



Commune de Surpierre
(secteur Surpierre)

Adaptation du plan d'aménagement local (PAL) aux conditions d'approbation

Rapport des modifications

Dossier d'approbation



Fribourg, le 12 juin 2023

4_Surpierre_acapp_rapport47OAT_230612a.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg
Téléphone 026 347 10 90
info@archam.ch, www.archam.ch

Mandant

Commune de Surpierre
Route de Granges 5
1527 Villeneuve

Mandataire

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg
info@archam.ch

Auteurs

cc, AR

Table des matières

1	Introduction.....	5
1.1	Contexte.....	5
1.2	Processus.....	5
1.3	Forme du dossier	5
2	Modifications apportées au PAL	6
2.1	Plan d'affectation des zones (PAZ)	6
2.2	Règlement communal d'urbanisme (RCU).....	8
2.3	Plan directeur communal (PDCom).....	10
2.4	Plan communal des énergies (PCE)	11
2.5	Inventaire des biotopes (IPB)	11
2.6	Aperçu de l'état de l'équipement (AEE).....	11
2.7	Analyse des composantes et de la structure du site	11
2.8	Abords de bâtiments protégés et mesures d'harmonisation.....	12
2.9	Rapport explicatif et de conformité 2018.....	13
Annexe 1	Plan communal des énergies (PCE) adapté	
Annexe 2	Inventaire des biotopes mis à jour	
Annexe 3	Aperçu de l'état de l'équipement (AEE) corrigé	

1 Introduction

1.1 Contexte

La révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de Surpierre – secteur Surpierre a été partiellement approuvée avec conditions par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), anciennement Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), le 14 avril 2021.

La DIME n'a pas approuvé les éléments suivants :

- L'augmentation de l'IBUS pour la zone résidentielle faible densité (RFD) ;
- L'augmentation de l'IM pour la zone d'intérêt général (IG) ;
- Le changement d'affectation des art. 548 et 543 (partiels) RF ;
- La deuxième phrase de l'alinéa 4 de l'art. 12 RCU.

La présente modification du PAL traite l'ensemble des conditions d'approbation de la décision du 14 avril 2021, ainsi que les conditions formelles du SeCA et celles des services et organes consultés listés dans l'annexe 3 du préavis du SeCA du 23 décembre 2020. Reprenant une condition du SBC, la DIME demande que soit réalisée une analyse des composantes et de la structure du site sur la zone centre village soumise au périmètre de protection du site construit. Cette étude, justifiant les mesures de protection prises dans le cadre de cette adaptation, se trouve en annexe du présent rapport.

Parallèlement, le Tribunal cantonal a rendu le 10 octobre 2022 une décision concernant l'affectation des articles concernés par le périmètre de protection du château. Le présent dossier intègre cet arrêt.

1.2 Processus

La constitution du dossier a été coordonnée avec les autres procédures en cours. Le processus a été piloté par une délégation du Conseil communal. La Commission d'aménagement a été associée aux travaux.

Deux séances ont été organisées avec le SBC, la première dans les locaux du service pour présenter l'analyse des composantes et de la structure du site, puis sur place pour discuter des mesures à intégrer à la planification communale. Les propriétaires concernés par ces mesures ont ensuite été informés lors de séances individuelles par la délégation du Conseil communal.

1.3 Forme du dossier

Le dossier d'adaptation est constitué des documents suivants :

- le règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- le plan directeur communal (PDCom) ;
- le plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- le plan des modifications ;
- le plan communal des énergies (PCE) adapté
- l'inventaire des biotopes mis à jour
- l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) corrigé
- l'analyse des composantes et de la structure du site ;
- le présent rapport des modifications.

2 Modifications apportées au PAL

2.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)

Voir plan des modifications

Changement d'affectation	Les art. 548 et 543 (partiels) RF sont affectés en zone résidentielle faible densité (RFD). Le PDCant ne permet pas de changement d'affectation qui engendrent une densification dans des secteurs ne bénéficiant pas d'une desserte de niveau C au minimum. Par conséquent, les articles cités doivent retourner en zone RFD. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, point 2.2 ; condition §1.2</i>
Secteurs de dangers naturels	Le secteur de danger naturel élevé a été supprimé de la légende, car il n'est pas présent sur le plan. <i>Justification : condition formelle du SeCA, n°3.</i>
Cotations	Les cotations pour les art. 548, 531, 509 et 502 RF ont été ajoutées. <i>Justification : condition formelle du SeCA n°4 ; avis de synthèse, annexe 3a, condition 2.</i>
Espace réservé aux eaux	LSelon les nouvelles dispositions cantonales, l'espace réservé aux eaux (ERE) a été ajouté au PAZ (données de 2022). Après analyse, il a été constaté que la mise à jour n'a pas de conséquences sur les affectations de la zone à bâtir. <i>Justification : courrier de la DIME du 14.12.2022.</i>
Immeubles protégés	La donnée sur les immeubles protégés a été mise à jour selon le Recensement des biens culturels immeubles du 31.08.2018, non disponible pour l'approbation de 2018. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, condition §4</i>
Constatation de la nature forestière	La date de la décision délivrée le 21.07.1998 par l'Inspection cantonale des forêts a été ajoutée sur le PAZ. Elle a été inscrite à côté des limites forestières. <i>Justification : condition formelle du SFN ; avis de synthèse, annexe 3a, condition 2.</i>

