



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](http://www.fr.ch/dime)

Réf: EG/ja

T direct: + 41 26 305 47 98

Courriel: [elian.guinnard@fr.ch](mailto:elian.guinnard@fr.ch)

*Fribourg, le 6 décembre 2023*

## **Commune d'Ursy, secteur Ursy. Approbation de l'adaptation aux conditions d'approbation de la révision générale 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<sup>er</sup> 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) d'Ursy, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, nouvellement: DIME) le 19 octobre 2011;

le dossier,

**considérant:**

### **I. Objet**

La présente procédure a pour objet l'adaptation du PAL de la commune d'Ursy, secteur Ursy, aux conditions d'approbation émises dans la décision de la DAEC, du 19 octobre 2011. Le dossier examiné comprend également certaines modifications proposées par la commune.

Le dossier a fait l'objet de trois enquêtes publiques les 3 juillet 2015 (Feuille officielle/FO n° 27), 7 août 2015 (FO n° 32) et 20 janvier 2017 (FO n° 3). Ce dossier a été approuvé par l'autorité compétente (DAEC, nouvellement DIME), le 14 mars 2018. Statuant sur recours, le Tribunal

cantonal (TC) a annulé la décision d'approbation de la DAEC le 29 mars 2021 (Arrêt du TC 602 2018 45) et renvoyé le dossier à la Direction pour nouvelle décision. L'arrêt du TC a été confirmé par le Tribunal fédéral (TF) dans son arrêt du 9 août 2022 (ATF 1C\_266/2021).

La présente décision remplace donc la décision d'approbation du 14 mars 2018 annulée par l'arrêt du TC du 29 mars 2021.

## II. Procédure

**Mise à l'enquête publique:** la mise à l'enquête publique de l'adaptation du PAL aux conditions d'approbation a été publiée dans la FO n° 27 du 3 juillet 2015. Deux enquêtes complémentaires ont été publiées dans les FO n° 32 du 7 août 2015 et n° 3 du 20 janvier 2017. Ces dossiers ne comprennent pas de dossier directeur.

**Oppositions:** les mises à l'enquête publique de l'adaptation du PAL ont suscité plusieurs oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

**Adoption:** l'adaptation du PAL aux conditions d'approbation a été adoptée par le Conseil communal le 19 juin 2017.

**Recours:** un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la DAEC. Par décision séparée de ce jour, la Direction statue sur le recours précité.

**Arrêts du TC et du TF:** le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation a été approuvé une première fois par l'autorité compétente (DAEC) le 14 mars 2018. Statuant sur recours, le TC a annulé la décision d'approbation de la DAEC le 29 mars 2021 (Arrêt du TC 602 2018 45) et renvoyé le dossier à la Direction pour nouvelle décision. L'arrêt du TC a été confirmé par le TF dans son arrêt du 9 août 2022 (ATF 1C\_266/2021).

**Préavis de synthèse:** suite à l'arrêt du TF du 9 août 2022, le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation a été réexaminé par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) et un deuxième préavis de synthèse a été établi le 10 mai 2023.

**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° 21 du 26 mai 2023 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver. Elle en a également avisé la commune.

**Déterminations:** la commune d'Ursy s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Une détermination a également été déposée par des propriétaires concernés.

## III. Coordination

Du fait des procédures de recours au TC et au TF, conduisant à l'annulation de la première décision d'approbation, la présente décision d'approbation intervient plusieurs années après les mises à l'enquête publique du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La commune d'Ursy a entretemps initié le processus d'harmonisation de son PAL (examen préalable effectué en 2020)

suite à la fusion entre Ursy et Vuarmarens. Afin de ne pas retarder ce processus, les conditions d'approbation liées à la présente décision seront reprises directement dans le cadre de la mise à l'enquête publique du dossier d'harmonisation du PAL de la commune d'Ursy.

