



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

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/daec

Réf: JF/ja

Fribourg, le 14 novembre 2018

Pont-en-Ogoz, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

v u:

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);

les plans d'aménagement local (PAL) des anciennes communes de Gumefens, Avry-devant-Pont et Le Bry, respectivement approuvés les 17 avril 2002 par la Direction des travaux publics, 14 novembre 1994 par le Conseil d'Etat et 20 septembre 1982 par le Conseil d'Etat;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet l'harmonisation des PAL des anciennes communes de Gumefens, Avry-devant-Pont et Le Bry, fusionnées en date du 1^{er} janvier 2003 et dont les PAL ont été approuvés respectivement les 17 avril 2002 par la Direction des travaux publics, 14 novembre 1994 par le Conseil d'Etat et 20 septembre 1982 par le Conseil d'Etat. La présente révision générale a également pour objet la planification du territoire pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL à la LATeC et au ReLATeC.

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 les Feuilles officielles (FO) n° 11 du 18 mars 2016, n° 42 du 21 octobre 2016 et n° 8 du 24 février 2017. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques

La mise à l'enquête publique a suscité plusieurs oppositions, qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité remarque au plan directeur communal (PDCOM).

Adoption par le Conseil communal

Le 22 mai 2017.

Recours

Neuf recours contre les décisions communales ont été interjetés auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC). Par décisions séparées de ce jour, la DAEC statue sur les recours précités.

Droit d'être entendu

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DAEC a fait publier dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018 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.

Détermination

La commune de Pont-en-Ogoz, par lettre du 6 août 2018, 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 des 18 juillet, 26 juillet, 3 août et 6 août 2018.

III. Préavis des services et organes consultés

Le dossier a été mis en consultation auprès des services et organes concernés qui ont émis les préavis suivants:

Favorables, sans condition:

- > Commission des dangers naturels,
- > Association régionale de la Gruyère,
- > Union fribourgeoise du tourisme,
- > Groupe E,



- > Office fédéral des routes,
- > Service de la protection de la population et des affaires militaires,
- > Promotion économique.

Favorables, avec conditions:

- > Service des ponts et chaussées,
- > Service de l'agriculture,
- > Service des forêts et de la faune,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Transports publics fribourgeois,
- > Swisscom,
- > Service des biens culturels,
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > Service de la mobilité.

Défavorables:

- > Service de l'énergie,
- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau.

Préavis de synthèse du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

- > Favorable avec conditions.

IV. Appréciation de la DAEC

La DAEC fait siennes les conditions émises par les services et organes consultés et retenues par le SeCA, ainsi que celles mentionnées dans le préavis de synthèse qui font partie intégrante de la présente décision.

Après examen du dossier de la révision générale du PAL, la DAEC relève les points suivants:

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Conformité du PAL à la LAT et l'OAT révisées le 1^{er} mai 2014

La révision partielle de la LAT et de l'OAT est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. La DAEC, par lettres des 29 avril 2014, 4 juin 2014, 2 octobre 2014, 27 août 2015 et 24 avril 2017, a informé les communes des conséquences immédiates de cette modification sur les dossiers de PAL en cours de procédure ou à venir.

Conformément aux art. 38a LAT et 52a OAT, un moratoire sur les zones à bâtir est appliqué jusqu'à l'approbation par le Conseil fédéral du nouveau plan directeur cantonal (PDCant), soit en 2019. Ainsi, pendant la période du moratoire, toute extension de la zone à bâtir doit être compensée par un déclassement antérieur ou simultané d'une surface au moins équivalente.

La DAEC prend acte que la conformité au droit fédéral révisé pour le point discuté ci-dessus est démontrée.

1
Par ailleurs, les nouvelles dispositions du droit fédéral prévoient également la protection des surfaces d'assolement (SDA). En vertu de l'art. 30 al. 1bis OAT, des mises en zone sur des SDA ne sont possibles que si le quota cantonal à assurer est garanti, si la mise en zone est nécessaire pour réaliser un projet que le canton juge important et si l'utilisation du sol prévue est optimale. Le présent dossier doit être évalué en regard du nouveau droit dont l'application est immédiate.

1.2. Remarque relative au nouveau plan directeur cantonal

Au vu du calendrier de la présente procédure et des travaux de révision du PDCant en cours, la DAEC précise les points suivants.

Selon l'art. 18 al. 1 LATeC, dès son adoption – qui est survenue le 2 octobre 2018 – par le Conseil d'Etat, le PDCant lie les autorités cantonales et communales. Depuis cette date et pour les dossiers mis à l'enquête postérieurement, le SeCA et la DAEC seront tenus d'examiner les PAL sous l'angle des nouvelles exigences cantonales.

Comme le présent dossier a été mis à l'enquête avant cette adoption, il a été analysé par le SeCA, respectivement approuvé par la DAEC, selon les critères de l'ancien PDCant en ce qui concerne le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal d'urbanisme (RCU). S'agissant du PDCom, le territoire d'urbanisation défini par les nouvelles exigences cantonales a été pris en considération dans l'analyse du volet "Utilisation du sol". Il apparaît en effet contradictoire et peu opportun que le Service, respectivement la DAEC, accepte des secteurs d'extensions au PDCom non conformes au territoire d'urbanisation, rendant de fait impossible les futures mises en zone à bâtir de ces secteurs, car elles-mêmes seraient non conformes au territoire d'urbanisation. Il est ainsi dans l'intérêt de la commune que le SeCA base son analyse pour les extensions au PDCom, et respectivement la DAEC sa décision, en fonction de ces nouveaux critères, afin que ces mesures de planification ne soient pas inapplicables une fois le nouveau PDCant entré en vigueur.

2
Pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, si la commune se limite à la réalisation des conditions demandées par la DAEC, l'ancien PDCant sera appliqué. Par contre, en cas de nouvelles modifications touchant notamment le dimensionnement de la zone à bâtir, les règles du nouveau PDCant seront à prendre en compte.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle

Conformité du dimensionnement au PDCant

a. Position du SeCA

Le SeCA a pris note du calcul de dimensionnement fourni par la commune et son mandataire et, après vérification, a relevé plusieurs erreurs, synthétiquement listées dans son préavis de synthèse d'examen final. Si la commune prétendait alors que le dimensionnement de sa zone à caractère résidentiel était conforme au PDCant avec une marge de 4 m², l'analyse du SeCA a révélé que le plan de zone tel que mis à l'enquête présentait un surdimensionnement de 27'668 m². Par conséquent, un préavis défavorable a été émis à l'encontre du dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle de la commune.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ce calcul. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle propose les mesures suivantes pour régler le surdimensionnement:

- > la mise en zone camping sur l'art. 182 RF, s'élevant à 12'986 m², ne doit pas être considérée comme une zone à caractère résidentiel;
- > la commune propose une réduction de 4'500 m² de zone à bâtir au sein du plan d'aménagement de détail (PAD) "Les Terrasses d'Ogoz";
- > l'art. 2206 RF pourrait faire l'objet d'une sortie de zone à bâtir, ou du moins d'un changement d'affectation, de zone résidentielle à faible densité (ZRFD) en zone libre (ZL) de quelques 2'000 à 2'300 m².
- > l'ancienne parcelle 158 RF affectée en zone mixte (ZM) est traversée par une route de quartier dont l'emprise au sol est de 1'309 m². La commune estime que cette surface ne doit pas être comptée dans le calcul en ce sens qu'elle n'est pas assimilée à de la zone à bâtir. Par ailleurs, une partie de cette parcelle est occupée par des jardins et un espace de stationnement qui doivent être considérés comme construit. Il en ressort que les surfaces libres de construction en zone à caractère résidentiel (70 % de la ZM selon le RCU) s'élèvent à 3'779 m² et non à 7'733 m² comme avancé par le SeCA;
- > la commune propose au maximum et selon le besoin une surface de 3'698 m² sur l'art. 3043 RF qui passerait de ZRFD en zone d'intérêt général (ZIG) afin d'anticiper une future extension de l'école;
- > enfin, 2'444 m² sur la parcelle 1044 RF sont proposés en ZIG pour l'église et son parking.

En définitive, la commune réduit, par les mesures listées ci-dessus, sa zone à bâtir résidentielle de 28'706 m².

c. Position du SeCA

Le SeCA apporte ci-dessous des compléments suite à la détermination du 6 août 2018 de la commune:

Le SeCA rappelle que les propositions formulées par la commune nécessitent une mise à l'enquête complémentaire pour être prises en compte. A ce stade, il n'est pas possible de les appliquer. Elles pourront néanmoins faire l'objet d'analyse de la part du service dans le cadre de l'examen préalable du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

En outre, le Service émet quelques réserves sur l'argumentaire de la commune lié à l'art. 158 RF et en particuliers sur la route. Cette dernière, même si elle est effectivement inconstructible pour de l'habitat, est affectée en ZM et non au domaine public (DP). Il en découle notamment qu'un report d'indice pourrait être utilisé et, par là même, augmenter le potentiel de constructibilité du secteur. Ainsi affectée au PAZ, cette route doit donc être comprise dans le calcul de dimensionnement à hauteur de 70 % pour l'habitat, soit 916 m².

Le SeCA prend également note de la position de la commune relative au caractère construit des parcelles 3075 et 160 RF qui accueillent respectivement un parking et des jardins. Le contexte de densification actuel impose néanmoins de réfléchir au statut des parkings en plein air ainsi que des grands jardins dont le potentiel de densification est conséquent. En ce sens, le Service propose que ces biens-fonds soient considérés comme libres de construction.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

LA DAEC prend note des mesures envisagées par la commune et rappelle qu'elles pourront être concrétisées uniquement lorsqu'elles auront été mises à l'enquête. En l'état, le surdimensionnement demeure. Toutefois, la DAEC ne retient pas l'analyse du SeCA pour les parcelles 3075 et 160 RF et les considère comme construites

3 Ainsi, compte tenu des informations complémentaires fournies par la commune dans le cadre du droit d'être entendu, le surdimensionnement de la commune ne s'élève pas à 27'668 m², mais à 23'393 m². La DAEC n'admet donc pas le calcul de dimensionnement résidentiel et souligne qu'il sera tenu compte de cet état de fait lors de l'examen de demandes de permis sises dans les zones résidentielles libres de construction jusqu'à la mise à l'enquête publique d'un calcul de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle conforme au PDCant. Dans l'intervalle, l'approbation de toutes les zones à vocation résidentielle non construites – déjà légalisées ou nouvellement affectées comme telles – est reportée.

Enfin, conformément au courrier envoyé aux communes le 15 décembre 2017, la DAEC rappelle qu'en cas de surdimensionnement, un délai de trois ans dès l'approbation du nouveau PDCant est imparti pour mettre à l'enquête un PAL correctement dimensionné selon les critères de l'ancien plan directeur.

1.4. Dimensionnement de la zone d'activités (ZACT)

ZACT d'importance locale

a. Position du SeCA

Selon les chiffres présentés dans le dossier de révision générale, la commune de Pont-en-Ogoz disposait, a priori, d'un dimensionnement de la ZACT conforme aux critères définis dans le PDCant. Après vérification, le SeCA a constaté une erreur – mise en évidence dans son préavis de synthèse d'examen final – conduisant à un calcul de dimensionnement dont la mise à jour ne respectait pas le PDCant. Les surfaces libres de construction excédaient alors de 1'476 m² le quota autorisé pour la commune de Pont-en-Ogoz. Dès lors, le SeCA a préavisé défavorablement cet aspect.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ce calcul. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle apporte les éléments suivants pour régler le surdimensionnement:

- > le surdimensionnement constaté découle principalement de la prise en considération de l'ancien art. 158 RF (route) comme étant non construit dans le calcul. La commune affirme, a contrario, que cette parcelle n'est pas entièrement libre et que les surfaces non construites s'élèvent à 3'779 m². Appliquées à un coefficient de 30 % pour la ZM, elles correspondent à 1'133m².

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune.

4 S'agissant de la route sur l'ancien art. 158 RF, la DAEC estime que, étant affectée en zone à bâtir, elle peut être utilisée pour un éventuel report d'indice et par conséquent augmenter la constructibilité du secteur. En ce sens, elle est doit être considérée dans le calcul de dimensionnement comme libre de construction.

En prenant en compte les éléments de réponse apportés par la commune, le calcul mis à jour montre que 41'923 m² ont été construits durant la période de référence, octroyant une réserve théorique de surface d'activités de 13'974 m² (41'923 m² x 1/3). Quant à la réserve effective, elle s'élève à 14'378 m². Cette dernière excède ainsi de 404 m² le quota autorisé selon les critères du PDCant.