Périmètre de protection du site construit et de protection du château	Par suite de l'arrêt du Tribunal cantonal (TC), les art. 506 et 779, ainsi que la partie agricole des art. 509, 510, 511, 582 RF sont intégrés au Périmètre de protection du château. Le Périmètre environnant correspondant est supprimé. <i>Justification : arrêt du Tribunal cantonal du 10 octobre 2022 et courrier du SeCA du 23 février 2023</i>
Alignement obligatoire	Un alignement obligatoire a été ajouté dans le village de Surpierre. L'Analyse des composantes et structure du site montre que cette mesure est efficace et proportionnée pour maintenir le caractère de village-rue relevé dans l'ISOS. Elle permet d'intégrer les nouveaux bâtiments de manière harmonieuse au tissu bâti, sans contrainte disproportionnée au regard des projets connus. L'alignement suit les bâtiments existants, à l'exception de l'école, évaluée comme altérant le site. En cas de changement de vocation et de reconstruction, ce bâtiment pourrait aisément être aligné. <i>Justification : Analyse des composantes et structure du site</i>
Périmètre d'évolution	Un périmètre d'évolution a été ajouté sur l'art. 521 RF. Cette mesure a pour objectif de limiter l'impact visuel de nouvelles constructions. Les limites SW et SE (en combinaison avec la hauteur maximale fixée au RCU) visent à réduire la visibilité des façades depuis l'entrée du village. La limite NW évite que la hauteur du bâtiment se superpose à celle du talus, doublant l'impact visuel depuis la route. Les discussions avec le SBC ont fait émerger la variante d'un bâtiment aligné sur la rue principale. Cette alternative est rendue possible par les prescriptions détaillées dans le RCU. <i>Justification : Analyse des composantes et structure du site</i>
Périmètre d'harmonisation du patrimoine bâti	Un périmètre d'harmonisation du patrimoine bâti a été défini autour de chaque bâtiment protégé hors zone à bâtir. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, condition 2 et §4</i>
Périmètre d'habitat à maintenir	La modification du plan directeur cantonal portant sur le périmètre d'habitat à maintenir (PHM) des hameaux de Praratoud et Vigny a été approuvée par l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Cette modification du PAL est justifiée dans le dossier de 2018. Son approbation a été suspendue jusqu'à la décision de la Confédération. La cartographie intègre cet élément. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, condition 4</i>

2.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Voir RCU avec modifications

Art. 2	"Cadre légal" est remplacé" par "Bases légales". <i>Justification : condition formelle du SeCA, n°1.</i>
Art. 2 Art. 26, al. 1 Art. 31	Les bases légales ont été mises à jour (nouvelle loi sur la mobilité). <i>Justification : nouvelle loi sur la mobilité du 5 novembre 2021</i>
Art. 9, al. 2	L'alinéa a été adapté afin que son contenu corresponde aux dispositions présentées dans le Guide l'aménagement local. <i>Justification : condition formelle de la Commission des dangers naturel ; avis de synthèse, annexe 3a, condition 6.</i>
Art. 12, al. 2	L'alinéa 2 a été adapté afin de préciser la destination du secteur B et de répondre à l'arrêt du Tribunal cantonal. <i>Justification : arrêt du Tribunal cantonal du 10 octobre 2022</i>
Art. 12, al. 4	La phrase « Dans ce cadre, le SeCA requiert les préavis de la Commission des biens culturels, du Service de la protection de la nature et de Pro Natura Fribourg » a été supprimée. Le SBC a demandé sa suppression car la procédure relative à une demande préalable est déjà réglée dans l'art. 88 du règlement de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (Re-LATeC). <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, point 2.3 ; condition §4</i>
Art. 14	« Périmètre environnant » est systématiquement mis au singulier, puisque le second a été intégré au périmètre de protection du château et supprimé. <i>Justification : arrêt du Tribunal cantonal du 10 octobre 2022</i>
Art. 14a	Un nouvel article traite les périmètres d'harmonisation du patrimoine bâti. Il définit les conditions pour construire ou transformer un bâtiment à proximité d'un bâtiment protégé hors zone à bâtir. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, condition 2 et §4</i>
Art. 19, al. 2	L'IBUS passe de 1,00 à 1,30. L'IBUS complémentaire de 0,30 est supprimé. La Commune ayant pu démontrer l'existence de bâtiment avec des IBUS plus important que 1,00, la DIME a accepté l'augmentation de l'IBUS pour la zone centre village (CV) à 1,30. Le parcage doit être prévu en sous-sol ou intégré aux bâtiments : « Les places de parc, hormis les places pour les visiteurs, doivent être en souterrain ou dans le volume bâti pour toutes nouvelles constructions et démolition/reconstruction. »