#### **IV. Appréciation de la DIME**

##### **1. Urbanisation**

Selon l'arrêt du TC du 29 mars 2021, les nouvelles modifications du PAL de la commune d'Ursy doivent être examinées sous l'angle des principes du nouveau plan directeur cantonal (PDCant). Ce dernier, approuvé par le Conseil fédéral le 1<sup>er</sup> mai 2019 (notamment fiche T102), fixe des conditions restrictives à respecter pour toute nouvelle mise en zone à bâtir. Les conditions suivantes sont notamment applicables:

- > toute extension de la zone à bâtir doit être située à l'intérieur du territoire d'urbanisation tel que défini par le PDCant;
- > toutes les mesures de densification et de requalification possibles dans la zone à bâtir légalisée doivent être prises avant d'envisager une extension de la zone à bâtir;
- > toute nouvelle zone à bâtir doit permettre une densité suffisamment élevée (en général indice brut d'utilisation du sol/IBUS supérieur ou égal à 1);
- > une extension de la zone à bâtir ne peut être admise que si les réserves de zones à bâtir non construites sont épuisées ou jugées insuffisantes.

Dans un secteur urbanisé en priorité d'urbanisation 3, comme c'est le cas du secteur Ursy-Vuarmarens-Vauderens, une extension de zone à bâtir destinée à l'habitat de maximum 3 ha peut être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non construite en zone à bâtir légalisée de ce type n'excède pas 1 ha. Une analyse sommaire exposée dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023 a montré que les réserves du secteur urbanisé en question en zones à bâtir non construites de type résidentiel étaient supérieures à 1 ha. Dès lors, aucune nouvelle mise en zone à bâtir permettant de l'habitat ne peut être approuvée dans le secteur urbanisé Ursy-Vuarmarens-Vauderens selon la fiche T 102 du PDCant. Cet état de fait présenté dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023 n'a pas été contesté dans le cadre du droit d'être entendu.

Concernant la densification, la fiche T 103 du PDCant indique qu'une densification peut être admise uniquement aux endroits bénéficiant au minimum d'une desserte en transports publics de niveau C ou aux endroits disposant d'une liaison de mobilité douce attractive vers un arrêt de transports publics présentant un niveau de desserte de niveau C. Dans les endroits ne disposant pas d'une desserte en transports publics suffisante ou d'une connexion de mobilité douce attractive, une exception est possible uniquement dans le but d'atteindre la densité maximale déjà existante dans la zone d'affectation au sein d'un secteur déterminé (densité effectivement utilisée par le bâtiment avec une typologie conforme à la zone et construit de la manière la plus dense).

##### **1.1. Densification**

Dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023, plusieurs augmentations d'IBUS ont été préavisées défavorablement en raison d'une desserte en transports publics jugée insuffisante. Ces modifications suscitent les décisions suivantes:

> **Zone village, art. 16 RCU**

Le nouvel art. 16 du règlement communal d'urbanisme (RCU) implique une augmentation de l'IBUS de 0.8 (conversion de l'indice d'utilisation du sol/IUS selon l'annexe 1 de la LATeC) à 1.2. Cette augmentation a été préavisée défavorablement sur les secteurs identifiés dans les cartes en annexes 6 et 7 du préavis de synthèse.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle indique que malgré le fait que les parcelles concernées sont situées en dehors du rayon correspondant à une desserte en transports publics de niveau C, plusieurs de ces parcelles disposent d'une liaison de mobilité douce directe, attractive et sécurisée vers un arrêt de transports publics de niveau C. Il s'agit des parcelles situées entre la rue de l'Eglise et le chemin En Vily (art. 187, 507, 30, 372, 383, 385, 382, 208, 209, 235, 274, 271, 370 371, 380, 384, 379, 191 (partiel), 3112, 3118, 3119, 3120, 3121, 258 (partiel), 3108 (partiel) 3109 (partiel) et 3110 (partiel) du Registre foncier/RF), des parcelles situées vers le chemin du Perrey (art. 3117 (partiel), 3122, 3123, 3124, 3125 et 3126 RF), et des parcelles situées le long de la route de Vauderens (art. 266, 91, 268, 273, 175 (partiel), 170 et 504 RF).

La commune est également d'avis qu'il n'est pas pertinent de refuser l'augmentation d'IBUS sur les art. 3098, 3097 et 3096 RF étant donné que ces parcelles accueillent une série de villas groupées qui s'étend également sur l'art. 3099 RF, la densification étant admise pour ce dernier. Elle affirme par ailleurs que les art. 3096, 3097 et 3098 RF sont situés à proximité directe d'un arrêt de transports publics. Elle demande dès lors que l'augmentation d'IBUS soit également approuvée pour les parcelles précitées.

Concernant les art. 1047, 1010, 1006, 1011 et 1012 RF, la commune précise qu'elles sont situées à proximité directe de la gare de Vauderens et demande que l'augmentation d'IBUS soit approuvée pour ces biens-fonds.

