



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

RECEVU	16 JAN. 2025
in museum - fectin	
URBASOL	

Réf: GG/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 15 JAN. 2025

Prez, commune, secteur Prez-vers-Noréaz. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

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

VU:

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

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

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

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

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

le plan d'aménagement local (PAL) de Prez, secteur Prez-vers-Noréaz, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 21 juillet 2021;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL fait suite aux conditions d'approbation de la révision générale, approuvée par la DAEC (actuellement DIME) le 21 juillet 2021.

La commune procède également à des modifications supplémentaires qui ne découlent pas directement des conditions d'approbation.



II. Procédure

Mises à l'enquête publique du PAL: les mises à l'enquête publique de la modification du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 17 du 29 avril 2022 et n° 5 du 3 février 2023. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO lors de la première publication.

Oppositions: les mises à l'enquête ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 13 mars 2023.

Recours: aucun recours contre les décisions communales n'a été interjeté auprès de la DIME.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 13 juin 2024.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DIME a fait publier dans la FO n° 35 du 30 août 2024 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations: la commune de Prez s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Des déterminations ont également été déposées par des tiers. La DIME a alors demandé une détermination au service concerné sur les arguments développés par les intervenants.

III. Appréciation de la DIME

1. Modifications découlant des conditions d'approbation

1.1. Conditions d'approbation

Dans sa décision du 21 juillet 2021 sur la révision générale du PAL de l'ancienne commune de Prez-vers-Noréaz, la DAEC n'avait pas approuvé plusieurs éléments et avait demandé certaines adaptations du dossier qui concernaient notamment la protection des biotopes, les dangers naturels, la protection patrimoniale, ainsi que des corrections du règlement communal d'urbanisme (RCU).

Le SeCA a constaté dans son préavis de synthèse que la majorité des conditions avaient été remplies.

La DIME fait sien le préavis du SeCA et ne commente ci-après que les modifications du dossier qui nécessitent des compléments ou une évaluation plus fine. Les références aux biens-fonds se basent sur le fond cadastral figurant au plan d'affectation des zones (PAZ).

1.2. Urbanisation

Conformément à la décision de la DAEC sur la révision générale, la commune a supprimé du plan directeur communal (PDCom) une extension de l'urbanisation refusée et a adapté les limites d'urbanisation, a retiré les mises en zone à bâtir non approuvées sur le PAZ et a adapté ses indices de construction dans son RCU, en fonction des considérants de la décision.

La DIME constate que l'ensemble des adaptations relevées ci-dessus se conforme à la décision d'approbation de la DAEC sur la révision du PAL et peut donc les admettre.

Pour le surplus, dans sa décision, la DAEC avait invité la commune à examiner la possibilité de planifier des zones spéciales, au sens de l'art. 18 LAT, pour les terrains affectés à la zone d'intérêt général (ZIG) isolés de la zone à bâtir. Dans l'intervalle de l'élaboration du présent dossier, la DAEC avait précisé à la commune que dans le cas où la planification de zones spéciales était effectivement envisagée, la conformité aux planifications et législations supérieures devait être vérifiée. Il s'est alors avéré que des installations sportives ou de télécommunication ne semblaient pas pouvoir être considérées comme étant imposées par leur destination dans des secteurs isolés, ce qui compromettrait dès lors la planification de zones spéciales. Partant, considérant que les critères pour une mise en zone spéciale des installations précitées ne semblaient pas être remplis au regard du droit fédéral, la DAEC était d'avis que l'affectation en ZIG pouvait être maintenue pour lesdites installations, tout en soulignant que, vu leur localisation isolée, aucune extension ne serait possible à futur en raison de leur non-conformité à la LAT. Se basant sur cet avis, la commune a maintenu l'affectation en ZIG des art. 826 et 635 du Registre foncier (RF), accueillant respectivement le terrain de football et une installation de télécommunication, dans le présent dossier, ce dont la DIME prend acte.

1.3. Nature, paysage et environnement

Les conditions du Service des forêts et de la nature (SFN), de la Commission des dangers naturels (CDN) et de Grangeneuve, Section Agriculture, ont été reprises correctement.

Condition La DIME demande à la commune de compléter le PAZ avec des arbres marquants dignes d'être protégés comme l'a relevé le SFN. Au surplus, la nouvelle version de l'article-type pour les dangers naturels devra être intégrée au RCU, conformément à la recommandation de la CDN.

1.4. Mobilité

Le PDCom a été modifié conformément aux exigences du Service de la mobilité.

Condition La symbologie des zones modérées pourra être améliorée sur le PDCom.

1.5. Dispositions relatives à la police des constructions

Les modifications du RCU demandées lors de la révision générale ont été correctement apportées.

