convertir en IBUS global avec des mesures pour inciter le stationnement intégré. - IBUS global de 1,2 accepté pour le centre ancien de Cheiry - IBUS global de 1,2 refusé pour le secteur de Chapelle > 0,9 admis - IBUS global de 1,2 refusé pour le secteur est de la ZCV du centre de Cheiry > 0,6 et 0,7 admis selon les parcelles	PAZ + RCU	Subdivision de la ZCV en ZCV1, ZCV2 et ZCV3 Ajout d'une mesure pour le stationnement en ZCV1
Zone résidentielle moyenne densité - IBUS de 0,9 ZRMD refusé > 0,7 admis pour les parcelles déjà construites > 0,6 admis pour les parcelles inscrites dans le périmètre à PAD obligatoire	PAZ + RCU	Subdivision de la ZRMD en ZRMD1 et ZRMD2
Zone d'intérêt générale - IBUS de 1 refusé > 0,6 admis	RCU	Adaptation
Bonus d'IBUS pour les PAD refusé	RCU	Retrait du bonus
Mise à jour des exploitations de matériaux et décharge	PAZ + RCU	Adaptation
Adapter et compléter le rapport concernant les énergie, la mobilité et les biotopes	Rapport 47 OAT	Adaptation
Analyser le PAD Clos du Vuaz et prendre les dispositions nécessaires	Rapport 7 OAT + PAZ + RCU	Analyse du PAD et abrogation
Plan communal des énergies (PCEn) à adapter selon avis service de l'énergie	PCEn plan et rapport	Adaptation
Périmètre d'habitats à maintenir > décision ultérieure	PAZ	-

2. Modifications du dossier directeur

2.1 Préambule

Cette partie présente tout d'abord les modifications réalisées au niveau du dossier directeur, à savoir les adaptations du Plan directeur communal (PDCom), les adaptations du Plan communal des énergies (PCEn) et les compléments au rapport, concernant la mobilité, demandés par la DAEC dans sa décision d'approbation du 10 novembre 2021. L'aperçu de l'état de l'équipement a aussi été actualisé.

Concernant le programme d'équipement, la commune renvoie au dossier de 2018, ce document étant validé par la DAEC dans sa décision d'approbation du 10 novembre 2021.

2.2 Modifications du Plan directeur communal (PDCom)

Sur la base de la décision de la DAEC du 10 novembre 2021, les adaptations qui suivent ont été réalisées au PDCom.

Modification n° 1

Retrait des extensions de la zone à bâtir

Les extensions de la zone à bâtir prévues dans le cadre du dossier de révision générale ont été refusées par la DAEC car elles se situent en dehors du territoire d'urbanisation fixé par le Plan directeur cantonal (PDCant). Ces extensions ont donc été retirées du PDCom afin de répondre aux conditions de la DAEC et de rendre la planification conforme au PDCant.

Modification n° 2

Retrait des limites d'urbanisation

Les limites d'urbanisation étant régies par le PDCant, celles fixées au PDCom dans le cadre de la révision générale ont été refusées. Les limites d'urbanisation ont donc été retirées du PDCom afin de répondre aux conditions de la DAEC et de rendre la planification conforme au PDCant.

Modification n° 3

Ajout des secteurs d'incitation aux énergies renouvelables

Les secteurs d'incitation aux énergies renouvelables ont été ajoutés au PDCom, conformément à la demande de la DAEC et du Service de l'énergie (SdE). La Commune a choisi d'intégrer l'entier de la zone à bâtir dans le secteur d'incitation aux énergies renouvelables.

Modification n° 4

Ajout des mesures écologiques issues du remaniement parcellaire

Conformément à la demande de la DAEC et au préavis du Service de la nature et du paysage, les mesures écologiques issues du remaniement parcellaire sur les secteurs Chapelle et Coumin, figurant à l'annexe 8 du dossier directeur du dossier de révision générale, sont reportées au PDCom.

Il convient de noter que la partie des mesures ayant été réalisées a été reportée au PDCom sous forme d'éléments de protégés type haie ou arbre,

Modification n° 5

Clarification des légendes « périmètre de protection de la nature » et « biotope surfacique/ponctuel »

Les couleurs correspondant aux PPN et biotopes surfaciques et ponctuels ont été adaptés afin de mieux ressortir sur le plan.

Modification n° 6

Adaptation du périmètre référencé 2009.01 au Plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux (PSEM)

Conformément à la demande de la DAEC, le périmètre du secteur n°2009.01 a été adapté afin de correspondre avec celui figurant au PSEM.

Modification n° 7

Correction des arrêts de bus

Conformément à la demande de la DAEC et au préavis du Service de la mobilité (SMo), l'arrêt de bus indiqué comme à créer dans le hameau de Coumin a été retiré et l'emplacement de l'arrêt de bus « Cheiry, village » a été rectifié.

Modification n° 8

Mise à jour des mesures en faveur des piétons

Le PDcom est mis à jour au regard de l'étude complémentaire réalisée par la commune concernant la mobilité douce (cf. annexe 3, diagnostic piéton). La Commune décide en effet d'intégrer au PDCom la réalisation d'un marquage d'entrée de localité afin d'inciter les automobilistes à être plus attentifs.