Les informations transmises par la commune dans le cadre du droit d'être entendu ont été examinées par le Service de la mobilité (SMo). Il ressort de l'analyse dudit service que les trois localisations évoquées par les autorités communales ne disposent pas d'une liaison de mobilité douce existante jugée attractive, directe et sécurisée vers un arrêt de transports publics. En effet, le projet Valtraloc, encore au stade d'étude, ne peut pas être pris en compte dans l'analyse actuelle. Dans ce contexte, l'absence de piste cyclable sur la route de Romont et la route de Vauderens ne permet pas de considérer les infrastructures de mobilité douce comme suffisantes pour les localisations concernées.

Au sujet des art. 3096, 3097 et 3098 RF, le SMO indique que l'arrêt de bus "Ursy, Au Clos", situé à proximité, n'est pas un arrêt de transports publics de niveau C au sens de la fiche T201 du PDCant. La liaison entre ces parcelles et l'arrêt "Ursy, Village" ne dispose quant à elle d'aucune infrastructure dédiée à la mobilité douce.

La DIME relève que pour simplifier l'examen de la desserte en transports publics et ses conséquences sur le PAL, le niveau de desserte est attribué à l'ensemble d'une parcelle lorsque celle-ci est au moins partiellement située à l'intérieur du rayon correspondant (comme cela est le cas pour l'art. 3099 RF). La forme urbaine (villas jumelées en l'occurrence) ne peut pas être prise en compte dans cet examen, car cela pourrait conduire à des incohérences dans l'application de l'IBUS. Concernant les art. 1047, 1010, 1006, 1011 et 1012 RF, le SMO indique que la gare de Vauderens constituera dès 2025 un arrêt de transports publics de niveau C selon le PDCant. Dès lors, les

parcelles à proximité concernées peuvent être considérées comme disposant d'un niveau de desserte en transports publics suffisant pour permettre la densification.

Sur la base de l'analyse du SMO, la DIME a adapté la carte des secteurs sur lesquels la densification n'est pas admise et en a exclu les art. 1047, 1010, 1006, 1011 et 1012 RF. Les autres parcelles pour lesquelles la densification avait été préavisée défavorablement par le SeCA y sont maintenues. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'IBUS de 1.2 défini à l'art. 16 RCU pour les secteurs affectés en zone village (ZV) représentés sur les cartes en annexe 1.** Pour ces secteurs, l'IBUS est fixé à 0.8.

#### > **Zone de hameau – Art. 17 RCU**

Le nouvel art. 17 RCU implique une augmentation de l'IBUS applicable dans la zone de 0.67 (conversion de l'ancien IUS selon l'annexe 1 de la LATeC) à 0.9. Les secteurs affectés à la zone de hameau A ne disposant pas d'une desserte en transports publics suffisante au sens de la fiche T 103 du PDCant, le SeCA a préavisé défavorablement l'augmentation d'IBUS.

Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu. Dès lors, **la DIME décide de ne pas approuver l'IBUS de 0.9 à l'art. 17 RCU.** Elle fixe un indice directement applicable de 0.7 pour la zone de hameau A.

#### > **Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) – Art. 19 RCU**

Le nouvel art. 19 RCU implique une augmentation de l'IBUS applicable dans la zone de 0.8 à 1.2. Certaines parcelles affectées en ZRMD étant situées en dehors du rayon correspondant à une desserte en transports publics de niveau C, le SeCA a préavisé défavorablement l'augmentation d'IBUS pour ces parcelles dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle affirme que les parcelles concernées disposent d'une liaison de mobilité douce directe, attractive et sécurisée vers un arrêt de transports publics de niveau C. De plus, un permis de construire ayant été délivré dans cette zone avec un IBUS de 1.2 en 2017, la commune indique que la densification devrait être admise afin de permettre une harmonisation des volumes.

Les informations transmises par la commune dans le cadre du droit d'être entendu ont été examinées par le SMO. Selon l'analyse de ce service, les parcelles situées le long de la route de Moudon, identifiées sur la carte annexée au préavis de synthèse du 24 mai 2023, ne disposent pas d'une liaison de mobilité douce jugée attractive, directe et sécurisée vers un arrêt de transports publics.

