



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

REÇU LE

28 AOUT 2025

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: CC/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 27 août 2025

Surpierre, secteur Cheiry, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);

l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);

le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);

l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);

le plan d'aménagement local (PAL) de Surpierre, secteur Cheiry, approuvé par Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, désormais dénommée DIME) le 10 novembre 2021;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente procédure a pour objet l'adaptation aux conditions d'approbation du PAL de la commune de Surpierre, secteur Cheiry, à la suite de l'approbation du 10 novembre 2021 par la DAEC. Le dossier comprend également certaines modifications proposées par la commune.



II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 35 du 2 septembre 2022. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions: la mise à l'enquête n'a pas suscité d'oppositions.

Adoption par le Conseil communal: le 10 octobre 2022.

Recours: aucun recours contre la décision communale n'a été interjeté auprès de DIME.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 28 octobre 2024.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DIME a fait publier dans la FO n° 47 du 22 novembre 2024 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations: la commune de Surpierre s'est déterminée le 12 décembre 2024 sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME.

III. Coordination

Nouvelle commune de Surpierre

Les communes disposent d'un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la fusion pour procéder à l'harmonisation de leur PAL.

Dans ce cadre, la nouvelle commune de Surpierre a choisi de prioriser la finalisation des révisions des PAL des anciennes communes – désormais appelées des "secteurs" – afin de rendre leur contenu conforme au droit cantonal dans les meilleurs délais et de finaliser les travaux en cours au moment de la fusion. Un dossier d'harmonisation sera exigé lors de l'approbation du dernier secteur faisant l'objet d'une révision générale.

IV. Appréciation de la DIME

1. Urbanisation

1.1. Périmètres d'habitat à maintenir (PHM)

Les PHM constituent une exception hors de la zone à bâtir, relevant d'une tâche fédérale pour laquelle le canton agit par délégation. Ils visent à préserver les hameaux existants hors de la zone à bâtir avant l'établissement des dispositions légales fédérales en matière d'aménagement du territoire dans des secteurs qui ne seront pas à long terme affectés à une zone à bâtir, tout en favorisant le maintien de la population résidente et des petites activités existantes.



> PHM Coumin-Dessus

Dans son préavis de synthèse, le SeCA émet un préavis favorable à la création du PHM de Coumin-Dessus. L'ajout de ce PHM à la fiche T304 du plan directeur cantonal (PDCant) a été approuvé par le Conseil fédéral en date du 18 avril 2023.

En conséquence, la DIME décide d'approuver la création du PHM de Coumin-Dessus.

> PHM Coumin-Dessous

Dans son rapport d'examen du 18 mai 2021, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) a refusé d'intégrer le périmètre de Coumin-Dessous dans la fiche T304 DU pdcANT. En réponse à cette décision, le Conseil d'État a choisi de ne pas inclure Coumin-Dessous dans la liste des PHM du PDCant. Le SeCA a donc émis un préavis défavorable à l'intégration de ce PHM dans le PAL.

La position de la Confédération à l'égard du périmètre de Coumin-Dessous est formulée à la page 5 du rapport d'examen, dans les termes suivants: *"Le périmètre de Coumin-Dessous (commune de Cheiry) ne peut pas être accepté comme hameaux selon l'article 33 OAT, car il ne répond pas au critère des cinq bâtiments d'habitation historiques au minimum. [...] Dans la fiche d'identification du hameau, le bâtiment n° 10a est défini comme une "ancienne étable" et ne peut donc pas être considéré comme un bâtiment d'habitation d'origine, même s'il est aujourd'hui habité. Le hameau ne répond donc pas au critère des cinq bâtiments d'habitation historiques"*.

Dans sa détermination, la commune relève que les deux hameaux de Coumin-Dessous et de Coumin-Dessus présentent des caractéristiques très similaires, notamment une forme compacte et une urbanisation concentrée. Elle reconnaît toutefois que le seuil de cinq bâtiments d'habitation de structure saine n'est pas atteint. Elle précise que le bâtiment n° 10a, ancienne étable, ne peut être considéré comme un bâtiment d'habitation d'origine, mais présente un potentiel clair et manifeste de réaffectation à l'habitation. Elle cite également, à titre d'exemples, les bâtiments n°s 110b et 111a.

La DIME estime que, malgré les propositions de modification formulées par la commune, les critères sur lesquels s'est fondé le refus de la Confédération ne sont pas remplis. En effet, les bâtiments n°s 110b et 111a sont des hangars dont la vocation d'habitation ne peut être admise et qui sont liés à une exploitation agricole active. De plus, le critère des cinq bâtiments d'habitation historiques n'est pas atteint.

Vu ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver le PHM de Coumin-Dessous**. Les parcelles concernées sont maintenues en zone agricole.

1.2. Adaptation de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) par la création de la zone de centre village 2 (ZCV 2)

Dans son préavis de synthèse, le SeCA relève que la diminution de l'IBUS de 0.70 à 0.60, résultant de la conversion de l'indice applicable dans l'ancienne zone mixte, n'était pas justifiée. Il demande à ce titre des éléments justificatifs afin que la DIME puisse rendre une décision en toute connaissance de cause.