Modifications formelles

Pour le surplus, les conditions formelles mentionnées dans le préavis du SeCA ont été intégrées.

2.3 Modifications du Plan communal des énergies (PCEn)

Sur la base de la décision de la DAEC du 10 novembre 2021, les adaptations qui suivent ont été réalisées au PCEn.

Modification n° 1

Ajout des secteurs d'incitation aux énergies renouvelables au plan

Les secteurs d'incitation aux énergies renouvelables ont été ajoutés au PCEn (rapport et plan), conformément à la demande de la DAEC et du Service de l'énergie (SdE).

Modification n° 2

Adaptation du point 3.1 « Pompes à chaleur » au rapport

Le texte et l'illustration ont été adaptés afin de prendre en compte les mises à jour cantonales concernant l'admissibilité des sondes géothermiques verticales.

Modification n° 3

Adaptation du point 3.7 « Energie éolienne » au rapport

Le texte et l'illustration ont été adaptés afin de prendre en compte les mises à jours cantonales concernant l'énergie éolienne.

Modification n° 4

Adaptation du point 6 « Calendrier de réalisation » au rapport

Le calendrier de réalisation a été complété, conformément à la demande du Service de l'énergie, et actualisé.

3. Modifications du dossier d'affectation

3.1 Préambule

Cette partie présente tout d'abord les modifications réalisées au PAZ puis celles au RCU dans le but de répondre aux conditions d'approbation fixées par la DAEC dans sa décision du 10 novembre 2021.

Conformément à la décision précitée, la Commune a aussi repris la partie « Plans d'aménagement de détail » en détaillant son analyse du PAD en vigueur « Clos du Vua » au point 3.4 du présent rapport et actualisant PAZ et RCU en conséquence.

Concernant les autres parties du dossier d'affectation, soit les résidences secondaires, le calcul de dimensionnement et le moratoire sur les zones à bâtir, la commune renvoie au rapport de 2018, ces parties étant validée par la DAEC dans sa décision d'approbation du 10 novembre 2021.

3.2 Modifications au Plan d'affectation des zones (PAZ)

Sur la base de la décision de la DAEC du 10 novembre 2021, les adaptations qui suivent ont été réalisées au PAZ.

Modification n° 101 a, b, c

Subdivision de la zone centre village (ZCV) en ZCV 1, ZCV 2 et ZCV 3

Afin de mettre en conformité les secteurs situés en ZCV pour lesquels l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) global de 1.2 n'a pas été admis, la zone centre village a été déclinée en 3 sous-catégories.

La modification 101a correspond à un passage de ZCV à ZCV 1 avec un IBUS global de 1.2.

La modification 101b correspond à un passage de ZCV à ZCV 2 avec un IBUS de 0,6.

La modification 101c correspond à un passage de ZCV à ZCV 3 avec un IBUS de 0.9.

Modification n° 101d

Retrait des prescriptions particulières en ZCV2

Les parcelles 49, 50, 52 et 53 du registre foncier (RF) avaient lors de la révision générale été affectées à la zone centre village et considérées comme faisant partie du centre ancien. Les prescriptions particulières liées au centre ancien, visant à une harmonisation des nouvelles constructions avec l'architecture existante, y étaient donc appliquées.

Dans son analyse, la DAEC ne considère pas ces parcelles comme faisant partie du centre ancien, d'où la différence d'IBUS autorisé. Compte tenu de ce raisonnement, et compte tenu de la topographie des lieux qui coupe le lien visuel entre ces parcelles et le centre ancien en contre-bas, il ne semble plus pertinent de maintenir les prescriptions particulières établies

pour le centre ancien sur ce secteur. Les prescriptions particulières ont donc été retirées pour les parcelles précitées.

Modification n° 102

Subdivision de la zone résidentielle moyenne densité (ZRMD) en ZRMD 1 et ZRMD 2

Afin de mettre en conformité les secteurs situés en ZRMD pour lesquels l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) global de 0,7 n'est pas applicable, la ZRMD a été déclinée en 2 sous-catégories.

La ZRMD 1 correspond en tout point à la ZRMD telle que mise à l'enquête précédemment.

Pour la ZRMD 2, l'IBUS est diminué de 0,7 à 0,6 conformément à la décision de la DAEC.

Modification n° 103

Retour en zone agricole des articles 1697 et 70 (partiel) du RF

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021 et à son rectificatif daté du 8 mars 2022, les mises en zone des articles 1697 et 70 (partielle) du RF ayant été refusées, ces parcelles sont réaffectées à la zone agricole.

Modification n° 104

Retour en zone agricole de l'art. 44 du RF

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021, la mise en zone de l'art. 44 du RF ayant été refusée, cette parcelle est réaffectée à la zone agricole.

Modification n° 105

Retour en zone agricole de l'article 34 du RF

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021, la mise en zone de l'article 34 du RF ayant été refusée, cette parcelle est réaffectée à la zone agricole.