5 Par conséquent, la commune de Pont-en-Ogoz présente un surdimensionnement de la zone à bâtir résidentielle qui s'élève à hauteur de 404 m². La DAEC n'admet donc pas le calcul de dimensionnement de la ZACT et souligne qu'il sera tenu compte de cet état de fait lors de l'examen de demandes de permis sises dans les ZAT libres de construction jusqu'à la mise à l'enquête d'un calcul de dimensionnement de la ZACT conforme au PDCant. Dans l'intervalle, l'approbation de toutes les ZACT non construites – déjà légalisées ou nouvellement affectées comme telles – est reportée.

Enfin, conformément au courrier envoyé aux communes le 15 décembre 2017, la DAEC rappelle qu'en cas de surdimensionnement, un délai de trois ans dès l'approbation du nouveau PDCant est imparti pour mettre à l'enquête un PAL correctement dimensionné selon les critères de l'ancien plan directeur.

1.5. Résidences secondaires

La loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS) et l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec) sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

En l'état, la construction de nouvelles résidences secondaires reste encore possible dans la commune puisque la proportion présumée pour ce type d'habitat ne dépasse pas le seuil des 20 % (14.63 % selon le monitoring cantonal au 25.10.2018).

6 Compte tenu de ce taux relativement important, la DAEC demande que la thématique des résidences secondaires soit traitée de manière plus détaillée dans le rapport explicatif. En particulier, la commune doit commenter dans son analyse l'évolution de la proportion des résidences secondaires durant les dernières années et proposer, le cas échéant, des mesures dans les instruments de planification afin de ne pas atteindre le seuil des 20 %. Au surplus, la commune
7 devrait analyser si les surfaces libres des zones à caractère touristique doivent être maintenues en zone à bâtir et, le cas échéant, pour quelle affectation.

1.6. Zone d'intérêt général

La commune de Pont-en-Ogoz possède diverses ZIG, réparties sur l'ensemble de son territoire et dont les vocations sont variées. Le rapport propose, en page 43, une analyse de ces dernières et les organise en quatre catégories: constructions scolaires et salles de sport, ports de plaisance et amarrages de bateaux, stationnements et parkings, installations de tourisme et de loisirs.

8 L'ensemble de ces zones constitue une part importante du territoire communal et la DAEC rappelle qu'une réflexion à leur sujet, notamment en fonction de leur taille, doit être effectuée même si un calcul de dimensionnement n'est pas expressément demandé.

Enfin, la DAEC précise que les modifications des ZIG qui interviendraient postérieurement à l'adoption du nouveau PDCant seront soumises aux nouvelles dispositions cantonales.

1.7. Etudes de base

Energie

a. Position du SeCA / services

Conformément à l'art. 8 de la loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (LEn), la commune doit élaborer un plan communal des énergies (PCE).

Ce dernier ne figurait pas dans le dossier d'examen final et le Service de l'énergie (SdE), suivi par le SeCA, a préavisé défavorablement cet élément.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ce volet. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle prend acte que le PCE devra être transmis et assure qu'il sera établi conformément aux attentes du SdE.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de ceans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC retient les conditions et remarques émises par le SdE. La planification énergétique mise à jour devra être soumise pour validation au service compétent avant la mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation et au plus tard 6 mois après la date de notification de la décision d'approbation de la DAEC à la commune.

9 En l'état, la DAEC n'admet pas le PCE.

1.8. Remarques des services

10 La DAEC demande que les modifications identifiées par le SeCA dans son préavis d'examen final soient apportées au rapport 47 OAT dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2. Plan directeur communal

Remarques générales

11 Le PDCom répond aux exigences de l'art. 41 LATeC en matière d'utilisation du sol, de mobilité, de sites et paysage et d'énergie.

2.1. Utilisation du sol

Extension A, secteur Le Bry – Art. 2161 RF

Ce secteur d'extension se situe au Nord du territoire communal et est attenant à la ZACT déjà légalisée. Il s'agit d'une parcelle faisant l'objet d'un dézonage dans le cadre de la présente révision générale et dont l'inscription en secteur d'extension, du point de vue de l'aménagement du territoire ainsi que des objectifs communaux, s'avère judicieuse. Elle est, de plus, située dans le territoire d'urbanisation défini par le nouveau PDCant.

12) La DAEC décide d'admettre cette extension.

Extension B, secteur Avry-devant-Pont – Art. 1252 RF

Localisée dans le secteur d'Avry-devant-Pont qui est appelé à devenir la centralité de la commune, cette extension résulte d'un dézonage partiel de la parcelle 1252 RF proposé dans le cadre de la présente révision générale et se situe en bordure de zone à bâtir. La DAEC rappelle que les buts et principes de l'aménagement visent à orienter l'urbanisation vers l'intérieur et qu'une extension telle que proposée, située à l'extrémité du tissu bâti, n'est pas la plus judicieuse alors que d'autres possibilités, plus proche du centre villageois, existent.

Néanmoins, cette extension se situe dans le territoire d'urbanisation proposé par le nouveau PDCant, rendant légitime une inscription au PDCom dans ce secteur.

13) Compte tenu de ce qui précède, et comme le dézonage y relatif est admis dans la présente décision (chapitre 4.1), la DAEC admet la présente extension.

2.2. Mobilité

a. Position du SeCA / services

Le Service de la mobilité (SMo) a relevé quelques éléments problématiques concernant le port "En Redon" et plus particulièrement sur les conditions d'accessibilité. Ces dernières ne permettent pas la création d'un parking sur ce secteur du fait que le trafic généré par cette possibilité de stationnement ne saurait être compatible avec le gabarit actuel de la route. Etant une voie de communication IVS de catégorie 2, son gabarit et ses abords doivent être protégés. Dès lors, la création de ce parking n'est pas envisageable au regard du trafic qui serait alors généré et le SeCA l'a préavisé défavorablement

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la création de ce parking inscrite au PDCom. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination des propriétaires

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, un tiers s'est déterminé quand bien même le PDCom ne fait pas l'objet du droit d'être entendu.

En substance, il souhaite que le parking du port "En Redon" puisse être maintenu au PDCom pour plusieurs raisons:

- > la notice d'impact établie par Triform SA le 1^{er} avril 2005, confirme que l'implantation du port n'augmente pas la circulation sur ce tronçon de route;

- > l'accès vers le parking est uniquement autorisé aux locataires du port et en cas d'utilisation de ce dernier;
- > seule une voiture par place d'amarrage est admise sur le parking;
- > la place destinée au parking est utilisée depuis plus de 50 années;
- > la commune identifiera, dans un futur proche, les ayants droit de passage sur cette route;
- > il est prévu d'utiliser la place de parc dans son état actuel.

c. Position du SMO

Le SMO rappelle que l'accessibilité au parking "En Redon" est planifiée par la route de Redon qui, de surcroît, fait partie du Sentier du Lac de la Gruyère. Le gabarit actuel de ladite route est insuffisant sachant qu'une largeur minimale de 3.5 mètres est nécessaire pour un chemin de desserte selon la norme VSS SN 640 045. De plus, les conditions de visibilité sont trop faibles et engendrent la nécessité de créer des places d'évitement que la catégorie de protection de la route et de ses abords ne permet pas.

d. Décision de la DAEC

En préambule, la DAEC rappelle que les éléments du PDCom ne font pas partir du droit d'être entendu et que, même si un tiers s'est déterminé sur le sujet, elle n'est pas tenue de s'y référer. Néanmoins, l'Autorité de céans apporte les éléments de réponse suivants.

En l'état, aucun parking n'est légalisé au secteur "En Redon", ce qui rend le stationnement théoriquement impossible. Pour le légaliser, l'inscription au PDCom d'un parking projeté ainsi qu'une mise en ZIG y relative au PAZ ont été envisagées. Toutefois, les circonstances locales empêchent ces mesures d'être prises. Plus spécifiquement, et comme le souligne le SMO, légaliser ce parking impliquerait que la route d'accès soit élargie au minimum à 3.5 mètres, car elle deviendrait un chemin de desserte selon la norme VSS SN 640 045. En outre, des places d'évitement sont nécessaires pour des raisons de visibilité. La création du parking reste alors tributaire de ces deux transformations dont la réalisation est difficilement envisageable, car la route bénéficie d'une catégorie de protection 2.

Par ailleurs, si la place est dédiée depuis plus de 50 ans à du parking, elle est alors utilisée de manière illicite puisqu'elle ne fait ni partie de la zone à bâtir ni ne bénéficie d'un permis.

(14) En l'état, et compte tenu des éléments émis ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre ce parking au PDCom.

2.3. Sites et paysage

(15) L'Union fribourgeoise du tourisme demande d'actualiser le réseau pédestre officiel au PDCom selon l'extrait transmis en annexe dans son préavis du 10 octobre 2017.

(16) Le SeCA a également remarqué que la problématique des points de vue caractéristiques n'a été que partiellement prise en compte. Le Service demande d'évaluer la pertinence de définir des points de vue caractéristiques et de compléter le rapport en fonction de cette analyse pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Le cas échéant, les conséquences de ces points de vue sur les instruments d'aménagement seront précisées, les objectifs qui en découlent seront mentionnés dans le rapport et les mesures correspondantes seront reportées au PDCom, ainsi qu'au PAZ, avec des dispositions y relatives au RCU.

La DAEC demande de corriger ces éléments dans les plans et légendes respectives.

2.4. Energie

17 Une fois que le PCE sera validé, la DAEC demande d'évaluer si des éléments qui en découlent doivent être intégrés au PDCom lors de la prochaine modification du PAL.

2.5. Remarques formelles

18 La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3. Programme d'équipement

Le rapport indique, à la p. 65, que le programme d'équipement n'est pas établi, car une analyse a démontré que tout l'équipement de base a été réalisé pour les terrains en zone à bâtir et ceux nouvellement mis en zone dans le cadre de la présente révision.

19 Le Service de l'environnement (SEn) a relevé que les exigences du PGEE ne sont pas intégrées au dossier et que, partant, la capacité des collecteurs à évacuer les eaux selon le développement souhaité par la commune n'est pas démontrée. Ce complément est important afin de s'assurer que la STEP dispose effectivement d'une capacité suffisante pour traiter les charges supplémentaires induites notamment par l'augmentation des indices dans le cadre de la présente révision générale. Même si cet élément n'avait pas été demandé lors de l'examen préalable, la DAEC rejoint le SEn et demande à ce que les mesures du PGEE soient intégrées au dossier et que, si nécessaire, un programme d'équipement soit élaboré.

En l'état, la DAEC n'admet pas ce point tel que présenté et demande d'y apporter les corrections nécessaires dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Plan d'affectation des zones

4.1. Modifications de la zone à bâtir

Mises en zone

Modification n° 2 – Art. 59 (partiel) et 3047 RF, affectation en ZACT

20 La DAEC note que cette modification a déjà été approuvée dans le cadre d'une procédure de modification du PAL datée du 10 octobre 2011.

Modification n° 3 – Art. 74 et 182 (partiels) RF, affectation en zone camping

a. Position du SeCA

La commune souhaite affecter 12'968 m² sur l'art. 182 RF et 2'913 m² sur la parcelle 74 RF en zone camping afin de respectivement agrandir le camping et de mettre en conformité les infrastructures déjà existantes.

Le SeCA a estimé que la mise en zone sur la parcelle 74 RF est justifiée puisqu'elle permet de légaliser un secteur déjà construit du camping tout en n'empiétant pas sur des SDA, ni sur l'espace réservé aux eaux. Aucune autre contrainte n'est répertoriée et le surdimensionnement n'est pas aggravé par cette mise en zone sur un secteur déjà totalement construit.

Par contre, l'extension sur l'art. 182 RF au Nord du camping existant se trouve sur des SDA et contraint la commune à prouver que les conditions de l'art. 30 al.1^{bis} OAT sont respectées. Aucune justification n'apparaît dans le rapport et le SeCA a considéré que ni l'importance cantonale, ni l'occupation optimale du sol ne peuvent être démontrées. Partant, il n'est pas envisageable d'affecter cette parcelle en une telle zone.

De plus, comme cette zone camping est constructible et habitable à l'année, elle doit, selon le SeCA, être comprise dans le calcul de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle et considérée comme telle. La commune étant surdimensionnée, une extension n'est alors pas envisageable.

Par ailleurs, le taux de résidences secondaires relativement élevé contraint la commune à mettre en place des mesures visant à réduire – ou du moins contenir – l'essor de ce type de logement. Aussi, il n'est pas adéquat d'agrandir une telle zone qui permet la création de résidences secondaires.