En effet, en l'absence de piste cyclable, les infrastructures ne sont pas considérées comme suffisantes. La possibilité de densifier à hauteur du niveau de densité maximal du tissu bâti existant dans des secteurs ne disposant pas d'une desserte en transports publics suffisante a pour but de permettre une harmonisation des volumes correspondants à la typologie de la zone concernée. Dans le cas présent, une construction présentant un IBUS de 1.2 a effectivement été érigée de manière licite dans la ZRMD sur l'art. 155 RF, l'autorisation ayant été délivrée sur la base de la décision d'approbation du PAL du 14 mars 2018 (plus précisément en anticipation de cette décision) avant que celle-ci soit intégralement annulée par le TC. L'intérêt du point de vue de l'aménagement du territoire à limiter l'IBUS applicable sur les parcelles restantes en ZRMD est considéré comme insignifiant.

Dans le cas présent, afin de permettre une urbanisation cohérente du secteur et d'éviter une complexification du règlement applicable, la DIME estime qu'il convient d'approuver dans ce secteur un IBUS uniforme correspondant au plus grand volume existant. Dès lors, **la DIME décide d'approuver l'IBUS de 1.2 défini à l'art. 19 RCU sur l'ensemble de la ZRMD.**

> **Zone d'intérêt général (ZIG) – Art. 24 RCU**

L'indice de masse défini pour la ZIG à l'art. 24 RCU est augmenté de  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  à  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Cette augmentation d'indice a été préavisée défavorablement par le SeCA concernant les art. 103, 105 (partiel), 358, 1300 et 1513 RF, qui ne disposent pas d'une desserte en transports publics suffisante au sens de la fiche T 103 du PDCant. S'agissant de ZIG, le SeCA a précisé qu'une densification pourrait être admise dans le cas où sa nécessité dans le cadre d'un projet d'intérêt public était démontrée.

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune a indiqué qu'aucun projet d'intérêt public sur son territoire n'était actuellement susceptible de justifier la densification sur les biens-fonds concernés et qu'elle renonçait dès lors à l'augmentation de l'indice de masse dans ces secteurs.

Etant donné ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver l'indice de masse de  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  défini à l'art. 24 RCU pour les art. 103, 105 (partiel), 358, 1300 et 1513 RF, identifiés sur les cartes en annexe 1.**

## 1.2. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Les modifications de la zone à bâtir proposées suscitent les décisions suivantes:

### *Mises en zone à bâtir*

> **Mise en zone à bâtir (ZV et zone résidentielle à faible densité/ZRFD) des art. 92 et 240 RF**

Comme indiqué en introduction du chapitre 1, l'état des réserves en zones à bâtir non construites destinées à l'habitat du secteur urbanisé Ursy-Vuarmarens-Vauderens ne permet pas d'admettre de nouvelles mises en zone à bâtir dans ce secteur. Le SeCA indique dans son préavis de synthèse du 10 mai 2023 que les critères de base du PDCant en matière de desserte en transports publics et de territoire d'urbanisation pour une entrée en matière sur une mise en zone à bâtir sont remplis pour ces surfaces. Celles-ci ne pourront toutefois être mises en zone à bâtir que lorsque la totalité des réserves sera inférieure à 1 ha et uniquement dans la mesure où une étude de densification démontrerait que l'objectif de croissance démographique attribué par le PDCant à la commune ne peut pas être atteint sans cette mesure. En conséquence, cette modification a été préavisée défavorablement par le SeCA.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle souligne le fait que ces surfaces sont situées dans un secteur d'extension du territoire d'urbanisation selon la carte de synthèse du PDCant, qu'elles sont bien desservies par les transports publics et que le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation avait été mis à l'enquête publique lorsque les dispositions de l'ancien PDCant étaient applicables. Elle demande l'approbation de cette mise en zone à bâtir, malgré sa non-conformité à la fiche T 102 du PDCant en prenant en compte les éléments précités.

La DIME rappelle que l'arrêt du TC du 29 mars 2021 exige expressément que le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation soit examiné sous l'angle des critères du nouveau PDCant. Cet arrêt, sans se prononcer matériellement à ce sujet, laisse d'ailleurs entrevoir les conséquences de l'application des critères stricts de la fiche T 102 sur la mise en zone à bâtir concernée.