Modification n° 106

Retour en zone agricole de l'art. 127 partiel du RF

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021, la mise en zone de l'art. 127 du RF ayant été refusée, cette parcelle est réaffectée à la zone agricole.

Modification n° 107

Retrait du périmètre d'agriculture diversifiée sur l'art. 1625 du RF

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021, le périmètre d'agriculture diversifiée proposé sur l'art. 1625 ayant été refusé, ce dernier est retiré au PAZ.

Modification n° 108**Actualisation des biotopes**

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021, les biotopes ont été actualisés selon l'avis du Service de la nature et du paysage.

Les périmètres de protections de la nature suivants ont ainsi été ajoutés au PAZ :

- PPN 1 : objet n° 1013, au lieu-dit Neirvaux, prairie d'importance nationale ;
- PPN 2 : objet n° 3, au lieu-dit Côte à Bulle, prairie d'importance cantonale ;
- PPN 3 : site de reproduction à batraciens FR 585, au lieu-dit Pré au Duc, d'importance cantonale ;
- PPN 4 : site de reproduction à batraciens FR 615, à Grange des Tierde, d'importance locale ;
- PPN 5 : bas marais 115-003 à Dessous Coumin, d'importance locale ;
- PPN 6 : bas marais 115-004 à Neirvaux, d'importance locale ;
- PPN 7 : zone humide d'intérêt, secteur « en Momoz », en cours de classement.

Modification n° 109**Correction des textes associés aux constatations forestières reportées au PAZ**

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021, les textes associés aux constatations forestières ont été adaptés selon les demandes du Service des forêts et de la faune.

Modification n° 110**Ajout d'un périmètre à prescription particulière autour des art. 29, 30 et 40 (partiel) du RF**

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021, un périmètre à prescription particulière est ajouté autour des art. 29, 30 et 40 (partiel) afin de soumettre toute demande de permis de construire à une étude de risque pour ce secteur.

Modification n° 111**Abrogation du PAD « Clos du Vua »**

Suite à l'analyse complémentaire réalisée par la Commune sur proposition de la DAEC (cf. analyse au chapitre 4 du présent rapport), le PAD « Clos du Vua » est abrogé. Son périmètre a donc été retiré du PAZ.

Modification n° 112**Adaptation des mises sous protection selon avis du SBC**

Conformément à la décision d'approbation de la DAEC du 10 novembre 2021, les objets suivants sous protections ont été reportés au PAZ : la Croix du Chemin de Baumettes (art. 146 RF), la Croix Les Tierdes (art. 1542 RF), la

Croix de l'Eglise Route du centre, la Croix Au village, le Pont de la Lembaz Route de Forel (art 38 RF) ;

De même, la mise sous protection de l'école primaire située aux Rapilles 61 a été retirée.

Modification n° 113

Ajustement parcellaire

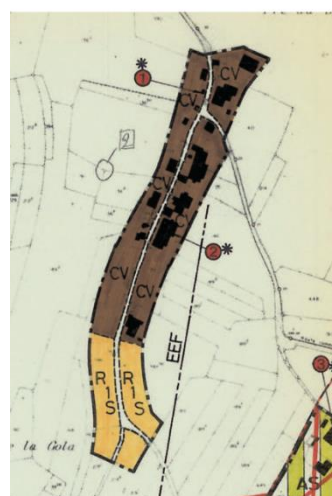
Conformément aux remarques formelles du SeCA, la zone centre village et la zone libre ont été ajustées au parcellaire de manière à sortir le trottoir le long de la Route du centre de la zone à bâtir. Les parcelles concernées sont les parcelles 23, 28, 54 et 77 du RF.

Modification n° 114

Correction graphique (secteur Chapelle)

Dans le cadre de la mise à jour des plans pour ce dossier d'adaptation, il a été constaté que les parcelles 1565 RF et 1569 RF ont été sorties de la zone à bâtir dans le dossier de 2018. Il s'agit d'une erreur de report graphique des données au PAZ, puisque ces parcelles ont toujours appartenu à la zone centre village et que leur affectation en zone agricole ne fait pas de sens (cf extrait plans ci-après). Sur la base de ces éléments, une correction a été apportée au plan afin de faire figurer ces parcelles comme étant de la zone centre village.

PAZ 1983



Modification n° 115

Report des sites de décharge et gravières en vigueur

Les sites « Granges des Thierdoz », « Pré au Duc » et « Les Râpes » ont été reportés au PAZ comme zone de décharge et de gravières (cf. détail point 3.5) conformément à la demande de la DAEC.

Autres modifications

Sur la base de la décision de la DAEC du 10 novembre 2021, les adaptations suivantes ont été réalisées :

- la cartographie des dangers naturels a été actualisée en incluant les secteurs de danger de degré résiduel. A noter que pour des raisons de lisibilité le graphisme a été adapté ;
- les réseaux hydrographique ont été actualisés ;
- la cartographie des sites pollués a été actualisée ;
- les périmètres archéologiques ont été actualisés selon les données du géoportail ;
- le chemin IVS FR 151 à Coumin a été reporté au PAZ ;
- les conditions formelles mentionnées dans le préavis du SeCA ont été intégrées.