Compte tenu de ce qui précède ainsi que des préavis des services consultés, le SeCA a émis un préavis favorable pour l'extension de la zone camping sur la parcelle 74 RF. En revanche, le Service a émis un préavis défavorable pour l'extension au Nord, sur l'art. 182 RF, dans la mesure où les critères cumulatifs de l'art. 30 al.1^{bis} OAT ne sauraient être démontrés, que la commune présente un surdimensionnement et que le développement de résidences secondaires doit être freiné et non encouragé.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la modification n° 3. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle avance:

- > que l'extension de la zone camping repose sur la demande croissante et incessante d'accès au lac et d'hébergement à proximité;
- > que de nouvelles SDA compensatoires peuvent être trouvées, en particulier sur les parcelles 2096 et 2098 RF;
- > que la zone camping ne doit pas être considérée comme une zone à caractère résidentiel.

c. Détermination du propriétaire

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, un tiers a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, il conteste l'assimilation du camping à la zone à caractère résidentiel, appréciation qui ne repose pas sur une base légale, mais ressort plutôt d'une interprétation.

En parallèle, il souligne que l'évolution du tourisme et du camping de ces dernières décennies a donné lieu à des aménagements particuliers qui se présentent sous la forme de mobil-homes montés sur roues et posés sur quatre blocs. L'évolution des standards de confort font que certains de ces aménagements sont suffisamment confortables et isolés pour permettre une utilisation à l'année. Néanmoins, ces installations restent des meubles au sens des droits réels et du code civil suisse et ne sont donc pas assimilables à des installations durablement fixées au sol. Cette distinction est d'importance, car elle constitue l'un des critères d'exclusion prévus dans la loi sur les résidences

secondaires à son art. 2 al.1 let. e. Par conséquent, les installations du camping telles que définies dans le RCU ne correspondent pas à la définition des résidences secondaires. Aussi, elle ne doit pas être considérée comme une zone à caractère résidentiel ni comprise dans le taux de résidences secondaires.

d. Détermination du Service l'agriculture (SAgri)

Suite à la détermination de la commune et sur requête de la DAEC, le SAgri précise que, s'agissant des meilleures terres arables, toute mise en zone sur des SDA doit répondre aux critères cumulatifs de l'art. 30 al.1 bis OAT, quand bien même d'autres SDA sont proposées en compensation par la commune.

Le SAgri rappelle également que les communes ont été informées de la possibilité de réaliser à leur propre frais une réévaluation de l'inventaire pour l'entier de leur territoire si elles le jugent opportun. Dans ce cas, l'étude réalisée par un mandataire spécialisée et répondant aux critères de la Confédération dans son aide à la mise en œuvre du plan sectoriel des SDA de 2006 est à transmettre simultanément au dossier de révision du PAL communal. L'analyse technique de l'étude est ensuite préavisée par l'Institut agricole de l'Etat de Fribourg de Grangeneuve et le SAgri.

En outre, en cas de mise à l'inventaire des surfaces agricoles dans le cadre d'un dézonage, la procédure est quelque peu différente. La coordination avec l'Institut agricole de Grangeneuve est directement assurée par le SeCA lorsque celui-ci met à jour les données relatives à la zone à bâtir. Si des données antérieures suffisantes existent par rapport à l'aptitude agricole de ces surfaces, celles-ci sont portées à l'inventaire sur cette base. Le cas échéant, l'Institut agricole de Grangeneuve procèdera à une analyse de terrain.

e. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune et aux propriétaires.

Comme le rappelle le SAgri, la condition sine qua non pour étendre la zone à bâtir sur des SDA est le respect strict des critères cumulatifs de l'art. 30 al. 1 bis OAT et ce, même si la commune propose des surfaces en compensation. Dans le cas d'espèce, il ne saurait être démontré que la présente mise en zone camping réponde à un besoin d'importance cantonale (let. a) ni n'être prouvé que l'occupation du sol soit judicieuse (let. b). Ce dernier point précisément fait référence, dans le contexte de densification actuel, à une utilisation accrue du potentiel constructible de la zone. Un camping –excluant qui plus est le caractère résidentiel tel que défini par la commune et le propriétaire – ne peut en aucun cas répondre à cette exigence d'utilisation optimale du sol.

Par ailleurs, les surfaces proposées en SDA par la commune et issues d'un dézonage dans la présente révision générale n'étaient, avant leur mise en zone, pas répertoriées dans l'inventaire des aptitudes agricoles. Dans ce cas, si le souhait de vérifier leur qualité persiste, la commune peut réaliser, à ses frais, une étude sur l'ensemble de son territoire comme expliquée précédemment par le SAgri.

Concernant la demande croissante d'accès au lac, la DAEC n'y est pas insensible. Néanmoins, la réponse proposée par la commune – à savoir une mise en zone camping sur des SDA – n'est pas opportune pour les raisons précitées.

21

En définitive, compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre la mise en zone camping sur l'art. 182 RF, en particulier car le respect des conditions pour une mise en zone camping sur des SDA ne peut être démontré. Concernant la mise en zone sur la parcelle 74 RF, elle est admise, car elle permet de mettre en conformité l'existant. Enfin, le maintien en zone camping existant est reporté jusqu'à droit connu sur la modification de la réglementation envisagée par la commune.

Modification n° 5 – Art. 170, 171, 173, 176, 1142, 1145, 1146 et 1174 (partiels) RF, affectation en ZIG 4-5-6

a. Position du SeCA et des services

Plus de 40'000 m² de surface sont affectés à la ZIG en bordure du lac, secteur En Trémaules. Cette mise en zone découle d'un projet de développement dédié à la baignade, comprenant des places de jeux, des hébergements touristiques légers ainsi que d'un secteur d'agro-tourisme. Dans la continuité, une zone réservée à la navigation et aux infrastructures nécessaires est prévue avec, en plus, la création d'un parking intégré au paysage.

Concernant les aptitudes agricoles, une partie de cette mise en zone chevauche des SDA (art. 171, 1142 et 173 RF). A cet effet, il est rappelé que toute extension de zone à bâtir touchant les meilleures terres arables doit répondre aux conditions cumulatives de l'art. 30 al.1^{bis} OAT, à savoir que l'objectif visé par la mise en zone est jugé important par le canton et ne peut être atteint sans recourir au SDA, et que l'utilisation du sol doit être optimale. Le SAgri ne s'est pas opposé à cette mise en zone pour autant que le respect de ces deux critères soit démontré. Le SeCA a toutefois émis des doutes quant à la capacité de ce secteur et de ce projet à répondre à ces conditions.

Le SEn a noté que la problématique du bruit soulevée durant de l'examen préalable complémentaire n'a pas été intégrée au dossier et rappelle que, suivant les activités prévues (générateurs de trafic, parkings, etc.), ces mises en zone doivent être évaluées sous l'angle des art. 7 et 9 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) relatifs à limitation des émissions des éventuelles nouvelles installations par rapport aux zones résidentielles (par ex. les parcelles 1149 et 1150 RF). En raison de cette lacune, le SEn a préavisé défavorablement cette extension de zone à bâtir.

Finalement, la récente jurisprudence ne permet plus la création de zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT qui ne sont pas en continuité avec la zone à bâtir déjà légalisée. L'un des buts principaux de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire est, en effet, "d'empêcher de construire en ordre dispersé de sorte que les petites zones à bâtir paraissent en principe non seulement inappropriées, mais également contraires à la loi" (ATF 124 II 391 consid. 3a). Il en ressort qu'une mise en ZIG isolée, telle que proposée dans le présent dossier pour le secteur concerné, n'est pas opportune.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone à bâtir.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle souhaite maintenir ces mises en zone en justifiant qu'elles permettent un développement des rives du lac dont le projet est soutenu par l'Association Régionale de la Gruyère et appuyé par Fribourg Tourisme et Gruyère Tourisme.

Par ailleurs, un nombre important de visiteurs, souvent étrangers à la commune, viennent profiter des rives du lac. Cette situation nécessite la mise en place d'infrastructures de base, notamment des toilettes publiques et un système de relevage de déchets, afin de maîtriser la situation. Dans la continuité, une situation de parking sauvage est à recenser actuellement. Il a ainsi été prévu de réaliser une aire de stationnement qui se trouve être imposée par sa destination, à savoir en lien avec le lac, et projetée sur l'art. 1142 RF.

La commune insiste sur le fait que ce développement touristique est nécessaire pour la région et répond à une demande réelle d'accès au lac et d'utilisation de ces espaces.

En termes d'aménagement, la commune propose finalement de changer l'affectation de ces ZIG en zones spéciales au sens de l'art. 18 LAT afin de se conformer aux principes de la jurisprudence décrite par le SeCA.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune.

S'agissant de la problématique des SDA, les critères cumulatifs de l'art. 30 al.1 bis OAT doivent être strictement respectés. Dans le cas d'espèce, si le projet pourrait être considéré comme étant important du point de vue touristique, il ne saurait manifestement pas répondre à une utilisation judicieuse du sol. Comme évoqué sous la modification n° 3, ce principe d'occupation judicieuse du sol fait référence à une utilisation accrue du potentiel constructible de la zone. En l'état, un parking ainsi que les aménagements envisagés, ne répondent pas à ce critère.

La problématique du bruit soulevée par le SEn n'est pas reprise par la commune et ne permet pas de vérifier si une telle mise en zone se conforme au respect des art. 7 et 9 OPB relatifs à limitation des émissions des éventuelles nouvelles installations par rapport aux zones résidentielles (par ex. les parcelles 1149 et 1150 RF).

Le recours à une zone spéciale dont le caractère imposé par sa destination doit être prouvé, semble effectivement une solution qui a plus de chance d'aboutir. La proximité au lac, aux zones de baignade et au port permet vraisemblablement de prouver qu'elle est imposée par sa destination.

Il en ressort que ces ZIG, telles que proposées, ne sont pas opportunes du point de vue de l'aménagement du territoire. En parallèle, la DAEC prend note de la problématique soulevée par la commune, en particulier de la nécessité de contrôler l'utilisation des rives du lac dans ce secteur. A cet égard et au vu des éléments retenus ci-dessus, la Direction propose à la commune de revoir sa planification des rives en démontrant en quoi sa planification répond à un objectif régional de développement touristique. A toute fin utile, il est rappelé qu'une zone spéciale ne peut exister que si un projet concret y est lié (demande de permis de construire déposé simultanément à la mise en zone) et cet élément sera également à prendre en compte.

Compte tenu de éléments émis ci-dessus, la DAEC décide ne pas approuver les mises en ZIG 4-5-6

Modification n° 6 – Art. 191 RF, affectation en ZRFD

a. Position du SeCA

La commune souhaite affecter en ZRFD une partie de la parcelle 191 RF, située au Nord du secteur de Gumefens et en bordure de zone à bâtir. Du point de vue de l'aménagement, cette localisation ne semble pas opportune en ce sens qu'elle ne répond pas aux principes même de la LAT. Elle étend le tissu bâti plus qu'elle ne renforce le centre urbain et ne contribue pas à la densification de l'existant.

Le SAgrî s'est opposé à cette mise en ZRFD, qui se situe sur des bonnes terres agricoles.

Compte tenu de ce qui précède, du surdimensionnement de la commune et en l'absence de justification prouvant le bien-fondé de cette mesure, le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune n'a pas fait valoir son droit d'être entendu.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

23 La DAEC suit le préavis du SeCA et, en l'absence de détermination de la commune, décide de ne pas admettre cette extension de zone à bâtir.

Modification n° 11 – Art. 1038 (partiel), 1128 et 3012 (partiel) RF, affectation en ZIG *Modification n° 24 – Art. 2022 (partiel) RF, affectation en ZIG*

a. Position du SeCA et des services

La modification n° 11 découle du projet de port "En Redon", situé dans le secteur d'Avry-devant-Pont, et la modification n° 24 vise à légaliser l'accès existant au port d'Ogoz ainsi que le parking qui y est lié, au secteur Le Bry.

En préambule, le SeCA a rappelé la problématique des ZIG dissociées des zones à bâtir déjà légalisées comme décrites sous la modification n° 5. De telles configurations ne sont ainsi plus permises au regard de la récente jurisprudence. Il est alors conseillé de planifier ces infrastructures dans une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT en imposant un PAD pour chaque nouveau port et chaque extension de port conformément au PDCant.

Par ailleurs, le Service a relevé que le projet de planification communal propose 5 ports (existants ou en projet). Cette thématique portuaire doit faire l'objet d'une étude séparée afin de préciser notamment la répartition des places d'amarrage au sein de chaque port, d'évaluer les besoins futurs pour éviter de nouvelles modifications, de traiter la problématique des demandes de concessions et de définir les secteurs à assainir. La mise en zone doit être coordonnée avec un projet de construction concret (demande de permis de construire) et ne peut être planifiée comme d'autres types de zone à bâtir (zone d'affectation au sens de l'art. 18 LAT et délimitée en fonction du projet).

En outre, la Section lacs et cours d'eau (SLCE) du SEN a rappelé que des mises en zone dans l'espace réservé aux eaux ne sont pas possibles, ce dernier étant inconstructible.