1.6. Plans d'aménagement de détail (PAD)

Le Conseil communal a décidé d'abroger les PAD "Aux Riaux" et "Résidence équestre" en fixant des périmètres à prescriptions particulières pour conserver la qualité spatiale et concrétiser les réflexions sur les espaces libres de construction.

Sur le principe, le SeCA était favorable à l'abrogation des PAD, mais il a constaté que les dispositions particulières prévues par la commune étaient sujettes à interprétation et suffisamment floues pour considérer qu'elles n'étaient pas opportunes en l'état. Le SFN a relevé que les art. 196 et 197 RF, situés dans le secteur "Aux Riaux", comportaient des arbres marquants, dignes de protection, avec un intérêt écologique et paysager certain. Ces éléments doivent ainsi être protégés sur le PAZ et les prescriptions particulières telles que prévues par la commune ne s'avèrent pas suffisantes pour garantir la protection de ces arbres. Les deux services précités ont ainsi émis un préavis défavorable sur la planification d'un périmètre à prescriptions particulières sur l'art. 196 RF.

La commune et les propriétaires des art. 196 et 197 RF se sont déterminés à ce sujet. La première citée a précisé que la parcelle 196 RF était située à l'intérieur du tissu bâti et entourée de terrains déjà construits ou constructibles. L'équipement de base est entièrement réalisé et un arrêt de transports publics est situé à proximité. Ainsi, cette parcelle est conforme aux principes de l'aménagement du territoire en encourageant le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti. La commune avait toutefois le souci de préserver la valeur naturelle et paysagère de l'art. 196 RF, ce pour quoi elle avait fixé des dispositions particulières. A ce titre, elle a considéré que lesdites dispositions donnaient un cadre réglementaire clair en autorisant précisément les constructions de dimensions plus importantes que les gabarits fixés dans le RCU pour les constructions de "dimensions restreintes", à la condition que les qualités écologiques et paysagères soient préservées et que 50 % de surface verte déterminante soit maintenu sur le secteur concerné. Ainsi, de l'avis du Conseil communal, l'objectif visé est parfaitement quantifiable avec les deux conditions fixées dans le RCU. Pour le surplus, la commune a relevé que le SFN n'avait pas mentionné la nécessité de protéger les arbres présents sur les art. 196 et 197 RF dans le cadre de la révision générale et qu'il a même reconnu les efforts de la commune pour protéger son patrimoine naturel en zone à bâtir. La commune a conclu en indiquant qu'elle avait bien conscience des qualités paysagères de l'art. 196 RF, mais qu'elle avait considéré que les prescriptions inscrites au RCU permettaient de les préserver tout en permettant de développer un projet architectural de qualité et sensible au site. Elle a donc demandé à la DIME d'accepter les dispositions du RCU telles que prévues pour l'art. 196 RF.

Les propriétaires se sont également prononcés par l'intermédiaire de leur avocat mandaté. En substance, ils demandent à la DIME d'approuver telles quelles les dispositions en apportant plusieurs arguments. Ils considèrent notamment qu'il y a un intérêt à utiliser le potentiel constructible existant et à densifier dans la commune. Les propriétaires ont relevé que d'interdire toute construction sur leur terrain allait à l'encontre des buts et principes de la LAT. Leur parcelle étant au centre d'un quartier d'habitations, son développement encouragerait la densification, ce d'autant plus que la commune ne peut pas prévoir de nouvelles mises en zone à bâtir, conformément aux critères du plan directeur cantonal. Il est précisé que des mesures de protection paysagère proportionnées pourraient être envisagées, mais en conservant la constructibilité de la parcelle. Les propriétaires sont disposés à maintenir les qualités naturelles de la parcelle tout en réalisant une ou deux habitations s'intégrant avec harmonie au site, en collaboration avec le SFN.

Au vu des éléments relevés par les propriétaires, la DIME a sollicité l'avis du SFN. Ce dernier a, en préambule, maintenu que la formulation proposée dans la version actuelle du PAL n'était pas adéquate, car contradictoire. Toutefois, afin de trouver une solution permettant de préserver les boisements ayant une valeur écologique et paysagère tout en permettant de réaliser des projets de construction sur les art. 196 et 197 RF, le SFN a proposé la solution suivante. Supprimer du RCU les dispositions relatives à la protection de la qualité paysagère et écologique s'appliquant aux art. 196 et 197 RF. Il s'agirait ensuite d'effectuer un relevé des boisements dignes de protection présents