3.3 Modifications du règlement communal d'urbanisme (RCU)

Sur la base de la décision de la DAEC du 10 novembre 2021, les adaptations qui suivent ont été réalisées au RCU.

Art. 5 « PAD »

Retrait du bonus d'IBUS, ce dernier ayant été refusé par la DAEC.

Art. 11 « Installations solaires »

Reformulations de l'article conformément à la décision de la DAEC.

Art. 13 « Périmètres de protection de la nature (PPN)

Nouvel article répondant aux demandes du Service de la nature et du paysage. Les PPN ont été référencés selon la nomenclature cantonale. Il convient de noter que le PPN 7, sur le secteur « en Momoz » est en cours de classement, sa référence complète n'est donc pas complètement connue à ce jour.

Art. 15 (anciennement 14) « Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangés d'arbres »

Adaptation des alinéas 3 et 4 conformément aux demandes du Service des forêts et de la faune.

Art. 16 (anciennement 15) « Secteurs de dangers naturels »

Adaptation des termes et ajout de la lettre E fixant les prescriptions pour les secteurs de danger indicatifs conformément aux demandes de la Commission des dangers naturels.

Art. 20 (anciennement 19) « Zone de centre village (ZCV) »

Création des sous-catégories ZCV 1, ZCV 2 et ZCV 3 afin de répondre aux conditions de la DAEC concernant les IBUS et ainsi de fixer des IBUS différents selon les secteurs ainsi identifiés au PAZ. Il a été choisi dans un souci d'homogénéisation de la planification de regrouper dans la même sous-catégorie les parcelles n° 49, 50, 51, 52, 53, 360, 55, 56, 57, 58, 59 et 107 du RF compte-tenu des constructions existantes et du droit acquis.

Maintien des prescriptions particulières et prescriptions particulières sectorielles (anciennement PPS1) uniquement pour la ZCV 1. Tel qu'expliqué au point 3.2 (modification 101 d) il ne semble plus pertinent de maintenir des prescriptions particulières comme dans le centre ancien pour les parcelles n° 49, 50, 52 et 53 du RF. Les prescriptions particulières sont maintenues uniquement pour le centre ancien soit la ZCV 1. Par ailleurs, seules les prescriptions urbaines ont été maintenues dans le RCU, les prescriptions architecturales ont été basculées dans l'annexe 3.

Intégration de l'indice complémentaire pour le stationnement dans l'indice global de la ZCV 1 et ajout de l'alinéa 5 imposant l'intégration de 2/3 du stationnement à la construction pour la ZCV 1. Cette proposition permet de simplifier la gestion des droits à bâtir tout en conservant une règle incitant au stationnement souterrain ou intégré à la construction.

Une prescription particulière sectorielle (PPS2) est ajoutée afin de répondre aux conditions du Service de l'environnement. Cette prescription rend obligatoire la réalisation d'une étude de risque concernant le danger de crue et les mesures de protection à prendre pour toute demande de permis sur les parcelles 29, 30 et 40 RF.

Art. 21 (anciennement 20) « Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) »

Création de sous-catégories ZRMD 1 et ZRMD 2 afin de répondre aux conditions de la DAEC concernant les IBUS et ainsi de fixer des IBUS différents selon les secteurs ainsi identifiés au PAZ.

Art. 23 (anciennement 22) « Zone d'intérêt général »

Adaptation de l'IBUS conformément à la décision de la DAEC du 10 novembre 2021. Afin de garantir une certaine cohérence dans les indices, l'IBUS passant de 1 à 0,60, l'indice d'occupation du sol (IOS) a été revu à la baisse et un IOS de 0,40 est proposé au lieu du 0,60 initial.

Ajout d'une prescription particulière pour le secteur de l'Eglise afin de répondre aux conditions du SBC.

Art. « Zone de protection des cours d'eau (ZPCE) » (anciennement 23)

Cet article a été retiré la zone n'ayant pas été approuvée par la DAEC.

Art. 28 « zone de décharge (ZDC) Pré au Duc »

Nouvel article ajouté conformément à la demande de la DAEC pour régir la zone de décharge encore existante (cf. détails point 3.5).

Art. 29 « Zone de gravière (ZGR) »

Nouvel article ajouté conformément à la demande de la DAEC pour régir les zones de gravière « Grange des Thierdoz » et « Les Râpes » encore ouvertes (cf. détails point 3.5).

Art. 28 ancien « Périmètre d'agriculture diversifiée »

Suppression de cet article, le périmètre d'agriculture diversifiée n'ayant pas été approuvé et étant donc retiré de la planification.

Art. 35 « Aménagements extérieurs »

Cet article a été adapté de manière à uniquement renvoyer au ReLAtEc concernant les modelés de terrain afin de simplifier les procédures de demandes de permis de construire. Par ailleurs, un alinéa garantissant le maintien et l'entretien des haies et rives des cours d'eau a été ajouté afin de préserver l'environnement existant le long de ces derniers.

Pour le surplus les adaptations formelles demandées ont été intégrées.