Dans sa détermination, la commune indique que l'IBUS a été fixé à 0.60 dans un souci d'unité et d'harmonisation avec le reste de la ZCV 2, laquelle n'avait pas pu faire l'objet d'une densification.



Elle souligne en outre que cette mesure n'a suscité aucune opposition lors de la mise à l'enquête publique du PAL du secteur de Cheiry.

À la lecture de la détermination communale et compte tenu de la desserte insuffisante en transports publics pour permettre une densification accrue, la DIME considère que la mesure est pertinente et ne contrevient pas au droit d'être entendu.

En conséquence, la DIME décide d'approuver l'IBUS de 0.60 pour l'ensemble du secteur de la ZCV 2.

2. Nature, paysage et environnement

Dans le cadre du préavis de synthèse du 28 octobre 2024, le SeCA ne retient pas l'exigence formulée par le Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau, ainsi que par la Commission des dangers naturels (CDN), et préavise favorablement le périmètre à prescriptions particulières défini autour des art. 29, 30 et 40 (partiel) du Registre foncier (RF). En effet, le SeCA considère que, dans la mesure où les biens-fonds sont déjà construits, un dézonage ne permettrait pas d'améliorer la situation des constructions existantes en matière de protection contre les dangers naturels. Il estime qu'il suffit que les nouvelles constructions ou projets de transformation soient soumis à une étude de risque.

Vu ce qui précède, la DIME fait sienne la position du SeCA et approuve le périmètre à prescriptions particulières défini autour des art. 29, 30 et 40 (partiel) RF.

Au surplus, la DIME demande à la commune d'adapter son PAL conformément aux conditions émises par la CDN et le Service des forêts et de la nature (SFN). Ces adaptations devront être intégrées lors de l'harmonisation des PAL de Surpierre.

Condition Le rapport explicatif ainsi que l'art. 16 du règlement communal d'urbanisme (RCU) doivent être adaptés selon le préavis de la CDN. Le site de reproduction des batraciens d'importance locale FR615 doit être ajouté au plan directeur communal (PDCom) et la légende modifiée, selon la demande du SFN.

3. Biens culturels et périmètres archéologiques

La DIME constate que la commune a pris connaissance des demandes formulées par le Service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) ainsi que par le Service des biens culturels (SBC). Elle s'engage à intégrer les compléments requis dans le cadre de l'harmonisation du PAL de Surpierre ou d'une prochaine modification du PAL.

Condition Le périmètre archéologique n° 1 "Granges des Tierdes" doit être représenté correctement, selon le préavis du SAEF.

Condition Conformément au préavis du SBC, les chemins historiques doivent être mis sous protection.

Condition L'art. 20 RCU (anciennement 19) sur la ZCV doit être modifié selon la remarque du SBC sur la ZCV 1.



V. Autres éléments

1. Plans d'aménagement de détail (PAD)

Le SeCA a émis des recommandations relatives au PAD "Clos du Vua" dans son préavis de synthèse du 11 juin 2021 qui consistent à abroger le PAD sans reprendre les dispositions particulières pour ce secteur. La commune a décidé de suivre les recommandations du SeCA.

Partant, la DIME fait sienne la position conjointe de la commune et du SeCA et décide d'approuver l'abrogation du PAD "Clos du Vua".

2. Modifications supplémentaires, ne dépendant pas des conditions d'approbation du 10 novembre 2021

Concernant l'art. 30 al. 4 RCU, et conformément au préavis de synthèse, la DIME charge le SeCA de corriger la mention introduite par une erreur d'analyse lors de la révision générale: "... *en conformité des art. 24 ss LAT, ...*". Le contenu restant de l'alinéa demeure inchangé et continue de produire ses effets.

Au surplus, la DIME fait sienne la demande du Service de la mobilité (SMo), qui sera à réaliser lors d'une prochaine modification du PAL ou de l'harmonisation du PAL de Surpierre.

Condition Le PDCom devra intégrer l'élément "trottoirs à créer", conformément au préavis du SMo.

Concernant les autres modifications apportées au PAL, la DIME fait sienne la position exprimée par le SeCA dans son préavis de synthèse.

En conséquence, la DIME décide d'approuver:

- > la correction graphique de la zone à bâtir des art. 1565 et 1569 (partiel) RF;
- > l'art. 20 al. 9 chiffre 5 RCU, concernant l'ajout d'une disposition sur le stationnement;
- > l'art. 20 al. 9 chiffre 6 RCU, reportant à l'annexe 3 les prescriptions de construction;
- > l'art. 23 RCU sur la zone d'intérêt général concernant l'adaptation de l'indice d'occupation du sol à 0.40;
- > l'ajout de l'al. 5 à l'art. 35 RCU sur le maintien et l'entretien des haies et rives du cours d'eau.

VI. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le plan d'affectation des zones et le RCU.
2. L'élément suivant n'est pas approuvé:
 - > le périmètre d'habitat à maintenir de Coumin-Dessous.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.



4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique au plus tard dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune Surpierre.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. Le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation du plan d'aménagement local est partiellement approuvé avec les réserves et conditions émises aux considérants IV, V et VI.
2. L'émolument à la charge de la commune de Surpierre est fixé à Fr. 6'070.-.



Jean-François Steiert
Conseiller d'État, Directeur

La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DIME dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Surpierre, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).