Finalement, et conformément au PDCant en vigueur, il convient de traiter l'ensemble de cette thématique de manière globale, avec une phase de mise en consultation et d'enquête publique simultanée qui reprend:

- > la mise en consultation du plan des secteurs à assainir;
- > la mise à l'enquête publique de la modification du PAZ et des PAD y relatifs avec mise en consultation de l'éventuel rapport d'impact sur l'environnement;
- > la mise à l'enquête publique des demandes de permis respectives;
- > la mise à l'enquête publique des demandes de concessions y relatives.

En définitive, et au regard des éléments émis ci-dessus ainsi que des préavis des services consultés, le SeCA a préavisé défavorablement ces deux mises en ZIG et demande à la commune de procéder à une modification séparée de la révision générale concernant l'ensemble des zones de port afin de les traiter de manière cohérente, globale et selon les éléments précédemment cités

Il est rappelé qu'une mise en zone spéciale n'est pas soumise au principe de stabilité des plans et qu'une telle modification peut intervenir même suite à l'approbation de la révision générale et indépendamment du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle prend acte que la problématique des ports devra être traitée de manière séparée à la révision générale. Elle propose alors à la DAEC de ne pas approuver les ZIG 10 et 14 liées aux ports de manière à ce qu'une étude complémentaire puisse être déposée et une affectation en zone spéciale proposée.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

24) Compte tenu des éléments avancés par le SeCA et de la détermination de la commune, la DAEC décide de ne pas admettre les modifications n^{os} 11 et 24 qui devront être intégrées à une étude plus large sur l'ensemble des ports.

25) *Modification n° 14 – Art. 1098 RF, affectation en ZRFD*

Modification n° 38 – Art. 3017 et 3037 (partiels) RF, affectation en ZV

La DAEC précise que ces mises en zone ont déjà été approuvées le 1^{er} avril 2009.

Modification n° 16 – Art. 1182 RF, affectation en zone centre

a. Position du SeCA

Cette légère extension de zone à bâtir est située proche du centre du village d'Avry-devant-Pont et sa localisation demeure conforme aux nouveaux principes de la LAT. Néanmoins, le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone en raison du surdimensionnement des zones résidentielles légalisées.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle souligne que cette mise en zone village (ZV) de 533 m² est compensée par le dézonage partiel de l'art. 1020 RF et qu'il s'agit d'un transfert de mètres carrés.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC rappelle que, pour le cas où une commune est surdimensionnée, aucune nouvelle mise en zone ne peut être admise, quand bien même une surface en compensation est proposée. De ce fait, elle ne peut pas accepter, en l'état, cette mise en ZV. La DAEC décide néanmoins de reporter son approbation jusqu'à transmission pour approbation d'un plan d'affectation des zones correctement dimensionné.

Modification n° 18 – Art. 1238 RF, affectation en ZRFD

a. Position du SeCA

Cette légère extension de zone à bâtir permet de légaliser une petite aire de stationnement dans un quartier résidentiel. Le SeCA a toutefois préavisé défavorablement cette mise en zone en raison du surdimensionnement des zones résidentielles.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle avance qu'il s'agit d'une mise en zone minimale de 185 m² pour la réalisation d'un couvert à voiture dont la réalisation avait, autrefois, été refusée au propriétaire en raison de sa localisation en zone agricole.

26

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

27 La DAEC prend acte de la détermination de la commune. En raison du surdimensionnement toutefois, elle décide de reporter cette mise en zone jusqu'à ce qu'un PAZ dont le dimensionnement se conforme aux critères du PDCant soit présenté pour approbation.

Modification n° 20 – Art. 1308 et 1306 RF, affectation en ZRFD

28 En raison du surdimensionnement de la commune, la DAEC décide de reporter cette mise en zone – qui résulte d'une adaptation au parcellaire – jusqu'à réception d'un PAZ dont le dimensionnement est conforme au PDCant.

Modification n° 29 – Art. 2128 et 2300 (partiels) RF, affectation en ZRFD

29 Ces mises en zone visent à aligner la ZRFD au parcellaire tout en légalisant les constructions déjà présentes sur ces biens-fonds. En revanche, le surdimensionnement ne permet pas d'étendre les zones à bâtir résidentielle et, partant, la DAEC décide de reporter cette modification jusqu'à réception d'un PAZ dont le dimensionnement est conforme au PDCant.

Changements d'affectation

Modification n° 1 – Art. 1, 6 (partiel) et 7 RF, de ZIG en ZV

Situées au cœur du village de Gumefens, ces trois parcelles accueillent respectivement une chapelle, une cure (partiellement sur l'art. 6 RF) et une maison d'habitation. Dans le cadre de la révision générale de son PAL, la commune souhaite changer leur affectation afin d'harmoniser les zones et de donner plus de cohérence au tissu bâti. Du point de vue de l'aménagement du territoire, cette modification ne pose pas de problème et semble justifiée.

Le SeCA a remarqué que le reste de la parcelle 6 RF est occupé par l'école de Gumefens et a souligné que, selon la vision stratégique développée par la commune, les centres scolaires tendent à être regroupés à Avry-devant-Pont. Si, sur le site de Gumefens l'école est actuellement en activité, il se pourrait que dans un futur plus ou moins proche, elle vienne à disparaître. Le Service a proposé d'étudier cette éventualité et, pour le cas où elle se concrétiserait, de profiter de la présente révision générale pour affecter l'ensemble de la parcelle en ZV. Cette planification anticiperait les futures mutations, renforcerait le centre du village et resterait conforme à la destination actuelle et projetée de la zone.

Toutefois, la commune présente un surdimensionnement de la zone à bâtir résidentielle qui, même si ce changement d'affectation semble opportun, empêche d'étendre les secteurs habitables.

30 Compte tenu des éléments émis ci-dessus, la DAEC décide de reporter cette modification jusqu'à réception d'un PAZ pour approbation dont le dimensionnement est conforme au PDCant et invite la commune à étudier la proposition formulée ci-dessus pour le jour où le dimensionnement sera conforme au PDCant.

Modification n° 7 – Art. 228 et 229 RF, de ZV en ZRFD
Modification n° 25a – Art. 2106 RF, de zone Cité d'Ogoz à ZIG

31

La DAEC décide d'admettre ces changements d'affectation.

Modification n° 12 – Art. 1044 RF, de ZIG à ZV

a. Position du SeCA

Il est proposé de changer l'affectation de cette parcelle afin d'harmoniser les zones et de donner une meilleure cohérence et lisibilité au territoire. Situé au centre du village d'Avry, ce secteur accueille actuellement une église et un parking. Conformément à la ZIG, ces infrastructures ne respectent a priori pas la définition donnée par la LATeC de la zone de centre. La pratique du SeCA veut néanmoins que de telles infrastructures puissent être acceptées en ZV afin de maintenir une mixité des fonctions dans les centres villageois.

De plus, le passage de ZIG en ZV constitue une augmentation des droits à bâtir et accroît le potentiel constructible de la commune. Cette dernière étant surdimensionnée, un tel changement d'affectation n'est pas envisageable.

En raison du surdimensionnement de la commune, le SeCA a émis un préavis défavorable à cette modification.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune n'a pas fait valoir son droit d'être entendu.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

32

La DAEC suit le préavis du SeCA et, en l'absence de détermination de la commune, décide de ne pas admettre cette modification.

Modification n° 15 – Art. 1114 et 1115 RF, de ZRFD et ZACT à ZM

33

Ce changement d'affectation est admis par la DAEC.

Modification n° 21 – Art. 2003 et 2092 RF, de zone cité d'Ogoz à ZIG

a. Position du SeCA et des services

Cette mise en ZIG (la parcelle 2003 RF consiste en un changement d'affectation et la 2092 RF en une mise en zone) vise à mettre en conformité l'état actuel, notamment le parking du port.

La SLCE a souligné que la mise en zone sur l'art. 2092 RF est prévue dans l'espace réservé aux eaux et que cet espace ne peut faire l'objet d'une mise en zone. Partant, la mise en conformité du parking existant ne semble pas envisageable.

En l'état, le SeCA a préavisé défavorablement la mise en zone sur l'art. 2092 RF et, par extension, le changement d'affectation sur la parcelle 2003 RF n'a plus lieu d'être. Le Service a demandé à la commune de revoir ses intentions pour cette dernière.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle précise que la problématique des ports fera l'objet d'une planification séparée de la révision générale, tel que demandé par le SeCA. De ce fait, elle demande à la DAEC de ne pas approuver la ZIG 15.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

34

Compte tenu de ce qui précède, la DAEC décide de ne pas approuver la présente modification.

Modification n° 22 – Art. 2019, 2020, 2023, 2098 et 2100 RF, de zone cité d'Ogoz à ZRFD

a. Position du SeCA et des services

Ce changement d'affectation est motivé par une harmonisation des zones et une meilleure cohérence entre l'affectation et la destination. Les constructions présentes dans ce secteur s'apparentent à de l'habitat et sont conformes à la nouvelle zone proposée.

Le SEN a émis quelques doutes quant au respect du degré de sensibilité (DS) de la ZRFD qui, par rapport à l'ancienne zone mixte, passe d'un DS III à un DS II. Les valeurs limites d'immission du DS II pourraient être dépassées à cause de l'autoroute et, sans étude pour vérifier cet élément, le SEN émet un préavis défavorable.

Compte tenu de ce qui précède et en raison du surdimensionnement de la commune, le SeCA suit le SEN et, en l'absence d'étude acoustique attestant la conformité au DS II, préavisé défavorablement ce changement d'affectation.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune n'a pas fait valoir son droit d'être entendu.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

35

En l'absence de détermination de la commune, la DAEC suit le préavis défavorable du SeCA et décide de reporter l'approbation de cette modification jusqu'à réception des compléments liés au bruit prouvant que le respect à l'OPB est garanti.

Modification n° 25 – Art. 2096, 2107 et 3074 RF, de zone Cité d'Ogoz à ZIG, à zone résidentielle moyenne densité (ZRMD) et à ZL

a. Position du SeCA et des services

Ces changements d'affectation, tous situés sur la parcelle 2096 RF au Nord de la commune, découlent du projet de PAD "Les Terrasses d'Ogoz". Le SeCA note que le passage en ZL a été considéré comme une sortie de zone par la commune. Il est rappelé que les ZL font partie des zones à bâtir au sens de l'art 15 LAT et, sur la base des indications fédérales sur le moratoire des zones à bâtir, sont ainsi soumises à compensation.

La localisation de la ZL n'est pas conforme au droit cantonal en la matière qui lui confère la nécessité de structurer le milieu bâti, séparer l'habitat des installations fortement gênantes ou dangereuses, préserver des espaces de verdure dans les localités ainsi qu'à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique de ceux-ci. Dans le cas d'espèce, ces conditions ne sont pas remplies.

De plus, le SeCA n'est pas favorable à la création de PAD qui intègrent plusieurs zones d'affectation différentes et rappelle qu'il est tout à fait envisageable de délimiter un espace dédié aux infrastructures d'intérêt public et un espace de zone verte ou inconstructible dans le cadre de la procédure PAD et d'affecter au PAZ l'ensemble du secteur à la même zone.

Enfin, la localisation d'une ZRMD dans un tel secteur, relativement isolé et éloigné des centres de localité, n'est pas judicieuse du point de vue de l'aménagement du territoire. Cela disperse le bâti plutôt que de le concentrer vers l'intérieur comme le veut la loi sur l'aménagement du territoire.

Sans justification quant à la nécessité de maintenir ces trois zones au sein du même PAD, compte tenu de la non-conformité de la ZL à la LATeC, du fait du surdimensionnement de la commune et en regard de localisation de la ZRMD contraire au principe de concentration du bâti défini par le droit fédéral, le SeCA a préavisé défavorablement ces changements d'affectation.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle précise que la ZL était destinée à offrir un espace tampon entre la zone agricole, la forêt et la ZRMD. Comme cette destination n'est pas conforme, la commune propose de passer la ZL en zone agricole en rappelant toutefois que des chemins d'accès en mobilité douce doivent être réalisés pour desservir le secteur de la Cité d'Ogoz.

c. Détermination du propriétaire

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, un propriétaire a fait valoir son droit d'être entendu.