3.4 Adaptation du rapport de conformité

La DAEC demande dans sa décision d'approbation du 10 novembre 2021 des adaptations et compléments au rapport de conformité concernant les thèmes « Energie », « Mobilité », « Forêt » et « Biotopes ». Ci-dessous sont reprises et adaptées les parties concernant ces thèmes.

Pour le surplus, il convient de noter à titre informatif que la procédure de remaniement parcellaire est toujours en cours sur les secteurs Chapelle et Coumin.

Chapitre « URBANISATION ET EQUIPEMENTS » – point 19 « Energie »

La planification énergétique territoriale spatialise les éléments de gestion énergétique ayant une incidence sur le développement territorial. Elle définit des secteurs recouvrant des portions de territoire présentant des caractéristiques semblables en matière d'approvisionnement, distribution ou utilisation de l'énergie.

La planification énergétique territoriale de la commune de Surpierre, secteur Cheiry a ainsi été réalisée et les mesures intégrées au dossier directeur ainsi qu'au dossier d'affectation.

Mesures prises :

-
- Des mesures sont fixées au PCEn et un calendrier de réalisation est établi en vue d'une optimisation énergétique des bâtiments communaux.
- La conduite de transport du réseau de gaz a été reportée au PAZ et au PDCom.
- La ligne haute tension projetée (ALPIQ) a été reportée au PAZ et au PDCom.
- Le secteur énergies renouvelables a été reporté au PCEn et au PDCom.
- Les mesures rendues obligatoires sont mentionnées au RCU.
- Après examen, il ne semble pas que d'autres sources d'énergie puissent être valorisées dans la commune, notamment pour des installations de chauffage à distance.

Chapitre « TRANSPORTS » – point 2 « Transports publics »

Le secteur de Cheiry est desservi grâce à la ligne de bus, Cheiry-Estavayer-le-Lac (ligne 20.552) gérée par les TPF. Une seconde ligne de bus, Payerne-Thierrens (ligne 20.562) gérée par CarPostal, permet aux habitants de Chapelle de prendre le bus.

Selon le plan cantonal des transports actuellement en vigueur, les arrêts de transports publics concernant le secteur de Cheiry sont classés en catégorie d'arrêt VI, selon la cadence de desserte et le type de desserte. Le niveau de qualité E est attribué à la desserte, ce qui signifie que, selon le PDCant entré en vigueur le 15 octobre 2018, le niveau de desserte minimal requis en transports publics permettant d'envisager une densification n'est pas atteint.

Tous les transports scolaires (enfantine, primaires et secondaires) sont assurés par un transporteur privé.

Objectifs de la révision:

- Reporter les tracés, les arrêts de bus et les stationnements prévus sur le plan directeur communal.

Mesures prises :

- Les tracés et les arrêts de bus existants ont été reportés au plan directeur communal.

Chapitre « TRANSPORTS » – Point 3. « Trafic individuel motorisé »

Le territoire communal est traversé par des routes cantonales, classées axes secondaires, N° 2300, N° 2310, N° 2320. Des préoccupations liées à la sécurité de la traversée du secteur de Cheiry ont été soulevées lors de la consultation de la population. Des études ont été menées parallèlement à la révision générale pour la réalisation de ces infrastructures.

Objectifs de la révision:

- Intégrer le projet de traversée de la localité dans le plan directeur communal.
- Définir les distances de construction au réseau routier dans le plan directeur communal.
- Planifier les modérations de trafic et gérer divers points sensibles : route en traversée et vitesse excessive, visibilité, sorties, carrefours, sécurité des cyclistes et des piétons.

Une analyse de mobilité en lien avec la planification du développement communal a été réalisée afin de déterminer les mesures à prendre. Le projet de traversée de localité ayant été réalisé, cette analyse a été actualisée.

Il ressort que le centre village de Cheiry est majoritairement bâti et suffisamment aménagé tant du point de vue routier que de la mobilité douce. En effet, un itinéraire sécurisé pour les piétons existe côté sud de la route principale. Le secteur du PAD « Route des Granges » à l'entrée est de Cheiry est identifié comme le quartier en développement pour les prochaines années. Compte tenu du potentiel d'habitat qu'il offre, 2 carrefours, futurs accès au PAD, ont été identifiés comme étant à améliorer. Par ailleurs, la commune envisage de prolonger l'itinéraire piéton au sud de la route principale jusqu'en limite est de l'urbanisation, afin d'assurer une connexion piétonne sécurisée pour les habitants de ce nouveau quartier.

Cette analyse propose aussi afin d'avoir une meilleure attention des automobilistes de marquer les entrées de localité avec un aménagement caractéristique.

Mesures prises :

- La hiérarchie du réseau routier et les distances de constructions ont été reportées au plan directeur communal.

- Les 2 carrefours situés à l'entrée est de Cheiry, sur la route principale, doivent être améliorés dans le but de sécuriser et de faciliter l'accès au nouveau quartier en développement.
- Des aménagements doivent être réalisés afin de marquer les entrées de localité.
- Le chemin piéton situé au sud de la route principale doit être prolonger jusqu'en limite est de l'urbanisation.