La DIME ne peut s'écarter de ces critères et de la décision de justice rendue. Elle **décide de ne pas approuver la mise en zone à bâtir des art. 92 et 240 RF ainsi que l'art. 16.4 RCU.**

> **Mise en zone à bâtir (zone mixte/ZM) d'une surface de 2'264 m<sup>2</sup> sur l'art. 1048 RF**

Le SeCA a relevé dans son préavis de synthèse du 10 mai 2023 que les surfaces concernées étaient situées dans un secteur d'extension du territoire d'urbanisation selon la carte de synthèse du PDCant, qu'il ne s'agissait pas de surfaces d'assolement et que le niveau de desserte en transports publics nécessiterait une amélioration pour que les critères de la fiche T 201 du PDCant soient remplis. Toutefois, étant donné que les réserves en zones à bâtir non construites sont supérieures à 1 ha, la mise en zone à bâtir était préavisée défavorablement.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle expose le fait que la parcelle concernée avait été dézonée dans le cadre de la précédente révision générale et qu'une convention avait à cette occasion été signée par la commune, indiquant que les surfaces seraient remises en ZM lors de la prochaine révision générale. La commune demande que la mise en ZM soit approuvée afin de pouvoir honorer cette convention.

La DIME a pris connaissance des arguments développés par la commune. Elle relève qu'une convention entre la commune et un propriétaire n'engage pas l'autorité cantonale. Les bases légales relatives à l'aménagement du territoire ont évolué de manière importante depuis la signature de la convention évoquée. L'application du PDCant ne peut pas être remise en question sur la base d'un tel accord.

En conséquence, la DIME, constatant que cette modification ne répond pas aux critères du PDCant, **décide de ne pas approuver la mise en ZM d'une surface de 2'264 m<sup>2</sup> sur l'art. 1048 RF.**

### *Dézonages*

Dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, mis à l'enquête publique à la période durant laquelle le moratoire sur les nouvelles zones à bâtir rendait nécessaire la compensation de chaque nouvelle mise en zone par le dézonage de surfaces équivalentes, la commune a proposé trois sorties de zone à bâtir. Celles-ci ont été préavisées favorablement par le SeCA dans son préavis de synthèse du 10 mai 2023.

Dans le cadre du droit d'être entendu, la commune s'est déterminée sur ces mesures. Elle a indiqué que les trois sorties de zone à bâtir proposées avait été mises à l'enquête publique dans le but de compenser les nouvelles mises en zone à bâtir projetées. Ces dernières n'étant pas approuvées et la période du moratoire étant par ailleurs terminée, la commune demande à la DIME de ne pas approuver les dézonages en question.

La DIME relève que les dézonages concernés, considérés dans leur ensemble, servent globalement de compensation pour les nouvelles mises en zone à bâtir. Les dézonages et les mises en zone à bâtir ne constituent toutefois pas des mesures couplées. Dans ce cas, les dézonages doivent donc

être examinés indépendamment des mises en zone à bâtir et ne sont pas automatiquement annulés en cas de non-approbation des mises en zone à bâtir.

La DIME doit par conséquent se prononcer sur les dézonages proposés dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation bien que les mises en zone à bâtir ne soient pas approuvées. Les dézonages sont justifiés individuellement dans le rapport explicatif. La justification ne se limite pas au besoin de compensation des nouvelles mises en zone à bâtir, mais présente également des arguments du point de vue de l'aménagement du territoire.

Dans ce contexte, le DIME ne refusera pas l'approbation d'un dézonage mis à l'enquête publique dans la mesure où celui-ci serait conforme aux bases légales applicables et aux planifications supérieures et serait opportun du point de vue de l'aménagement du territoire. Les dézonages proposés suscitent les décisions suivantes:

> **Art. 68 RF – De ZRFD à zone agricole: 2'547 m<sup>2</sup>**

Comme mentionné dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023, la surface concernée constitue une étroite bande résultant d'un décalage entre le périmètre du plan d'aménagement de détail (PAD) "Derrière la Grange" et la limite de la ZRFD. En raison de cet état de fait, les surfaces concernées sont concrètement déjà rendues inconstructibles.

La DIME relève que le maintien en zone à bâtir de ces surfaces ne revêt pas d'intérêt. Elle juge cette mesure opportune et **décide d'approuver le dézonage prévu sur l'art. 68 RF.**

> **Art. 1511 RF – De ZIG à zone agricole: 6'910 m<sup>2</sup>**

Dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023, le SeCA jugeait que, même si la constructibilité des surfaces concernées n'étaient pas remise en cause, leur maintien en ZIG ne semblait pas répondre à un besoin, aucun projet concret n'étant identifié pour justifier la ZIG. Il était précisé que ces conclusions pourraient être revues dans le cas où une justification du maintien en ZIG liée à des projets concrets d'intérêt public était apportée.