	De cette manière, le volume autorisé est comparable à celui prévu dans le dossier d'enquête. De plus, en évitant le stationnement à l'extérieur, la disposition répond aux conclusions de l'Analyse des composantes et structure du site et aux discussions avec le SBC et permet de conserver la séquence rue – muret – potager – bâtiment, caractéristique du village. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, point 2.1 ; condition §1.2</i>
Art. 19, al. 6 Art. 20, al. 6	Afin de clarifier l'interprétation de cet article, il est précisé que les toits plats sont admis pour les constructions ne contenant que des surfaces utiles secondaires. <i>Justification : condition formelle du SeCA, n°5.</i>
Art. 20, al. 2	L'IBUS est fixé à 0,60 plutôt qu'à 0,70 et l'IBUS spécial pour les groupements est supprimé. L'IBUS complémentaire de 0,30 est supprimé. L'augmentation de l'IBUS en zone RFD n'étant pas conforme aux critères du PDCant (desserte en transports publics insuffisante pour prétendre à un IBUS supérieur à 0,60), la DIME n'a pas approuvé l'IBUS de 0,70. La valeur retenue est la valeur minimale fixée pour les zones RFD par les dispositions cantonales. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, point 2.1 ; condition §1.2</i>
Art. 20, al. 8	L'alinéa a été complété avec les objectifs du PAD en vigueur. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME</i>
Art. 21, al. 2	L'IM est fixé à 3,00 m³/m² plutôt que 4,00 m³/m². L'augmentation de l'IBUS en zone d'intérêt général (IG) n'étant pas conforme aux critères du PDCant, la DIME n'a pas approuvé l'IM de 4,00 m³/m². La grande salle est conforme à cette valeur, qui permet également une extension mesurée. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, point 2.1 ; condition §1.2</i>
Annexe 1, art. 3	L'annexe a été adaptée afin d'intégrer les résultats de l'Analyse des composantes et structure du site. Les dispositions ont été enrichies des propositions du SBC lors de la visite locale, notamment la variante d'un bâtiment aligné sur la rue principale à l'entrée du village). L'orientation des bâtiments et des faîtes est essentielle pour la compréhension visuelle du village-rue. La hauteur maximale a pour objectif de limiter l'impact visuel de nouvelles constructions sur l'art. 521. Cette disposition renforce le périmètre d'évolution (voir ci-dessus, PAZ), qui évite que la hauteur du bâtiment se superpose à celle du talus, doublant l'impact visuel depuis la route. L'article contient déjà les prescriptions relatives aux volumes, ainsi que les dispositions générales pour les implantations et orientations des bâtiments.

Justification : Analyse des composantes et structure du site

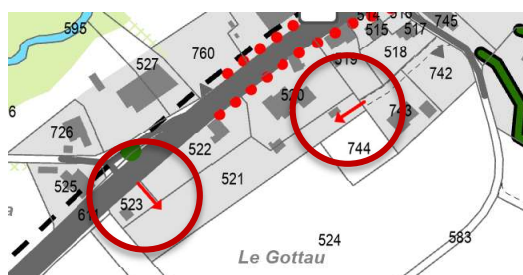
Annexe 3	La liste des bâtiments protégés a été mise à jour selon le "Recensement des biens culturels immeubles" du 31 août 2018. <i>Justification : décision d'approbation de la DIME, condition §4</i>
----------	---

Annexe 6	L'annexe 7 a été adapté selon les nouvelles abréviations et les nouvelles lois en vigueur. <i>Justification : mise à jour formelle</i>
----------	---

2.3 Plan directeur communal (PDCom)

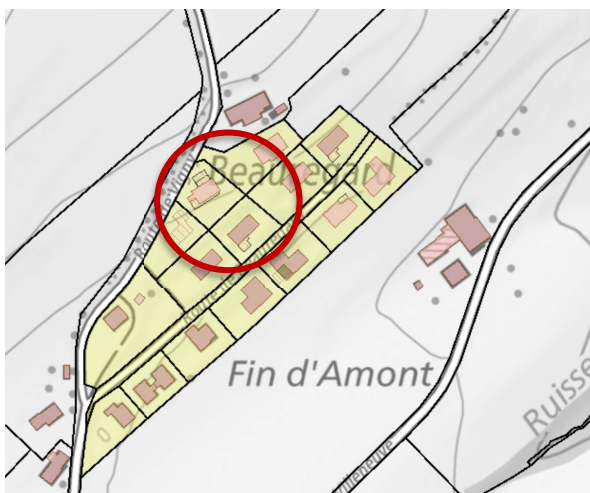
Légende	La mention de « zone à bâtir » a été supprimée de la légende pour les vergers protégés, car certains se trouvent dans le périmètre d'habitat à maintenir qui n'est pas considéré comme de la zone à bâtir. <i>Justification : condition formelle du SeCA, n°2.</i>
---------	---