Chapitre « ESPACE RURAL ET NATUREL » – point 6 « Espace forestier »

La commune de Surpierre, secteur Cheiry compte quelque 176 ha de surfaces de forêts. Elle fait partie du 4^{ème} arrondissement forestier, corporation de triage N° 4.3. Le RCU en vigueur mentionne ce type de zone.

Objectifs de la révision:

- Délimiter dans le PAZ la zone de forêts et des espaces boisés.
- Adapter le RCU par rapport à la réglementation actuelle.

Mesures prises :

- La prise en compte des différentes études qui auront été réalisées dans le cadre du RPS sera intégrée au dossier d'enquête publique de la révision du PAL.
- La délimitation de l'aire forestière et des espaces boisés a été effectuée en tenant compte du RPS actuellement en cours sur le secteur de Chapelle et de la mensuration officielle pour le secteur de Cheiry.
- Une constatation de nature forestière a été effectuée dans le secteur « Sur Saigne » et reportée sur le plan d'affectation des zones. Une décision a été prononcée pour ce secteur par la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF) le 4 juillet 2014.
- Le RCU a été adapté à la nouvelle réglementation.

Chapitre « ESPACE RURAL ET NATUREL » – point 12 « Biotopes : zones humides et marais »

Le territoire de la commune de Surpierre, secteur Cheiry compte une zone humide sur la partie sud de l'art. 1548 RF. Ce secteur est identifié en tant que PPN 7 sur la PAZ et dans le RCU.

3.5 Compléments concernant les exploitations de matériaux

Les exploitations « Pré au Duc », « Granges des Thierdoz » et « Les Râpes » ont fait l'objet de conditions de la part de la DAEC et du SeCA. En effet, bien que ces différents sites ne soient plus en activité, les procédures de remise en état ne sont pas réalisées. Aussi, la DAEC a demandé que ces sites figurent au PAZ et fassent l'objet de dispositions au RCU.

Chacun de ces cas particuliers est repris ci-après afin d'expliquer l'état du site et les suites à envisager.

Zone de décharge « Pré au Duc »

Cette ancienne décharge de type A n'est plus utilisée en tant que telle. En effet, une remise en état a été effectuée en 2016, toutefois, cette remise en état doit encore faire l'objet d'une procédure formelle auprès du Canton pour être reconnue comme telle.

Le site étant répertorié comme site pollué, un contact avec le Service de l'environnement doit être pris en vue de la remise en état. De même, un biotope étant répertorié sur le site, un contact avec le Service des forêts et de la nature doit être pris.

Dans l'intervalle, ce site est remis au PAZ et régit par l'art. 28 du RCU.

Zone de gravière « Granges des Thierdoz »

L'exploitation du site « Grange des Thierdoz » n'est plus autorisée, le permis autorisant l'exploitation ayant échoué en 2000.

Pour toute évolution du site, que ce soit en vue d'une nouvelle exploitation ou pour sa remise en état, une nouvelle autorisation doit être octroyée. Ainsi, même la procédure de remise en état devra être subordonnée à une demande de permis.

Par ailleurs, le site étant répertorié comme site pollué, un contact avec le Service de l'environnement doit être pris en vue de la remise en état.

Dans l'intervalle, ce site est remis au PAZ et régit par l'art. 29 du RCU.

En cas du renouvellement de l'exploitation, en raison du faible dimensionnement des routes reliant Cheiry à Chapelle et Coumin-dessous à Chapelle, la commune interdit l'accès au site via ces routes. L'accès se fera via la Route des Granges, à condition que le propriétaire de l'exploitation démontre via une étude qu'il a mis en place toutes les mesures nécessaires à la minimisation des nuisances liées à son exploitation sur le réseau routier. Ainsi, le trafic lié à l'exploitation devra être cohérent avec le dimensionnement de l'accès. La création de l'accès au site et son entretien est à la charge du propriétaire de l'exploitation. Par ailleurs les règles liées à la protection des forêts restent applicables.

Zone de gravière « Les Râpes »

L'exploitation du site « Les Râpes » a cessé depuis plusieurs années faute d'exploitant. Compte tenu de l'état du site et des problématiques de nuisances d'accès qu'entraînerait une nouvelle exploitation, la Commune a décidé ne permettre aucune nouvelle exploitation sur ce site. Seul un permis en vue de la remise en état peut donc être octroyé.

L'état actuel du site montre que la nature y a repris ses droits. Compte tenu de ces éléments, le Service des forêts et de la nature (anciennement Service de la nature et du paysage) demande qu'un concept de valorisation du site en terme de biodiversité soit établi, en collaboration avec le service. Ce concept devra être intégré au dossier qui sera préparé dans le cadre de la procédure de remise en état.

Par ailleurs, le site étant répertorié comme site pollué, un contact avec le Service de l'environnement doit être pris en vue de la remise en état.

Dans l'intervalle, ce site est remis au PAZ et régit par l'art. 29 du RCU.