Il relève plusieurs points, synthétiquement repris ci-dessous et dont la liste n'est pas exhaustive:

- > il souligne que le passage de la zone Cité d'Ogoz (ZM) en ZL représente une sortie de la zone à bâtir et non un changement d'affectation. Par ailleurs, le propriétaire est enclin à passer en zone agricole les ZL au sein de ce PAD à condition que les chemins de mobilités douces prévus puissent être réalisés;
- > il estime que la localisation de la ZL est conforme au droit cantonal puisqu'elle entoure le milieu bâti;
- > la coexistence des trois zones d'affectation prévues au sein de ce PAD ne complexifie pas sa réalisation et le traitement de ses demandes de permis puisque les destinations respectives de ces zones sont très différentes;
- > la localisation de la ZRMD se trouve dans un secteur qui était déjà en zone à bâtir avant la révision générale. Qui plus est, la zone à bâtir résidentielle qui prévalait (Cité d'Ogoz) s'en trouve largement réduite. Cette ZRMD permettra donc, selon la détermination du propriétaire, de densifier un secteur déjà construit et, par là même, d'atténuer la situation de mitage actuelle;
- > le PAD "Les Terrasses d'Ogoz" constitue un nouveau noyau urbanisé qui permet de dynamiser l'entité villageoise et touristique du Bry et d'Ogoz, d'offrir des infrastructures pour les nombreux touristes et utilisateurs du lieu et d'y améliorer l'accessibilité. Des surfaces pour du commerce, des services et de la restauration y seront également prévues et permettront de dynamiser l'économie de la commune.

??? d. Détermination du propriétaire

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, un propriétaire a fait valoir son droit d'être entendu.

??? Il souligne que le passage en ZRMD et ZIG n'est pas opportun en ce sens qu'il s'agit d'un secteur satellite au village et que l'accès y est difficile. Par ailleurs, il reste un nombre conséquent de possibilités de densification dans les villages de la commune qui doivent être prioritaires.

e. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC prend note que la commune et le propriétaire sont enclins à sortir les ZL 3 et 5 de la zone à bâtir pour autant que les accès en mobilité douce prévus puissent être réalisés. A ce propos, la DAEC précise que s'il est prouvé que ces derniers sont imposés par leur destination et qu'ils ne sont pas uniquement destinés à la circulation interne du quartier, ils pourraient être réalisés en zone agricole.

En réponse au propriétaire, la DAEC précise les éléments suivants:

- > la ZL fait partie de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, au même titre que la ZM (cf. art. 50 LATeC). Il en découle que le passage de l'une à l'autre est un changement d'affectation et ne peut en aucun cas être considéré comme une sortie de zone à bâtir (comptant comme mesure compensatoire pour une mise en zone durant le moratoire issu de la modification de la loi fédérale). En revanche, un changement d'affectation de ZM en ZL restreint les possibilités de construction résidentielle notamment et à ce titre contribue à limiter le surdimensionnement;

- > la DAEC ne considère pas les constructions existantes dans le secteur des Terrasses d'Ogoz comme un milieu bâti, contrairement à ce qu'affirme le propriétaire. Il s'agit simplement d'un immeuble isolé qui ne peut en aucun cas être assimilé à un tissu urbain. De ce fait, la localisation de la ZL n'est pas conforme à la LATeC. Néanmoins, tant la commune que le propriétaire sont enclins à dézoner ladite ZL;
- > la volonté d'atténuer le mitage du territoire issu de la construction de cet immeuble isolé par la création d'autres bâtiments et infrastructures n'est pas opportune. En cause, la localisation de ce secteur excentré ne se prête pas à la densification. Il est rappelé ici qu'une révision générale doit saisir l'opportunité de réévaluer l'ensemble des zones à bâtir de territoire communal en fonction des principes de la LAT qui évoluent. Ce n'est dès lors pas parce qu'un terrain possède déjà une quelconque affectation qu'il est forcément judicieux de le maintenir en zone. Dans le cas d'espèce, le secteur des "Terrasses d'Ogoz" ne se prête pas à une urbanisation et la DAEC estime que la présente révision générale devrait corriger les erreurs du passé en limitant au maximum la densification dans ce secteur dont la desserte est actuellement largement insuffisante.

Compte tenu des éléments émis ci-dessus, la DAEC n'admet pas les changements d'affectation des articles 2096, 2107 et 3074 RF, ni leur maintien en zone à bâtir qui portent atteinte au secteur et entraînent les prémices d'un développement non opportun et contradictoire aux principes même de la LAT. Qui plus est, la desserte dans ce secteur n'est pas satisfaisante, tant en termes de transports publics que de voitures individuelles. En définitive, seul l'article 3074 RF déjà construit doit être maintenu en zone à bâtir.

???

36 Qui va payer?

Modification n° 35 – Art. 2202, 2203, 2204, 2206 (partiels) RF, de ZRFD à ZL

a. Position du SeCA

Le SeCA a souligné que la délimitation de la nouvelle ZL n'est pas justifiée et qu'elle semble, en l'état, peu opportune. De plus, elle n'est pas conforme au droit cantonal en la matière.

Enfin, le Service n'est pas favorable à la création de PAD qui intègre deux zones d'affectation différentes afin de permettre une plus grande souplesse dans le développement du concept urbanistique lors de l'établissement du PAD. En effet, l'affectation figurant au PAZ doit être strictement respectée dans le cadre du PAD et une redéfinition des emplacements peut s'avérer judicieuse dans le cadre du développement du concept urbanistique. Il est, par ailleurs, tout à fait envisageable de délimiter un espace de zone verte ou inconstructible dans le cadre de la procédure PAD et d'affecter au PAZ l'ensemble du secteur à la même zone (en l'occurrence ZRFD) ; l'espace vert ou inconstructible à réaliser peut faire l'objet d'un objectif dans le RCU.

En l'état, le SeCA a préavisé défavorablement ce changement d'affectation par manque de justification relative à la délimitation de la ZL, en raison de sa non-conformité au droit cantonal ainsi qu'en raison de la difficulté à traiter un PAD comprenant plusieurs affectations différentes.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la présente modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle justifie la ZL au Sud de l'art. 2206 RF par la volonté de préserver un espace entre la ZRFD et le ruisseau canalisé. La ZL sur la parcelle 2203 RF est, quant à elle, nécessaire pour l'installation d'une butte antibruit végétalisée ainsi que pour réaliser des chemins de mobilité douce reliant la ZRFD à l'arrêt de bus le long de la route cantonale.

c. Détermination du propriétaire

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, un tiers a fait valoir son droit d'être entendu.

Afin de contribuer à réduire le surdimensionnement de la commune, les propriétaires des parcelles incluses dans le PAD "Granges de Paille" sont disposés à changer l'affectation d'une partie de la ZRFD en ZL, pour une surface de 2'000 à 2'300 m². La condition pour accepter ce "sacrifice" est d'éviter une nouvelle mise à l'enquête du dossier de la planification de détail. Néanmoins, si l'examen du dossier de PAD y relatif devait soulever des éléments problématiques, nécessitant une mise à l'enquête complémentaire, une entrée en matière serait alors possible.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

S'agissant de l'intégration de deux affectations au sein d'un même PAD, la DAEC considère que la ZRFD et la ZL possèdent des destinations suffisamment distinctes pour éviter des problèmes de traitement de permis.

De surcroît, la commune montre, dans sa détermination, qu'il est nécessaire d'avoir recours à ces ZL, en particulier pour l'installation d'une butte antibruit permettant d'atteindre le DS II inhérent à la ZRFD. Dans le contexte particulier de la commune qui présente un surdimensionnement, ladite butte ne saurait être installée en une autre zone d'affectation.

Compte tenu de ce qui précède, la DAEC décide d'admettre ce changement d'affectation qui permet de réduire le surdimensionnement de la commune et de mettre en place des mesures de protection contre le bruit. A toute fin utile, il est rappelé que le dossier de PAD y relatif doit correspondre à l'affectation définie au PAZ et que, le cas échéant, une modification est nécessaire.

Dézonages

Modification n° 4 – Art. 162 RF de zone réservée à zone agricole

Modification n° 10 – Art. 1003 et 1020 RF, de zone de centre à zone agricole

Modification n° 13 – Art. 1047 RF, de zone de centre à zone agricole

Modification n° 17 – Art. 1225 (partiel) et 1227 RF, de ZRFD à zone agricole

Modification n° 23 – Art. 2021 RF, de zone Cité d'Ogoz à zone agricole

Modification n° 26 – Art. 2096 et 2098 (partiels) RF, de zone Cité d'Ogoz à zone agricole

Modification n° 30 – Art. 2161 RF, de ZIG à zone agricole

Modification n° 31 – Art. 2166 RF, de ZV à zone agricole

Modification n° 32 – Art. 2183 RF, de ZRFD à zone agricole

Modification n° 33 – Art. 2190 (partiel) RF, de ZM à zone agricole

Modification n° 34 – Art. 2192 et 2193 (partiels), de ZM à zone agricole

Modification n° 37 – Art. 2212 et 2275 (partiel), de ZRFD à zone agricole

Modification n° 39 – Art. 3024 (partiel) RF, de ZRFD à zone agricole

Modification n° 40 – Art. 3066 (partiel) RF, de zone Cité d'Ogoz à zone agricole

Modification n° 42 – Art. 2201 RF, de ZM à zone agricole

38 La DAEC admet ces retours à la zone agricole.

Modification n° 8 – Art. 243, 244, 310, et 343 RF, de ZRFD à zone agricole

Modification n° 9 – Art. 437 RF, de zone de centre à zone agricole

Le SeCA a remarqué que la parcelle 343 RF est entièrement hors de la zone à bâtir et qu'une partie du dézonage se fait sur l'art. 389 RF. Ce dézonage n'est pas opportun puisqu'il ne concerne qu'une partie de la parcelle et qu'au regard de la faible surface concernée, il ne semble pas nécessaire. En effet, le rapport motive cette mesure par la conformité au moratoire, mais la commune possède une large marge de manœuvre. En revanche, le dimensionnement n'est pas conforme aux critères du PDCant en vigueur et le fait de sortir des surfaces résidentielles de la zone à bâtir permet de se rapprocher d'un état de conformité. Aussi, cet intérêt prime sur sa localisation et son découpage.

Concernant l'art. 437 RF, le SAgrri s'est opposé à ce dézonage dans la mesure où le caractère de la parcelle n'est pas adapté à un usage agricole. Le SeCA n'a pas retenu cette remarque puisque ce dézonage est en bordure de zone à bâtir et qu'il permet de limiter la non-conformité au calcul de dimensionnement que la commune doit revoir.

39 Compte tenu des éléments émis ci-dessus, la DAEC admet ces dézonages qu'elle juge judicieux, situés en bordure de la zone à bâtir et dans l'espace réservé aux eaux.

Modification n° 19 – Art. 1252 RF, de ZRFD à zone agricole

Le choix de sortir de la zone à bâtir la partie Sud de ce bien-fonds demeure discutable dans la mesure où une "dent creuse" est alors créée dans le tissu bâti, comme l'a souligné le SAgrri. Néanmoins, la commune doit présenter un dimensionnement conforme aux critères du PDCant et cet intérêt prime sur la continuité des zones à bâtir.

40 Compte tenu de ces éléments, la DAEC décide d'admettre ce dézonage.

Modification n° 28 – Art. 2115, 2122, 2124 et 2309 (partiels) RF, de ZRFD à zone agricole

Situées à l'extrême Nord du territoire communal, ces parcelles, libres de construction, sont proposées comme dézonage afin de se conformer au moratoire et au dimensionnement selon le PDCant. Du point de vue de l'aménagement, ces sorties de zones ne sont pas véritablement opportunes, notamment en ce qui concerne l'art. 2115 RF, situé en plein milieu des surfaces déjà légalisées. Le fait de sortir cette parcelle de la zone à bâtir crée une rupture dans le tissu urbain et, qui plus est, selon le SAgrri, empêche ce terrain d'être utilisé pour l'agriculture.

41 Néanmoins, le calcul de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle n'est pas conforme aux critères du PDCant en vigueur, obligeant la commune à dézoner des surfaces. Cet intérêt prime sur la continuité de la zone à bâtir et, de ce fait et en l'absence d'autres mesures envisageables, la DAEC admet ces dézonages. A toute fin utile, il est rappelé qu'en cas de surdimensionnement, la continuité de la zone à bâtir est prioritairement à assurer au PDCom plutôt qu'au PAZ..

Modification n° 41 – Art. 2206 RF, de ZRFD à zone agricole

42 La nature de cette modification est difficilement identifiable. Il semblerait qu'il s'agisse plutôt d'un dézonage sur la parcelle voisine n° 3093 RF. Cette dernière accueille une route et ne devrait pas être affectée en ZRFD. La DAEC admet ainsi ce retour à la zone agricole.

Modifications non répertoriées

43 Le SeCA a remarqué qu'en comparaison avec les PAZ en vigueur, des modifications supplémentaires de la zone à bâtir ont été effectuées, sans être reportées sur le "Plan des modifications des zones d'affectation".