Accès	Les accès pour l'art. 521 RF ont été ajoutés au PDCom.
-------	--



L'ajout des accès pour l'art. 762 RF au PDCom n'est plus nécessaire. Depuis l'approbation, cette parcelle a été morcelée et tous les articles ont été construits.

Il s'agit du secteur du PAD Beauregard. Les accès sont aujourd'hui entièrement réalisés pour toute la zone constructible.



Justification : décision d'approbation de la DIME, condition §5

2.4 Plan communal des énergies (PCE)

Le plan d'actions du plan communal des énergies (PCE) a été mis à jour par le mandataire avec l'appui du Conseil communal et de l'administration. Les objectifs et mesures ont été discutés avec la Commission d'aménagement. Le plan est annexé à ce rapport (cf. annexe 1).

Justification : décision d'approbation de la DIME, condition §2.

2.5 Inventaire des biotopes (IPB)

La haie H01 a été ajoutée sur le plan. L'inventaire et le plan modifié sont annexés à ce rapport (cf. annexe 2).

Justification : avis de synthèse, annexe 3a, condition 3.

2.6 Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)

La valeur T "totalement équipé" de la colonne "Transports publics" a été supprimée dans l'aperçu de l'état de l'équipement (annexe 3). Les terrains ne disposent pas d'une desserte suffisante.

Justification : décision d'approbation de la DIME, condition §5

2.7 Analyse des composantes et de la structure du site

L'Analyse des composantes et de la structure du site a été réalisée sur la base du projet de guide transmis par le SBC en juillet 2022. Une séance de présentation au SBC et une séance de discussion sur le site avec une délégation du Conseil communal ont permis d'affiner les résultats.

La méthodologie, les résultats et les recommandations sont décrits et justifiés dans l'analyse des composantes et de la structure du site. Celle-ci étant formellement annexée à ce rapport, son contenu n'est pas répété ici.

Cette analyse débouche sur des recommandations pour la mise en œuvre dans le cadre des travaux courants de la commune et des modifications concrètes du PAZ et du RCU (voir pour le détail les chapitres 2.1 et 2.2 ci-dessus) :

- alignement obligatoire, périmètre d'évolution au PAZ ;
- IBUS, stationnement (art. 19 al. 2), alignement obligatoire, périmètre d'évolution (art. 3 lit. a, annexe 1), hauteurs (art. 3 lit. c, annexe 1) et orientation des faîtes (art. 3 lit. d, annexe 1) au RCU.

Toutes les propositions de l'Analyse ont été intégrées au dossier d'adaptation.

Justification : décision d'approbation de la DIME, point 2.4 ; condition §4

2.8 Abords de bâtiments protégés et mesures d'harmonisation

Pour les bâtiments protégés de catégorie 1 et 2 en zone agricole soumis à la LPBC, un périmètre soumis à mesures d'harmonisation est la mesure la plus adéquate pour parvenir à garantir l'intégration d'éventuelles nouvelles constructions en zone agricole. Des périmètres à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti ont donc été définis autour des bâtiments concernés et la réglementation relative introduite dans un nouvel article du RCU (art. 14a).

Le périmètre de protection du Château et le périmètre de protection du site construit font l'objet de dispositions détaillées (art. 12 et 13) plus restrictives que les mesures d'harmonisation. Aucun périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti n'a donc été défini dans ces secteurs.

Justification : décision d'approbation de la DIME, point 2.4 ; condition §4

2.9 Rapport explicatif et de conformité 2018

Le rapport explicatif et de conformité relatif à la révision du PAL de 2018 n'est pas republié. Les précisions demandées par la Commission des dangers naturels sont apportées ci-après :

Chapitres 8.3.17 à 8.3.19 : Dangers naturels

Le mention "glissements de terrain" est remplacé par "instabilités de terrain", terme qui englobe également les chutes de pierres et blocs et les effondrements de falaise.

Justification : avis de synthèse, annexe 3a, condition 7.

Il est précisé que la carte de référence des dangers naturels (instabilités de terrain, avalanches et crues) est la "Carte des dangers naturels du canton de Fribourg".

Justification : avis de synthèse, annexe 3a, condition 8.