sur les articles précités avec une logique de maintenir ces terrains constructibles. Ce relevé doit être réalisé par un spécialiste dans le domaine et en collaboration avec la section "Nature et paysage" du SFN. Sur la base de ce relevé, les propriétaires, la commune et le SFN établissent une convention qui comprend un plan de situation intégrant les boisements à préserver, ceux à supprimer et les boisements à planter à titre de compensation. Dans le cadre de l'harmonisation du PAL, la commune reportera sur le PAZ les boisements dignes de protection qui se trouvent sur les art. 196 et 197 RF, en tant que boisements hors-forêt protégés. Une mention au registre foncier pourrait également se justifier pour garantir la préservation à long terme de ces boisements dans l'attente de leur intégration dans le PAL. Dans l'intervalle, la commune et le SFN se baseront sur la convention mentionnée plus haut dans l'examen des éventuelles futures demandes de permis de construire sises sur les art. 196 et 197 RF.

La DIME considère que la proposition du SFN va dans le sens du souhait de la commune et des propriétaires de permettre le développement des terrains concernés tout en garantissant le maintien des valeurs paysagères du site. Cette solution a le mérite d'être pragmatique, concrète et de concilier au mieux la protection de la nature et les principes de densification liés à l'aménagement du territoire. La DIME nuance toutefois la proposition du SFN dans le sens où il lui semble contre-productif de supprimer les prescriptions particulières destinées à garantir la protection paysagère. De son avis, le maintien de ces dispositions reste indispensable pour s'assurer que la problématique soit prise en compte dans les futurs projets de construction. Il est toutefois nécessaire qu'une annotation dans le RCU renvoie à la présente décision, qui précise dès lors les modalités de concrétisation des dispositions.

Tenant compte de ce qui précède et de l'ensemble des intérêts en présence, la DIME admet sur le principe les dispositions de l'art. 23 al. 10.B du RCU à la stricte condition que, dans l'intervalle de l'inscription des boisements protégés sur le PAZ dans le cadre de l'harmonisation du PAL et dans le cas de demandes de permis, les modalités mentionnées dans la présente décision soient suivies par l'ensemble des acteurs concernés. La DIME précise que le SeCA examinera scrupuleusement ces éléments dans l'examen desdits permis.

La DIME charge le SeCA d'annoter directement le RCU en conséquence.

2. Modifications supplémentaires ne découlant pas des conditions d'approbation

> Mise en zone spéciale "Stand de tir", inscription des périmètres de sécurité et ajout d'un nouvel article au RCU y relatif – Art. 854 RF

La DIME s'appuie sur le préavis favorable du SeCA et considère que la planification d'une zone spéciale pour ce type d'activités est conforme au droit, sachant que ce type d'activités est imposé négativement par sa destination. Pour des raisons évidentes de sécurité et de nuisances sonores notamment, une telle activité ne pourrait pas se situer en zone à bâtir.

Partant, la DIME admet la mise en zone spéciale "Stand de tir" sur le PAZ.

> Modification n° 33 – Délimitation d'un secteur à prescriptions particulières – Art. 10 RF

Le SeCA s'était interrogé sur la formulation utilisée pour ce secteur à prescriptions particulières qui demande de "tenir compte du fonctionnement" de l'auberge existante sans préciser de quelle manière.

La commune a précisé que les places de stationnement légalisées de l'auberge située sur l'art. 11 RF se situaient sur la parcelle voisine (art. 10 RF) et qu'il était donc indispensable de conserver le lien entre les deux parcelles. La rupture de cette connexion entraînerait une impossibilité de garantir des places de stationnement et péjorerait la situation de l'auberge. C'est pour cette raison que la commune a fixé ces dispositions dans le RCU et pour elle, celles-ci sont claires; toute éventuelle nouvelle construction doit intégrer le besoin de parkings de l'auberge nécessaires à l'usage actuel ou futur du bâtiment. Le souhait du Conseil communal était donc de souligner que l'objectif de cette disposition était de garantir la fonctionnalité d'une construction caractéristique et historique du village et a donc demandé à la DIME de l'admettre telle quelle.

La DIME considère que les précisions apportées par la commune permettent de comprendre concrètement le but visé par les dispositions inscrites dans le RCU, à savoir que tout futur projet de construction devra garantir le maintien de places de stationnement sur l'art. 10 RF. Partant, la DIME admet les "prescriptions particulières sectorielles 3" de l'art. 20 al. 9.B du RCU.

IV. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les conditions qui sont fixées par la DIME au considérant III ci-dessus, font partie de la présente décision.
3. Ces modifications et adaptations devront être reprises par la commune lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Prez.
4. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La modification du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III et IV.
2. L'émolument à la charge de la commune de Prez est fixé à Fr. 5'520.-.



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 DIME dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

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

Communication:

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

- > à la commune de Prez, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > au propriétaire qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).