Modification XX

44 Le Service a constaté que la parcelle 60 RF a été sortie de la zone à bâtir sans justification ni commentaire. Afin d'être en mesure d'évaluer la pertinence de ce changement, il est nécessaire que le SeCA bénéficie d'éléments justificatifs.

Toutefois, le surdimensionnement de la commune permet de justifier cette sortie de zone. Par conséquent, la DAEC décide de l'admettre.

Modification YY

a. Position du SeCA

Le SeCA a remarqué qu'une zone agricole à prescriptions spéciales a été définie au PAZ et au RCU. La zone agricole étant uniquement régie par le droit fédéral, de telles prescriptions ne sont pas envisageables. En l'état, le Service a émis un préavis défavorable à cet élément et a rappelé que ces prescriptions pourraient néanmoins être reprises dans un périmètre superposé de protection si la commune le désire.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune / du propriétaire

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle affirme que ces zones permettent de répondre au besoin de délimitation des prairies sèches d'importance nationale. La commune propose donc de suivre les recommandations du SeCA et de reprendre ces zones au sein d'un périmètre superposé de protection.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

45 Compte tenu des éléments émis ci-dessus et de la détermination de la commune, la DAEC décide de ne pas admettre la zone agricole à prescriptions spéciales telle que proposée.

4.2. Autres remarques

Biens culturels

a. Position du SeCA et des services

Selon demande du Service des biens culturels (SBC), le bâtiment situé sur la parcelle 403 RF "Sous Fey 41" doit être identifié en catégorie 2 au PAZ, de même que la chapelle de la Visitation sise à la route du Cloalet 1 doit être représentée en catégorie 1. Enfin, la grange sise à la route de la Tour 57 doit être identifiée en catégorie 3. En l'état, le SeCA a émis un préavis défavorable à l'absence de catégorie de protection sur ces bâtiments.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver le maintien de ces biens sans catégorie de protection. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune / du propriétaire

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle confirme qu'une catégorie de protection sera imposée aux bâtiments mentionnés tout en rappelant que celui situé sur la parcelle 403 RF a bénéficié d'un permis de démolir et qu'un nouvel immeuble est en cours de construction.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

46 La DAEC prend note de la détermination de la commune et lui demande d'ajouter, dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, les catégories de protection respectives sur chaque bâtiment mentionné, exception faite pour la parcelle 403 RF qui n'a plus lieu d'être protégée.

47 Par ailleurs, la Direction demande à la commune de corriger le périmètre de protection du site construit de Gumefens pour qu'il suive le parcellaire des art. 3017 et 3037 RF.

Archéologie

Le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) a constaté que les périmètres archéologiques ont été correctement reportés au PAZ, mais que suite à une révision, plusieurs modifications ont été apportées aux emprises des périmètres archéologiques dans le secteur d'Avry-devant-Pont. La DAEC demande que ces éléments soient modifiés selon les requêtes du SAEF.

48 Comme demandé par le SAEF, de petites modifications doivent ainsi être apportées au PAZ. La DAEC invite la commune et son urbaniste à prendre contact avec le service afin de recevoir les nouvelles données sous forme numérique.

Boisements

Suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2014 de la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) et de son règlement d'exécution au 1^{er} juillet 2014, l'ensemble des boisements hors-forêt et hors de la zone à bâtir sont d'emblée protégés par l'art. 22 LPNat. Par conséquent, seuls les haies et

- les arbres qui ont un intérêt écologique et paysager en zone à bâtir doivent être reportés au PAZ. Le SNP a remarqué que le PAZ indique des éléments paysagers de manière indicative et non exhaustive et demande que ces indications soient supprimées – comme la commune a choisi de ne pas inventorier les arbres et haies à protéger – afin de s'assurer que tous les boisements hors-forêts dignes de protection seront pris en compte et suivis.
- (49) Le Service des forêts et de la faune (SFF) a demandé de faire figurer sur le PAZ, de manière lisible, l'intégralité des limites de forêt selon les différentes constatations de la nature forestière.
- (50) Le SeCA n'a pas retenu la remarque du SFF de faire figurer les dates des décisions de chaque constatation de nature forestière sur les plans. Ces informations peuvent toutefois être reportées dans le rapport explicatif.
- (51) Le SFF a demandé que les secteurs où un PAD admet une distance à la forêt inférieure à la distance ordinaire de 20 m soient identifiables sur le PAZ, avec indication de la limite de constructibilité sous forme de ligne traitillée et avec mention de la distance admise.
- (52) La DAEC demande à la commune de prendre en considération ces éléments dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4.3. Remarques formelles

- (53) La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

5. Plans d'aménagement de détail

Remarques générales

- (54) La DAEC souligne qu'en vertu de l'art. 175 LATeC, applicable par analogie, le délai d'ordre imparti aux communes pour l'adaptation des PAD a pris fin au 31 décembre 2014. Partant, il est demandé d'adapter les PAD n^{os} 1, 2, 5 et 6 à la nouvelle législation afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés d'ordre juridique.
- (55) Il convient également de souligner que des objectifs spécifiques à chaque PAD doivent être définis pour chaque PAD maintenu.

Les conclusions et les mesures de planification qui en découlent feront partie du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

PAD en vigueur maintenus

- (56) Les PAD 1 "Châtillon" et 3 "Les Planchettes 2" sont entièrement construits et le SeCA s'est interrogé sur la nécessité de les maintenir. Si la commune souhaite les maintenir, il conviendra de le justifier dans le rapport pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.
- (57) Le périmètre du PAD 2 "En Bovigny-1" a été adapté au parcellaire sur le PAZ. Il conviendra d'adapter cet élément dans le dossier de PAD afin que les deux documents soient cohérents. Par ailleurs, il est mentionné qu'un parking commun avec le PAD "En Bovigny-2" est prévu. Or, ce dernier est proposé comme abrogé dans le cadre de la présente révision générale. Il conviendra de proposer une solution pour le parking commun, voire retirer ce point du PAD.

58) Le PAD 5 "Villarvassaux" possède un périmètre au PAZ qui diffère de celui du dossier de PAD approuvé, notamment en ce qui concerne la parcelle 121 RF. Cet élément doit être corrigé, soit dans le PAZ, soit dans le dossier, afin que les deux documents soient similaires et cohérents. En outre, le SeCA a remarqué que le secteur est construit à 90 %, ce qui rend discutable la nécessité de maintenir ce PAD. Il conviendra de justifier ce maintien, si la commune le souhaite, dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Pour ce point, la DAEC prend note de l'explication fournie par la commune qui devra être reprise dans le dossier précité.

59) Concernant le PAD 6 "Au Village Gumefens", son périmètre a été adapté au parcellaire sur le PAZ. Le SeCA a demandé à ce qu'il soit également corrigé dans le dossier de PAD. Par ailleurs, le Service a estimé que son maintien est justifié, car il n'est pas entièrement construit, et souligne qu'il est prévu de l'adapter à l'AIHC. Finalement, le PAD devra respecter les nouvelles restrictions indiquées au PAZ, en particulier l'espace nécessaire aux cours d'eau et les périmètres d'énergie de réseau. La DAEC remarque que dans sa détermination, la commune souhaite supprimer ce PAD, car les derniers permis de construire ont été délivrés. La pertinence de cette abrogation sera évaluée dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

60) Le périmètre du PAD 7 "Camping du Lac et de la Pointe Bleue" doit également être adapté dans le dossier, puisque le PAZ l'a adapté au parcellaire. Dans la continuité, le dossier de PAD doit également être corrigé afin de prendre en compte les nouvelles restrictions indiquées au PAZ, comme l'espace nécessaire aux cours d'eau, les périmètres archéologiques, les aires forestières ou les secteurs de danger. Il devra également respecter l'article du RCU sur la zone camping ainsi que ceux relatifs aux éléments du PAZ cités précédemment.

La DAEC prend note des explications et précisions fournies par la commune dans sa détermination et demande à ce que cela soit repris dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Nouveaux secteurs à PAD obligatoires

"Le Bry" – "Grange de Paille" – "Les Terrasses d'Ogoz" – "En Bovigny 2"

a. Position du SeCA et des services

La création des PAD "Le Bry", "Grange de Paille", "Les Terrasses d'Ogoz" et "En Bovigny 2" semble opportune sous réserve de la prise en compte des remarques liées aux objectifs de chacun présentées à l'art. 20 du RCU au point 4.7.2 de la présente décision d'approbation. Toutefois, dans la situation de surdimensionnement auquel fait face la commune, les zones à vocation résidentielle au sein de ces PAD pourraient être utilisées afin de réduire ledit surdimensionnement. Dans ce contexte, le SeCA a préavisé défavorablement l'inscription de ces derniers puisque leur périmètre est susceptible d'évoluer.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la création de ces PAD. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune n'a pas fait valoir son droit d'être entendu.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu du surdimensionnement de la commune et, quand bien même elle a proposé des solutions pour le résoudre, la DAEC décide de ne pas admettre l'inscription de ces nouveaux PAD. En effet, tant qu'un PAZ conforme au PDCant n'a pas été approuvé, il n'est pas envisageable d'admettre des PAD sur des zones résidentielles non construites.

61

En ce qui concerne le PAD "Les Terrasses d'Ogoz", la DAEC n'admet pas son inscription puisque le maintien en zone à bâtir dans ce secteur n'est pas admis dans la présente décision.

62

"Port-Villarvassaux" – "Port-Camping" – "Port-Trémaule" – "Port-En Redon"

a. Position du SeCA et des services

S'agissant des PAD "Port-Villarvassaux", "Port-Camping", "Port-Trémaule" et "Port-En Redon", ils devront être repris dans le cadre de l'étude et de la modification relatives aux zones de port telles que demandées au point 4.1 du présent préavis (modifications n^{os} 11 et 24). En l'état, ils ne peuvent être approuvés et le SeCA les a préavisés défavorablement tout en rappelant qu'ils peuvent être retranscrits au PDCom puisque leur localisation reste conforme au plan directeur régional des rives du lac de la Gruyère.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la création de ces PAD. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle confirme que cette problématique sera reprise dans le cadre d'une étude séparée de la présente révision générale et que les secteurs de ports prévus seront retranscrits au PDCom.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

63

Sur la base des éléments présentés ci-avant et de la détermination de la commune, la DAEC décide de ne pas admettre l'inscription de ces PAD au PAZ.

"En Trémaule"

a. Position du SeCA

Concernant le PAD 6 "En Trémaule", le Service a demandé à la commune de revoir son périmètre. En effet, il inclut des secteurs en zone agricole, de l'aire forestière et l'espace réservé aux eaux qui ne doivent pas figurer au sein d'un PAD. Le SeCA a alors émis un préavis défavorable au périmètre de ce dernier.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ce PAD. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.



b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle précise que la délimitation de ce PAD permet de garantir une cohésion du développement de toute la zone "En Trémaule". Le but étant d'éviter deux périmètres distincts séparés par un bras d'eau.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

64 Dans la mesure où les deux zones (camping et ZIG) qui forment ce PAD ne sont pas approuvées dans le cadre de la présente révision générale, ce secteur à PAD obligatoire ne peut pas être approuvé. La DAEC décide ainsi de ne pas l'admettre.

PAD abrogés

65 Le PAD "En Bovigny" est abrogé et figure sous cette dénomination à l'art. 47 du RCU. La DAEC admet cette abrogation sous réserve de la prise en compte de l'élément suivant: il convient de corriger le nom du PAD dans l'art. 47 RCU par l'appellation "En Bovigny – Secteur 2".

66 L'analyse des PAD conclut à l'abrogation du PAD "Au Village-Avry", sans explication. En outre, le RCU autorise un indice plus élevé que le PAD lui-même, ce qui permettra une densification. La DAEC demande à ce que la commune justifie l'abrogation de ce PAD et vérifie si une densification est envisagée dans ce secteur.

67 Le PAD "Cité d'Ogoz" est proposé comme abrogé et la DAEC estime cette mesure judicieuse. Le SeCA demande néanmoins que cette abrogation soit mentionnée dans l'art. 47 RCU.

68 Le PAD "La Fin" était conditionné à un délai de 5 ans pour réaliser les fondations du projet. Ces dernières n'ayant pas été effectuées, le secteur est retourné à la zone agricole et le PAD a été abrogé sans autre procédure.

L'abrogation des PAD cités ci-dessus est admise par la DAEC sous réserve de la prise en compte des remarques émises.

69 Enfin, l'abrogation du PAD "A l'Abrannaz" est admise sans condition.

6. Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)

70 L'AEE fait partie du dossier d'examen final conformément à l'art. 31 OAT. En l'état, la DAEC prend acte que l'AEE est établi. Cet instrument doit être adapté en fonction des réserves et remarques formulées par le SeCA dans son préavis de synthèse. Ces éléments seront modifiés dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

7. Règlement communal d'urbanisme

7.1. Remarques générales

71 L'ensemble du RCU a été adapté à la nouvelle LATeC, tant au niveau terminologique que matériel.

7.2. Remarques particulières

Article 2 – Bases légales

72 L'énumération des composantes du PAL n'est pas nécessaire. Si la commune souhaite néanmoins les maintenir, elle doit changer le nom de l'article par "Cadre légal".