Une telle justification n'a pas été apportée et la commune ne semble pas avoir de projet justifiant le maintien en ZIG.

Dans ce contexte, étant donné les surfaces non construites affectées en ZIG sur le territoire de la commune d'Ursy et l'absence de projet démontrant le besoin de maintenir des surfaces en ZIG sur la parcelle 1511 RF, la DIME juge cette mesure opportune du point de vue de l'aménagement du territoire. Celle-ci est par ailleurs conforme aux bases légales applicables et aux planifications supérieures. Dès lors, **la DIME approuve le dézonage de 6'910 m<sup>2</sup> de ZIG sur l'art. 1511 RF.**

> **Art. 42 RF – De ZRFD à zone agricole: 1'919 m<sup>2</sup>**

Le SeCA indiquait dans son préavis de synthèse que les surfaces concernées étaient situées en marge de la zone à bâtir. Il s'agit de surfaces difficilement constructibles.

Par ailleurs, la DIME relève que le maintien de ces surfaces dans une zone à faible densité ne revêt pas un intérêt important et pourrait compromettre le développement futur de la commune (surfaces comptabilisées comme réserves non construites).

Etant donné ce qui précède, la DIME considère que cette mesure, qui est conforme aux bases légales applicables et aux planifications supérieures, est opportune du point de vue de l'aménagement du territoire. **Elle décide d'approuver le dézonage de 1'919 m<sup>2</sup> de ZRFD sur l'art. 42 RF.**

## **2. Nature, paysage et environnement**

Comme mentionné dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023, la donnée relative à l'espace réservé aux eaux (ERE) été mise à jour depuis l'adoption par la commune du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation et l'ERE tel que représenté sur le plan d'affectation des zones (PAZ) ne correspond plus à la donnée actuelle. La législation fédérale impose aux cantons de prendre en compte l'ERE dans les plans directeurs et d'affectation dès sa délimitation (art. 36a al. 3 de la loi fédérale sur la protection des eaux/LEaux, repris dans la loi cantonale – loi sur les eaux/LCEaux). Par conséquent, ces données étant désormais disponibles et actualisées, elles doivent être représentées sur le PAZ. Cette adaptation devra être réalisée dans le cadre du dossier d'harmonisation du PAL de la commune d'Ursy à venir. Cette mesure n'a pas été contestée dans le cadre du droit d'être entendu.

**Condition** Le réseau hydrographique et l'ERE doivent être adaptés sur le PAZ selon la donnée actualisée.

La DIME fait siennes les conditions du Service des forêts et de la nature reprises dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023 concernant la représentation de l'aire forestière sur le PAZ.

**Condition** Les dates de décision de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts concernant les constatations de la nature forestière dans les secteurs "Grand Fin" (5 mars 1997), "Replana, Bois du Mont, Ruisseau des Invérins (19 août 2008) et "Les Pignets, La Sapalla" (17 avril 2012) doivent figurer sur le PAZ. L'abréviation de l'aire forestière devra être corrigée dans la légende du PAZ (AF au lieu de F).

La DIME fait siennes les conditions de la Commission des dangers naturels, reprises dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023.

**Condition** Le rapport explicatif devra faire état de la problématique particulière des dangers naturels liés aux instabilités de terrain et aux crues.

**Condition** La référence exacte de la donnée transposée dans le PAZ spécifiée au point 2.3 devra être indiquée dans le rapport explicatif.

## **V. Autres éléments**

### **3. Dispositions relatives à la police des constructions**

Dans le cadre du préavis de synthèse du 10 mai 2023, le SeCA a préavisé défavorablement l'art. 32 al. 1 RCU et énoncé des conditions concernant l'art. 25 RCU. Ces mesures n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu. La DIME fait siennes les conclusions du SeCA et rend les décisions suivantes:

> **Art. 25 RCU**

Comme indiqué dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023, la zone libre telle que définie par l'art. 56 LATeC n'est pas destinée à accueillir des places de sport, de stationnement, ou des constructions souterraines. Par ailleurs, la définition d'un degré de sensibilité au bruit est inadéquate pour ce type de zone.