4. Plans d'aménagement de détail

4.1 Préambule

Dans sa décision du 10 novembre 2021, la DAEC a approuvé l'abrogation des PAD « Les Coûtes » et « Devant la Ville » et a admis que la commune puisse revoir plus en détail son analyse concernant le PAD en vigueur « Clos du Vua » afin de confirmer son maintien ou de proposer finalement son abrogation. Dans le cas du maintien du PAD précité, des objectifs spécifiques doivent être proposés et inscrits au RCU et le dossier de PAD adapté à la nouvelle législation cantonale en matière d'aménagement.

Pour ce qui est de l'analyse des autres PAD, abrogés ou nouveaux, ils convient de se référer au rapport du dossier de révision générale de 2018.

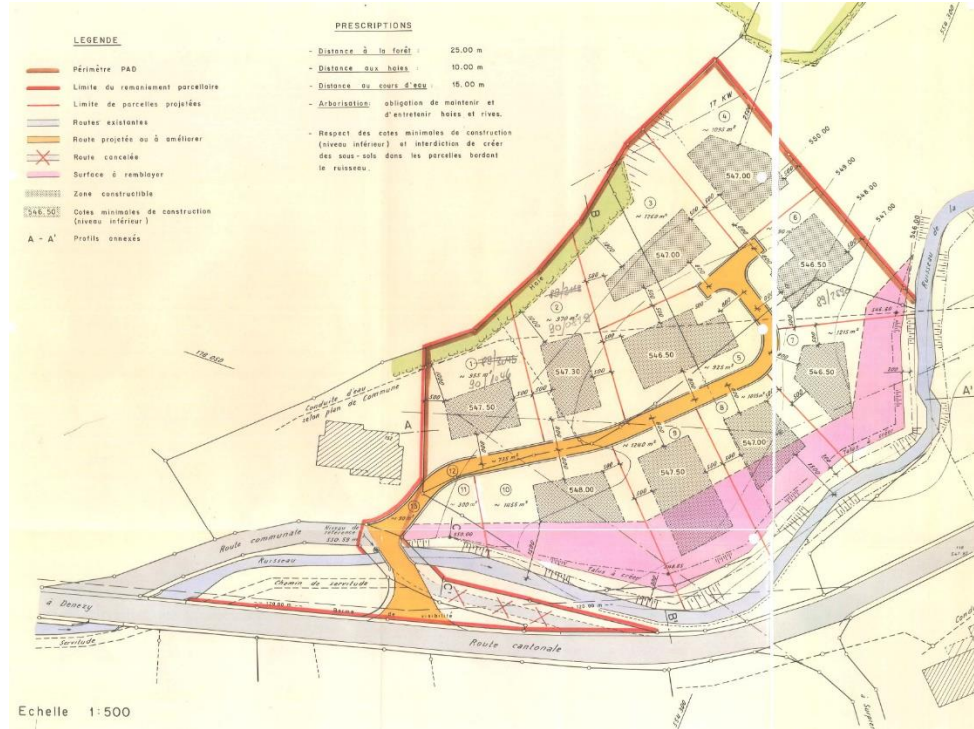
4.2 Analyse du PAD « Clos du Vua » en vigueur

Données de bases

Ce PAD, situé en zone résidentielle faible densité, a été établi par des propriétaires privés et approuvé par le Conseil d'Etat en date du 6 juin 1989.

	Dispositions PAD	Dispositions PAL révisé (PAZ et RCU)
Affectation	Zone résidentielle à faible densité (ZRFD)	ZRFD
Destination	Se réfère au RCU : Habitations individuelles, individuelles groupées, bureaux/services compatibles avec l'affectation prépondérante.	Habitations individuelles et individuelles groupées. Activités de service admises à l'intérieur des bâtiments si compatibles avec le caractère de la zone et ne modifient pas l'affectation prépondérante de celle-ci.
Indices / droits à construire	Se réfère au RCU : IUS 0,30 à 0,45, éq. IBUS 0,6 Taux d'occupation 25 à 35 %	IBUS 0.60 IOS 0.40
Hauteur	Se réfère au RCU : h 8.50 m hfg 7.00 m ou 8 m si pente > 10 %	Toits à pans hauteur totale (h) 8.50 m Toits plats h 7.00 m. PPS1 : la hauteur peut être augmentée de 1 m si la pente moyenne du terrain de référence, calculée au pied de façade, est supérieure à 10%.
Implantation	Selon périmètres au plan 25 m à la forêt 10 m aux haies 15 m au cours d'eau h/2 minimum 5 m Respect des côtes minimales de constructions (situées entre 546,50 et 548) et interdiction de créer des sous-sols pour les parcelles bordant le ruisseau.	h/2 minimum 4.00 m Ordre non contigu.

Prescriptions architecturales		PPS2 : les constructions de type « chalet de montagne, chalet canadien ou dôme » sont interdites
Aménagements extérieurs	Obligation de maintenir et d'entretenir haies et rives	
Stationnement		
		Danger de crue moyen à faible



Plan d'implantation du PAD approuvé en 1989

En 2010, compte-tenu des risques d'inondation liés aux crues de la rivière La Lembaz traversant le village et du ruisseau du Flon, la commune a mandaté un bureau d'ingénieur pour réaliser une étude de risque. L'objet de cette étude était de caractériser les niveaux de danger liés aux crues, en particulier au niveau d'un certain nombre de parcelles pour lesquelles la viabilité constructive a été analysée.