Article 6 – Zone village

a. Position du SeCA

Alinéa 1 Conformément à l'art. 51 al. 2 LATeC, les infrastructures liées à de l'intérêt général ne sont pas admises en zone village. Par conséquent, le SeCA a préavisé défavorablement cet alinéa.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle accepte de supprimer la mention à l'intérêt général dans la destination de la zone.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

73 Compte tenu des éléments émis ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre l'intérêt général dans la destination de la zone.

74 Alinéa 3 La DAEC demande de mentionner le nom de l'article du RCU cité au cas où la numérotation venait à changer.

Alinéa 4 Le SeCA a constaté que l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) fixé restait relativement faible, et bien qu'aucune base légale ne contraigne la commune à un IBUS minimum (autre que le seuil de 0.6 fixé par la LATeC) en fonction de la zone, il a invité cette dernière à étudier la possibilité de l'augmenter. En effet, l'orientation donnée au développement des communes doit passer par une densification conformément aux nouveaux principes de la LAT. La DAEC rejoint cet avis et invite la commune à réfléchir à cet élément pour les prochaines modifications.

75

Article 7 – Zone résidentielle faible densité 1

a. Position du SeCA

Alinéa 2 L'IBUS fixé est trop faible. En effet, l'art. 80 al. 1 ReLATeC impose aux communes d'instaurer un indice de 0.6 minimum et ce pour assurer une densification des tissus urbains. En l'état, le SeCA a préavisé défavorablement cet alinéa.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle demande le maintien de l'IBUS tel que fixé dans le RCU soumis pour approbation, à savoir 0.5 pour les habitations individuelles. La commune avance, en effet, que lors de la mise à l'enquête du PAL, l'indice minimal était de 0.5 et que ce seuil a été modifié ultérieurement (1^{er} janvier 2018). Cette disposition n'existait pas lors de la publication du présent dossier de révision générale et il était difficile d'anticiper cette modification.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC prend note des éléments avancés par la commune mais souligne que la modification de l'IBUS minimal résulte d'un changement de base légale. A cet égard, il est rappelé que toute approbation survenant après l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi doit s'y conformer. Dans le cas d'espèce, et même si le dossier a été mis à l'enquête avant le 1^{er} janvier 2018, la Direction doit notamment veiller à ce que le droit cantonal soit respecté. Le fait d'autoriser un IBUS de 0.5 après cette date entraînerait une non-conformité avec la LATeC et n'est, par conséquent, pas admissible.

76 Compte tenu de ces éléments, la DAEC décide de ne pas admettre cet alinéa et demande à la commune de le corriger dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

77 Alinéa 3 Bien qu'aucune base légale ne contraigne l'indice d'occupation du sol (IOS) à un minimum, la DAEC estime que l'indice fixé par la commune est relativement faible et l'invite à le reconsidérer.

Article 8 – Zone résidentielle à faible densité 2

78 Alinéa 3 Bien qu'aucune base légale ne contraigne l'IOS à un minimum, la DAEC estime que l'indice fixé par la commune est relativement faible et l'invite à le reconsidérer.

Article 9 – Zone résidentielle moyenne densité

79 Alinéas 2 et 3 De même, les indices fixés en ZRMD sont relativement faibles et ne permettent pas de mettre en œuvre une politique de densification. Par conséquent, la DAEC invite la commune à évaluer la possibilité d'augmenter ces indices.

Article 10 – Zone mixte

a. Position du SeCA

Alinéa 1 Conformément à l'art. 52 al. 1 LATeC, le commerce n'est pas autorisé en ZM. Le SeCA a par conséquent demandé de supprimer cette destination et a émis un préavis défavorable.

Par ailleurs, le Service a demandé de préciser que le taux d'activités (à hauteur de 30 % des surfaces de plancher) se calcul par bâtiment et non par zone.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle accepte de supprimer la référence aux commerces dans la destination de la zone et de rajouter la précision demandée par le SeCA.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

80

La DAEC prend acte de la détermination de la commune et, en l'état, décide de ne pas admettre la référence aux commerces.

Article 11 – Zone d'activités

a. Position du SeCA

Alinéa 6 Aucune information concernant les possibilités de transformation des bâtiments n'apparaît dans cet alinéa, seules les nouvelles constructions font l'objet de dispositions. Le SeCA a demandé d'ajouter une prescription relative aux éventuelles transformations et, en l'état, a préavisé défavorablement cet alinéa.

Par ailleurs, le Service propose à la commune de préciser ce qu'elle entend par "mesures architecturales de qualité".

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle propose de compléter cet alinéa en faisant mention des transformations des bâtiments existants.

De plus, elle précise que "les mesures architecturales de qualité" correspondent à des mesures permettant d'intégrer les constructions dans le milieu bâti.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

81

En l'état et tel que formulé, la DAEC n'admet pas cet alinéa. Il devra être modifié selon la proposition de la commune dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 12 – Zone d'intérêt général

a. Position du SeCA

Alinéa 1 Les ZIG listées dans cet article, qui ne sont pas approuvées dans le présent document, doivent être supprimées. Il s'agit des ZIG 4, 5, 6, 10, 14, 15 et 17 sur lesquelles le SeCA s'est prononcé de manière défavorable.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle accepte de supprimer les ZIG 4, 5, 6, 10, 14 et 15 qui ne répondent pas au droit actuel pour autant que les mesures suivantes soient acceptées:

- > remplacer les ZIG 4, 5 et 6 par des zones spéciales qui seront destinées aux installations de sport, de loisirs et de détente ainsi qu'à leurs installations annexes en lien avec le programme envisagé;
- > remplacer la ZIG 10 par une zone spéciale, le but étant de légaliser la situation de stationnement actuellement tolérée en lien avec les autorisations d'amarrage de bateaux au secteur "En Redon";
- > remplacer les ZIG 14 et 15 par des zones spéciales afin de légaliser la situation actuelle (le stationnement des embarcations du port d'Ogoz pour l'hivernage, l'accès au port d'Ogoz, l'accès et l'utilisation de la seule rampe en dur de mise à l'eau des bateaux, l'accueil de visiteurs toujours plus nombreux dans cette zone de détente et de loisirs).

S'agissant de la ZIG 17, le Conseil communal souhaite la maintenir telle que proposée au PAZ.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Concernant les ZIG 4, 5 et 6, la DAEC renvoie à son analyse au point 4.1 (modification 5) de la présente décision. Si l'affectation en zone spéciale semble plus judicieuse, la taille importante de la zone soulève quelques réserves et en particulier pour la partie empiétant sur les SDA. En outre, la problématique des ports, dont la réflexion doit se faire dans une étude séparée, contraint la DAEC à ne pas admettre ces zones.

S'agissant de la ZIG 10, la localisation excentrée justifie le recours à une zone spéciale pour autant que le caractère imposé par sa destination soit prouvé. Les ZIG 14 et 15, accolées à de la zone à bâtir, pourraient être maintenues dans cette affectation. Toutefois, comme mentionné précédemment, le secteur des ports "En Redon" et "Le Bry" devront faire l'objet d'une étude séparée de la révision générale (dont l'issue demeure bien entendu réservée), raison pour laquelle le SeCA a émis un préavis défavorable.

84 Enfin, concernant la ZIG 17, la DAEC décide de ne pas l'admettre dans la mesure où la présente décision n'approuve pas le maintien en zone du secteur des Terrasses d'Ogoz.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la DAEC n'admet pas les ZIG 4, 5, 6, 10, 14, 15 et 17.

a. Position du SeCA

Alinéa 6 Le chapitre 2 doit préciser les modalités applicables en cas de démolition et reconstruction si la commune souhaite que cela soit permis. Le SeCA a alors émis un préavis défavorable à l'absence de règles de construction pour les transformations ou reconstructions. De plus, la forme potestative est à éviter dans la mesure où elle n'est pas précise. Cette formulation sera corrigée dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune n'a pas fait valoir son droit d'être entendu.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

85 En l'état, la DAEC n'admet pas cet article lacunaire du RCU.

a. Position du SeCA

Alinéa 7 Cet alinéa doit préciser les modalités applicables en cas de démolition, transformation et reconstruction si la commune souhaite que cela soit permis. En l'état, le SeCA a émis un préavis défavorable à l'absence de règles de construction pour les transformations et reconstructions.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune n'a pas fait valoir son droit d'être entendu.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

86 En l'état, la DAEC n'admet pas cet article lacunaire du RCU.

Article 13 – Zone camping

a. Position du SeCA

Alinéa 1 La typologie de ce camping s'apparente à un quartier résidentiel et cette zone a été considérée par le SeCA comme étant soumise à compensation.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle demande de supprimer la référence aux bungalows pour la parcelle 182 RF afin d'éviter tout litige quant à son intégration dans le calcul de dimensionnement.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC prend note de la proposition de la commune et estime que, de cette manière, le présent secteur pourra être considéré comme une zone camping ne faisant pas partie du calcul de dimensionnement. Cela sera toutefois effectif lorsqu'une mise à l'enquête allant dans ce sens aura été publiée.

La DAEC demande alors à la commune de corriger cet élément dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

a. Position du SeCA

Alinéa 3 S'agissant d'un secteur où des bungalows et autres constructions/infrastructures sont permis selon le RCU, le SeCA a émis un préavis défavorable à l'absence de règles de construction.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle estime que cette zone ne doit pas être considérée comme étant constructible et, par conséquent, aucune règle de construction ne doit être édictée.

b. Détermination du propriétaire

Comme la commune, le propriétaire du camping avance que ce dernier ne doit pas être considéré comme une zone à caractère résidentiel pour les raisons évoquées dans sa détermination.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

87

88 Pour autant que la référence aux bungalows soit supprimée du RCU pour les zones libres de construction dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, la DAEC estime qu'il ne sera pas nécessaire de préciser des règles de construction puisque seuls des tentes, caravanes et mobil-homes seront alors autorisés. Dès lors, la Direction admet l'absence de règles constructives, à condition que la commune reformule cet article dans le sens évoqué.

Article 14 – Zone libre

a. Position du SeCA

Alinéas 2, 3, 5,
6 et 7

Enumérer uniquement une infrastructure autorisée n'est pas judicieux. Soit la commune propose une liste exhaustive de ce qui est permis, soit elle ne mentionne rien, auquel cas l'alinéa 1 s'applique. En l'état, le SeCA a émis un préavis défavorable à cette formulation.

Alinéa 4 Les aménagements prévus ne sont pas conformes à la destination de la zone selon l'art. 56 al. 1 LATeC. Par conséquent, le SeCA a préavisé défavorablement cet alinéa.

En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces alinéas au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle propose de rajouter des chemins de mobilité douce à la destination de la ZL et de supprimer les alinéas 2 à 7.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

89 La DAEC prend acte de la position de la commune et décide de ne pas admettre les alinéas 2 à 7 du présent article au RCU.

Article 16 – Zone agricole à prescriptions spéciales

a. Position du SeCA

La zone agricole est régie uniquement par le droit fédéral. Par conséquent, une telle zone n'est pas opportune et le SeCA a préavisé défavorablement cet article.

En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet article au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle suit la position du SeCA et supprimera la zone.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

90 Compte tenu de la détermination de la commune, la DAEC décide de ne pas admettre cet article au RCU.

Article 19 - Plans d'aménagement de détail approuvés

91 Les objectifs des PAD en vigueur maintenus doivent être inscrits au RCU et la DAEC demande d'ajouter cet élément.

92 Par ailleurs, la formulation "dernière approbation" est à revoir. Il pourrait simplement être mentionné "approuvé le ...".

Article 20 – Plans d'aménagement de détail obligatoires

Pour cause de surdimensionnement notamment, ces PAD ont été préavisés défavorablement dans le cadre de la présente procédure. Pour le cas où la commune parviendrait à réduire son surdimensionnement et que ces PAD puissent être admis, la DAEC relève les éléments suivants qui devront être pris en compte:

93 Alinéa 2 Pour le PAD 1, l'objectif "Définir le nouveau parcellaire" doit être retiré de la liste dans la mesure où un PAD n'a pas de valeur contraignante pour les limites parcellaires. Il peut néanmoins les reprendre en tant qu'élément indicatif.

94 Alinéa 3 Le Service des ponts et chaussées souligne qu'il n'y a aucun élément permettant de conclure que ce secteur à PAD obligatoire répond de manière conforme aux exigences de l'OPB. Il est alors demandé de compléter de manière claire les objectifs de ce PAD en mentionnant l'obligation d'évaluer la génération de trafic et ses conséquences en matière de bruit.