**Condition** La possibilité de réaliser des places de sport et de stationnement ainsi que des constructions souterraines devra être supprimée à l'art. 25 al. 3 RCU. L'art. 25 al. 2 devra être supprimé.

> **Art. 32 RCU**

Comme indiqué dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023, le dimensionnement du stationnement doit uniquement faire référence à la norme VSS-40 281 et la commune ne peut pas définir de prescriptions moins restrictives pour les habitations.

Sur la base du préavis du SMO, repris dans le préavis de synthèse du SeCA du 10 mai 2023, **la DIME refuse d'approuver l'al. 1 de l'art. 32 RCU, qui doit être supprimé.**

#### **4. Plans d'aménagement de détail**

En vertu de l'art. 175 LATeC, applicable par analogie, le délai d'ordre imparti aux communes pour l'adaptation des PAD à la LATeC a pris fin le 31 décembre 2014. Il a été constaté dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023 que plusieurs PAD sur le territoire de la commune n'étaient pas conformes à la LATeC. Le SeCA a demandé que les démarches visant à les adapter soient entreprises. Certaines erreurs concernant les PAD ont également été relevées par le SeCA, qui a demandé leur correction. Ces mesures n'ont pas été contestées dans le cadre du droit d'être entendu et la DIME fait siennes les conditions émises par le SeCA.

**Condition** Le rapport 47 OAT devra être complété avec des éléments permettant d'identifier l'état des différents PAD et un échancier pour l'adaptation à la LATeC de tous les PAD.

**Condition** Les objectifs du PAD "Derrière la Grange" devront être inscrits au RCU.

**Condition** Le périmètre du PAD "Es Pignet-Praz-Petot" devra être corrigé sur le PAZ pour correspondre au PAD en vigueur.

**Condition** La représentation du périmètre à PAD obligatoire "Au Clos" sur le PAZ devra être corrigée (seul un périmètre de permis pour l'équipement de détail obligatoire est lisible sur le PAZ actuel).

#### **5. Equipement**

Il a été relevé dans le préavis de synthèse du 10 mai 2023 que le dossier ne contenait pas de programme d'équipement. Cette exigence avait été fixée dans le cadre de la décision d'approbation du 19 octobre 2011. Elle est réitérée dans la présente décision.

**Conditions** Un programme d'équipement devra être établi conformément à l'art. 31 OAT.



## 6. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis de synthèse du 10 mai 2023, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DIME s'y rallie et demande à la commune de les reprendre en vue du prochain dossier d'adaptation. La DIME charge le SeCA de corriger directement dans le RCU les éléments identifiés au point 5.1 du préavis de synthèse du 10 mai 2023, qui s'appliquent immédiatement.

## VI. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier d'adaptation du PAZ et du RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
  - > la mise en zone à bâtir des art. 92 et 240 RF. Ces articles demeurent affectés à la zone agricole;
  - > la mise en zone à bâtir d'une surface de 2'264 m<sup>2</sup> sur l'art. 1048 RF. Ces surfaces demeurent affectées à la zone agricole;
  - > l'IBUS de 0.9 à l'art. 17 RCU. La DIME fixe un IBUS directement applicable de 0.7 pour la zone de hameau A;
  - > l'IBUS de 1.2 pour les parcelles affectées en ZV identifiées sur les cartes en annexe 1 de la présente décision. La DIME fixe un IBUS directement applicable de 0.8 pour ces surfaces;
  - > l'indice de masse de 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour les parcelles affectées en ZIG identifiées dans les cartes en annexe 1. La DIME fixe un indice de masse directement applicable de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour ces surfaces;
  - > l'art. 32 al. 1 RCU qui est à supprimer.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants IV et V ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Ces modifications et adaptations seront intégrées au dossier d'harmonisation du PAL de la commune d'Ursy. La mise à l'enquête publique de ce dossier interviendra dans un délai de 9 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. L'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la décision du 19 octobre 2011 est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants IV, V et VI.
2. L'émolument à la charge de la commune d'Ursy est fixé à Fr. 2'470.-.

  
Jean-François Steiert  
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du plan directeur communal, 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.