Au vu des résultats de cette étude, une mise à jour du PAD a été effectuée par les propriétaires avec la redéfinition des altitudes d'implantation à respecter pour les parcelles concernées, l'ajout de mesures pour les projets envisageant un sous-sol et l'actualisation de l'espace réservé aux eaux. Cette actualisation du PAD a fait l'objet d'échanges avec le Canton mais aucune procédure formelle n'a abouti. Toutefois, dans le cadre de l'analyse du PAD, il semble important de prendre en compte les mesures ainsi déterminées et reportées ci-après (listes de mesures et plan).

« Règles particulières de construction :

- la hauteur des fonds finis du rez de chaque construction respectera la cote déterminée sur chacune des parcelles ;
- les constructions situées sur les parcelles 98, 102, 104 et 106 ne comporteront en principe pas de sous-sol. Si un sous-sol était envisagé, toutes les mesures de protections nécessaires devront être prises lors de

l'étude du projet pour éviter les dégâts potentiels. De manière non exhaustive, il peut être envisagé des mesures constructives telles que : cuvelage en béton étanche, saut-de-loup, trémies de cage d'escaliers extérieurs étanches, canalisations avec clapet anti-refoulements entretenus régulièrement, etc. ;

- aucun aménagement, terrassement ou modification de topographie n'est autorisée dans la zone située à 11m de part et d'autre du cours d'eau. »

La section lacs et cours d'eau du Service de l'environnement a émis au sujet de ces mesures les conditions qui suivent.

« Les règles particulières de construction doivent être complétées par les prescriptions suivantes :

- interdiction d'affecter les sous-sols à l'habitation ;
- rehausser les sauts-de-loup et les accès extérieurs aux sous-sols. »



Plan du PAD mis à jour suite à l'étude de 2010 mais pas en vigueur

On constate d'après le plan actualisé suite aux études réalisées que les cotes minimales pour l'implantation se situent finalement entre 548,10 et 549,50 msnm pour les parcelles au bord du ruisseau.

Analyse

Le secteur du PAD « Clos du Vua » est majoritairement construit, seule les parcelles 100 et 105, pour lesquelles des périmètres d'évolution des constructions étaient initialement prévus, ne sont pas bâties. Ce PAD a principalement été créé dans le but de régler l'équipement des terrains, équipement qui a été totalement réalisé.

En effet, le dossier de PAD fixe principalement les périmètres d'implantation selon des règles de distance classiques et renvoie au RCU pour les prescriptions architecturales. Ainsi pour ce qui est des droits à bâtir et de l'architecture du quartier, le nouveau RCU reprenant les droits existants auparavant, une abrogation du PAD n'aurait pas d'impact.

Toutefois, il convient de noter que des règles importantes pour la gestion du danger de crue concernant les hauteurs d'implantation ont été mises en place via le PAD et complétées dans l'étude de 2010. De même, une obligation de maintien et d'entretien des haies et des rives est fixée par le PAD. Cette obligation a un enjeu tant pour la gestion du danger de crue que pour l'intérêt paysager.

Il convient de noter cependant, que compte tenu de l'actualisation de la carte des dangers naturels au dossier d'affectation, les parcelles concernées par les dangers de crues sont ainsi déjà soumises à des règles de protection.

Compte-tenu des éléments mentionnés ci-avant, l'abrogation de ce PAD peut être envisagée moyennant la garantie du maintien et de l'entretien des haies et rives du cours d'eau. Cette garantie est assurée par une prescription ajoutée pour les aménagements extérieurs d'une manière générale sur toute la commune (art. 35 du RCU). Aucune autre prescription n'est nécessaire pour la protection contre les crues, l'art. 16 du RCU sur les secteurs de dangers naturels étant suffisant.

Conclusion

Suite à l'analyse réalisée ci-avant, la Commune propose l'abrogation du PAD « Clos du Vua » avec la mise en place d'une prescription garantissant le maintien et l'entretien des haies et rives du cours d'eau. (cf. Point 3.3 du présent rapport, art. 35 du RCU).

5. Procédure

Le présent dossier de modification du PAL est mis en consultation et à l'enquête publique, pendant 30 jours, par parution dans la feuille officielle n° 27 du 6 juillet 2018.

6. Annexes

Annexe A - Plan des éléments modifiés

Un plan des éléments modifiés est joint au présent dossier afin d'en faciliter la consultation.

Annexe B - Règlement avec suivi des modifications

Le règlement avec suivi des modifications est joint au présent dossier afin d'en faciliter la consultation. Les annexes 1, 2 et 3 du RCU sont aussi jointes avec suivi des modifications.

Annexe C - Diagnostic piéton

Un diagnostic de l'état existant du réseau piéton et des améliorations possible, réalisé par le bureau Urbaplan en 2021, est aussi joint au présent dossier.

Annexe A
Plan des éléments modifiés

Annexe B
RCU et ses annexes 1 et 2
avec suivi des modifications

Annexe C
Diagnostic piéton