95 Alinéa 4 Cet alinéa doit être supprimé puisque le PAD y relatif n'est pas admis.

96 Alinéa 5 Il est préférable de renommer ce PAD, car il possède le même nom que celui qui est abrogé dans le cadre de la présente révision générale. De plus, la DAEC demande d'intégrer dans les objectifs un élément concernant le parking commun avec le PAD "En Bovigny 1" si cette infrastructure est toujours souhaitée par la commune. Dans le cas contraire, ce dernier PAD doit être modifié.

97 Alinéa 6 Cet alinéa doit être supprimé puisque le PAD y relatif n'est pas admis.

98 Alinéas 7 et 10 Pour ces deux PAD, deux objectifs sont discutables. En effet, "fixer les délais à partir desquels les concessions d'amarrage individuel ne seront plus renouvelées" et "établir un règlement d'utilisation du port" relèvent plutôt de conventions privées que d'une procédure de PAD.

99 Alinéas 8 et 9 Deux objectifs sont discutables. En effet, "fixer les délais à partir desquels les concessions d'amarrage individuel ne seront plus renouvelées" et "établir un règlement d'utilisation du port" relèvent plutôt de conventions privées que d'une procédure de PAD. En outre, la DAEC s'interroge sur la raison d'avoir créé deux PAD distincts pour un même secteur. Les PAD 8 et 7 pourraient être fusionnés et les 6 et 9 également. Le SeCA demande que le rapport justifie cet élément.

La DAEC demande à la commune de corriger ces éléments dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation et de supprimer les objectifs des PAD qui ne sont pas admis. Au surplus, les PAD relatifs aux secteurs de ports doivent faire l'objet d'une étude séparée et ne doivent pas conséquent pas être intégrés au RCU à ce stade.

Article 21 – Distances

100 Alinéa 1 Le deuxième paragraphe est à reformuler, notamment en précisant ce que sont les directives mentionnées.

102 Alinéa 5 Cet alinéa doit être supprimé, car la dérogation vaut pour toutes les dispositions du RCU.

Article 22 – Espaces nécessaires aux eaux

103 Alinéa 1 Le texte retenu pour cet article est conforme à celui proposé dans le guide pour l'aménagement local. Toutefois, la SLCE informe que ce dernier a changé suite à une mise à jour et propose qu'il soit adapté en conséquence dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

104 Alinéa 5 let. a La notion de "bâtiments modulés" n'est pas explicite. De même, la forme potestative est à éviter. Ces éléments seront respectivement précisés et corrigés dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

105 Alinéa 5 let. b La forme potestative est également à éviter et sera corrigée dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

106 Alinéa 6 La forme potestative est à éviter et sera corrigée.

Article 23 – Règles de construction à proximité des cours d'eau

107 Au chapitre 1, la forme potestative doit être corrigée et remplacée par une formulation plus concrète. De plus, la DAEC demande de préciser qui sont les initiateurs des études exigées et qui les valident.

Article 25 – Dangers naturels

108 Alinéa 2 La Commission des dangers naturels note que cet alinéa va plus loin que le contenu minimum exigé par l'article type, en demandant notamment que soient surélevés les ouvertures aux rez-de-chaussé et les accès aux sous-sols. Ceci est valable uniquement pour les secteurs de danger faible et résiduel relatif aux crues. Par conséquent, cette précision sera ajoutée comme suit: "... de peu d'importance situées en secteur de danger faible et résiduel **relatif aux crues**, les ouvertures, ..."

a. Position du SeCA

Alinéa 6 L'étude ne se fait pas à la charge du requérant et le SeCA a demandé de supprimer cette disposition. En l'état, un préavis défavorable a été émis.

En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle accepte de supprimer la mention stipulant que l'étude se fait à la charge du requérant.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

109 Compte tenu des éléments émis ci-avant, la DAEC décide de ne pas admettre cet alinéa.

Article 28 – Risques chimiques et technologiques

110 Aux chapitres 1 et 2, ce n'est pas une demande préalable qui est requise auprès du SEN, mais un avis préalable, conformément aux recommandations du guide de l'aménagement local. La DAEC demande de corriger cet élément dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 30 – Stationnement des véhicules et vélos

S'agissant des IBUS et, plus spécifiquement, des bonus octroyés pour les parkings souterrains, la DAEC souhaite informer la commune de ses dernières réflexions. D'un point de vue strictement légal, rien n'empêche une commune de fixer les valeurs d'IBUS qu'elle souhaite voir appliquer, y compris de prévoir des bonus pour favoriser certains types de constructions ou aménagements particuliers. En pratique cependant, cette majoration de l'IBUS pour les parkings souterrains suscite quelques problèmes d'interprétation dans le cadre de l'examen des demandes de permis de construire. Il a en effet été constaté que l'octroi de tels bonus complexifie considérablement le calcul de l'IBUS, ce qui est contraire aux objectifs visés par l'AIHC. Dès lors, inciter à construire en souterrain par l'instauration de bonus ou une majoration de l'IBUS n'est pas une solution opportune.

Ceci étant, comme ce changement de pratique intervient à un stade avancé de la présente révision générale, la DAEC admet tout de même la formulation proposée par la commune. Toutefois, la Direction propose à la commune d'étudier, si elle le souhaite, l'une des variantes suivantes dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation:

- 111
- > octroyer un IBUS global avec obligation de réaliser des places de parc en souterrain ou de manière intégrée. Pour le cas où la nature du sol ne le permettrait pas, une demande de dérogation devra accompagner la demande de permis;
 - > proposer un IBUS principal et un IBUS complémentaire. Ce dernier est exclusivement destiné au stationnement avec la restriction que cette valeur complémentaire ne peut pas faire l'objet de report d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.

Article 34 – Protection des abords des bâtiments protégés, secteurs soumis à des mesures d'harmonisation

112 Alinéa 2 let. e Le texte doit être corrigé comme suit: "la hauteur au faite de la construction ne doit pas excéder la hauteur de façade à la gouttière du bâtiment protégé", conformément aux recommandations du SBC.

Article 35 – Périmètre de protection des sites construits

113) Alinéa 2 let. d La forme potestative est à éviter et sera corrigée dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

a. Position du SeCA

Alinéa 5 Les prescriptions de cet alinéa sont très difficilement applicables. En l'état, le SeCA a émis un préavis défavorable et a invité la commune à se référer à l'art. 58 ReLATEC.

En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATEC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle accepte de suivre la proposition du SeCA.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

114) Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre cet alinéa.

Article 37 – Périmètres archéologiques

115) La DAEC demande de compléter cet article selon le préavis du SAEF du 30 juin 2017.

Article 39 – Périmètre d'énergie de réseau

Les paragraphes 2 et 3 ne sont pas nécessaires, mais la DAEC ne s'oppose pas à leur maintien au RCU.

116) La DAEC demande de préciser le paragraphe 4 qui n'est pas clair.

Article 40 – Energie solaire

a. Position du SeCA

Le contenu de cet article n'est pas conforme au droit supérieur, selon le SdE. Il doit par conséquent être supprimé ou adapté en conséquence. Si son maintien est souhaité, la formulation émise par ce service dans son préavis du 1^{er} septembre 2017 est à reprendre. En l'état, le SeCA a émis un préavis défavorable à cet article.

En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet article au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATEC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune accepte de supprimer cet article.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

117

Compte tenu des éléments émis ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre cet alinéa et charge le SeCA de le supprimer.

Article 42 – Superstructures

118

Le deuxième paragraphe relatif à l'esthétique n'est pas nécessaire, car dans le champ d'application de l'art. 125 LATeC, la commune peut uniquement émettre un préavis. Il sera supprimé dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 43 – Consultation préliminaire

a. Position du SeCA

Cet article constitue une redite de certaines prescriptions ou intègre des éléments qui ne sont pas nécessaires. En l'état, le SeCA demande de le supprimer et le préavise défavorablement.

En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet article au RCU. Elle a dès lors publié cette mesure dans la FO n° 27 du 6 juillet 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, elle demande le maintien de cet article puisqu'elle a un intérêt pour certains projets, en particulier afin d'éviter que le requérant ne fasse trop de frais dans un premier temps.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

119

Compte tenu de ce qui précède, la DAEC décide de suivre la position de la commune et admet cet article au RCU.

7.3. Remarques formelles

120

Pour faciliter l'application du RCU, la DAEC demande au SeCA d'annoter au RCU les éléments suivants qui s'appliquent immédiatement:

- > à l'art. 6 al. 2 "Demande préalable": la précision "au sens de la LATeC, dans le but de ..." n'est pas utile et doit être supprimée. Le deuxième paragraphe également;
- > à l'art. 8 al. 1 "Zone résidentielle faible densité 2": la mention limitant la zone au PAD n° 2 est superflue et n'aura plus lieu d'être si le PAD venait à être abrogé. Elle doit être supprimée;
- > à l'art. 9 al. 1 "Zone résidentielle moyenne densité": la mention limitant la zone au PAD n° 3 est superflue et n'aura plus lieu d'être si le PAD venait à être abrogé. Elle doit être supprimée;

- > à l'art. 15 al. 2 "Zone agricole": cette prescription découle du droit fédéral, elle n'est donc pas nécessaire et doit être supprimée;
- > à l'art. 18 al. 2 "Plans d'aménagement de détail": cet alinéa découle de la législation en la matière et doit être supprimé;
- > à l'art. 21 al. 4 "Distances": la dernière phrase de cet alinéa doit être supprimée puisque les annexes de l'ordonnance sur les lignes électriques fixent déjà plusieurs distances en fonction de différentes situations;
- > à l'art. 23, § 3 "Règles de construction à proximité des cours d'eau": la précision de ce qu'englobe la notion de PAD doit être supprimée;
- > à l'art. 25 al. 2 "Dangers naturels": la disposition sur les coûts doit être supprimée;
- > à l'art. 35 al. 2 let. b "Périmètre de protection des sites construits": le terme "exceptionnellement" doit être supprimé puisque les conditions pour les nouveaux percements sont décrites dans le même alinéa;
- > à l'art. 35 al. 2, let. d "Périmètre de protection des sites construits": le terme "d'approbation" sera remplacé par "validation";
- > à l'art. 35 al. 6 "Périmètre de protection des sites construits": cet alinéa est superflu et doit être supprimé;
- > A l'art. 41 "Paraboles TV": cet article doit être supprimé, car les paraboles TV ne nécessitent pas de permis.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.

Les conditions des préavis des services et organes consultés et celles du préavis de synthèse du SeCA, qui sont retenues par la DAEC aux considérants III et IV ci-dessus, sont comprises dans la présente décision.

2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:

- > le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle;
- > le dimensionnement de la ZACT;
- > le parking du port "En Redon" au PDCom;
- > les modifications n^{os} 3, 5, 6, 11, 12, 21, 24, 25 et YY au PAZ;
- > le maintien en zone à bâtir des parcelles 2096, 2107 et 3074 RF;
- > la création des PAD 1 "Le Bry", 2 "Grange de Paille", 3 "Les Terrasses d'Ogoz", 5 "En Bovigny 2", 6 "En Trémaule", 7 "Port-Villarvassaux", 8 "Port-Camping", 9 "Port-Trémaule" et 10 "Port-Redon" au PAZ;
- > les art. 6 al. 1, 7 al. 2, 10 al. 1, 11 al. 6, 12 al. 1, 6 et 7, 14 al. 2 à 7, 16, 25 al. 6, 35 al. 5 et 40 du RCU.

Pour le surplus, la DAEC demande:

- > d'ajouter les catégories de protection demandées au point 4.2 de la présente décision;
- > de faire transmettre un plan communal des énergies pour validation au SdE;
- > de mettre à jour le programme d'équipement.

3. Les modifications suivantes sont reportées:

- 122 > N^{os} 1, 16, 18, 20, 22 et 29.

123 4. Les calculs de l'évolution des zones à bâtir, de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle et de la ZACT doivent être revus selon le considérant IV.

124 5. Le dossier directeur et le dossier d'affectation doivent être adaptés selon le considérant IV.

125 6. 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.

126 7. 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 émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Pont-en-Ogoz est fixé à Fr. 17'160.-.



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 1654, 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 Pont-en-Ogoz, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Team +, Grand-Rue 51, 1630 Bulle (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > à l'Office fédéral du développement territorial ARE, 3003 Berne (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > à l'Office fédéral de l'agriculture OFAG, 3003 Berne (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > 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 de la nature et du paysage, céans (1 ex.);
- > au Service de l'énergie, céans
- > aux propriétaires qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Gruyère, Le Château, case postale 192, 1630 Bulle (1 ex.).