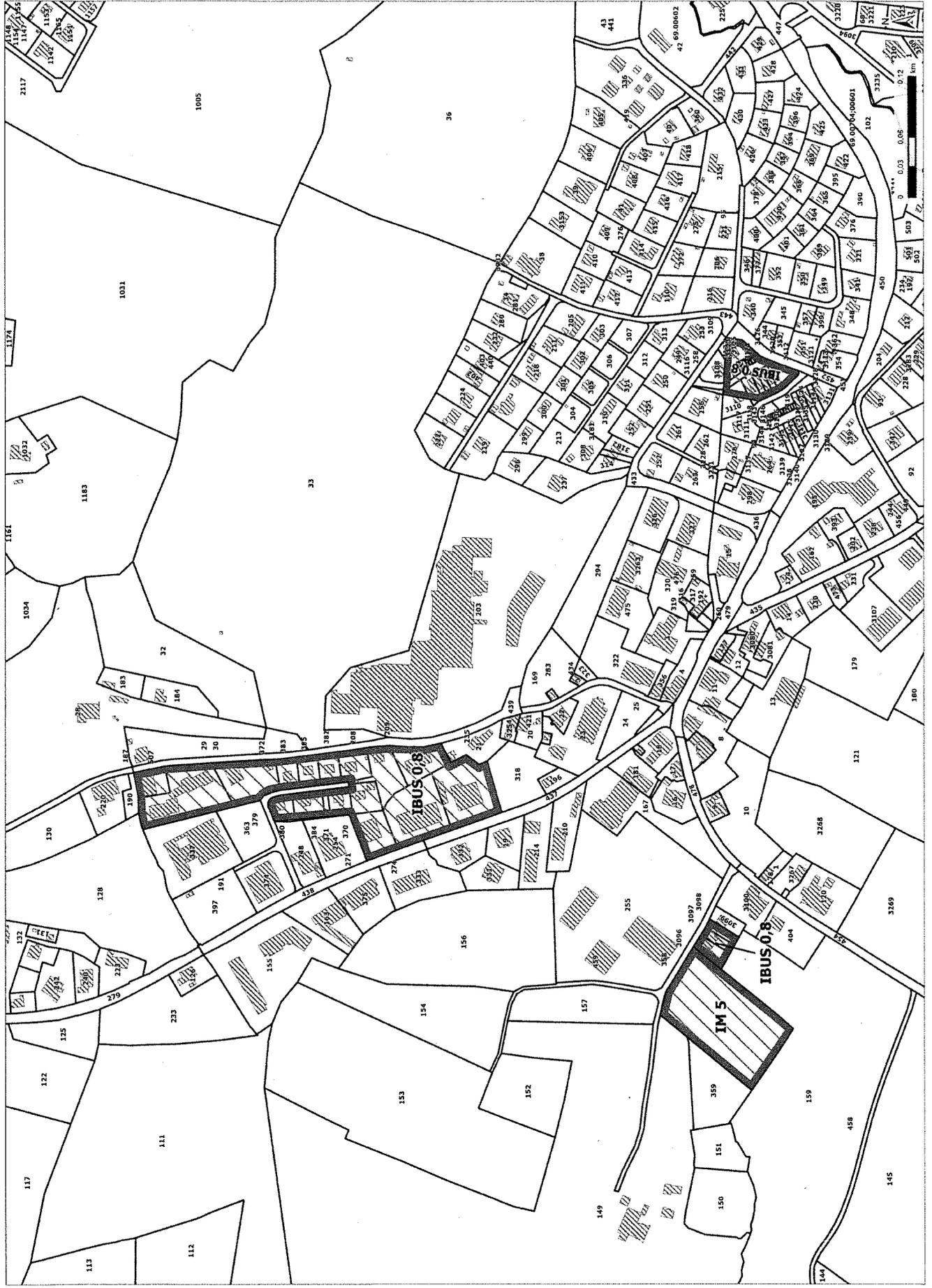
Communication:

au SeCA avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune d'Ursy, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, case postale 87, 1700 Fribourg (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.);
- > aux propriétaires qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Glâne, Rue Château 108, case postale 96, 1680 Romont (1 ex.).

# Ursy, décision d'approbation du PAL: Annexe 1, carte 1

Secteurs sur lesquels l'augmentation d'IBUS n'est pas approuvée.





# Ursy, décision d'approbation du PAL: Annexe 1, carte 2

Secteurs sur lesquels l'augmentation d'IBUS n'est pas approuvée.



# Ursy, décision d'approbation du PAL: Annexe 1, carte 3

Secteurs sur lesquels l'augmentation d'IBUS n'est pas approuvée.

