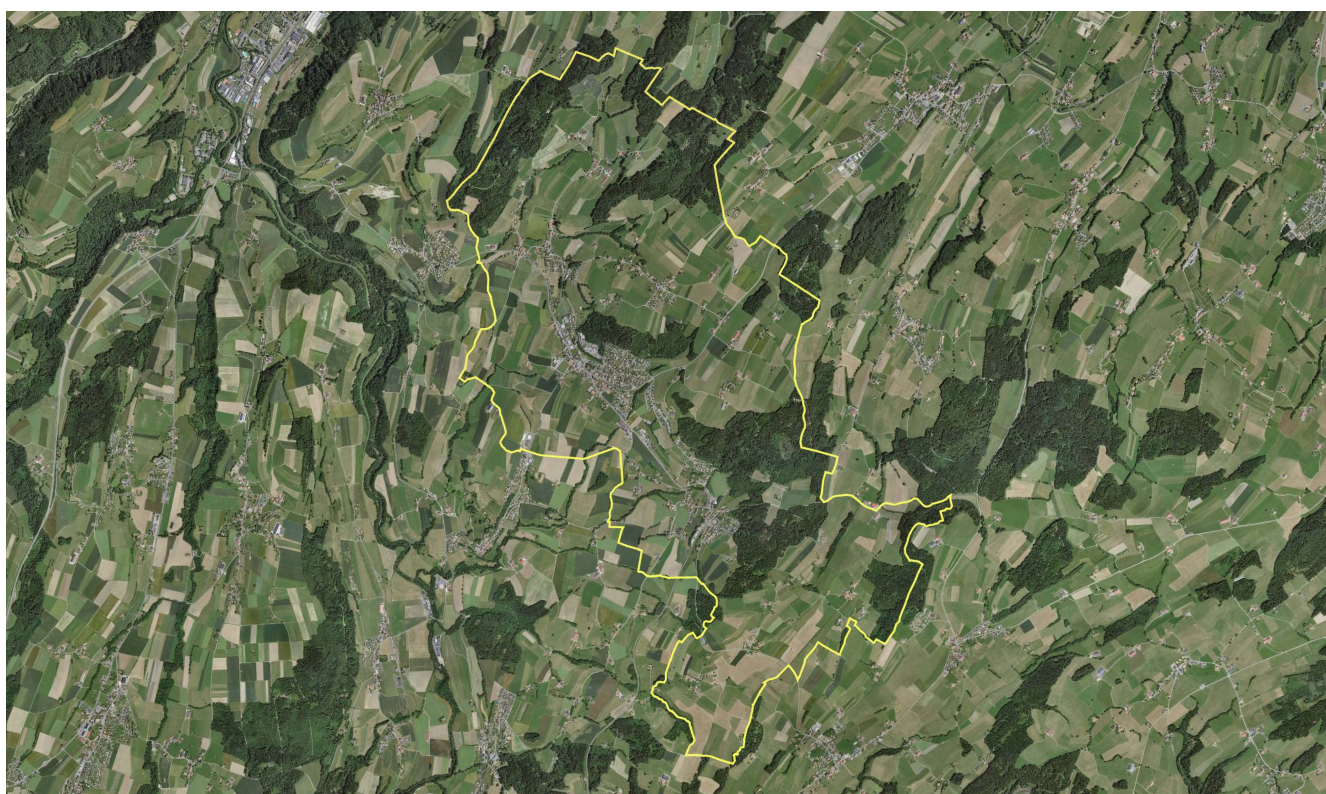




Plan d'aménagement local

Rapport 47 OAT relatif aux modifications liées aux conditions d'approbation
et à la procédure d'harmonisation



Enquête publique complémentaire

PILOTE**urbaplan**

Sylvie Mabillard

**AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT****Urbaplan**

Sylvie Mabillard / Vahiné Matthey
boulevard de pérolles 31
1700 Fribourg
+41 58 817 01 30
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. INTRODUCTION	5
1.1 Composition du dossier	5
1.2 Conformité aux législations et planifications supérieures	6
1.3 Coordination, information et participation	6
2. MODIFICATIONS DU PAL	7
2.1 Modifications du PAZ	7
2.2 Modifications du RCU	13
2.3 Modification du PDCom	18
2.4 Modifications de l'IPB	21
2.5 Modification du tableau des modifications	23
3. MODIFICATIONS SUPPLEMENTAIRES	24
3.1 Modification du PAZ	24
3.2 Modification du PDCom	26
4. APPROBATION	27

1. Introduction

Un premier dossier d'harmonisation et d'adaptations aux conditions d'approbation du PAL a été mis à l'enquête publique du 15 novembre 2024 au 16 décembre 2024 (publication dans la FO n°46 du 15 novembre 2024).

Ce rapport, établi au sens de l'art. 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), explique et justifie les modifications apportées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire à la suite de plusieurs oppositions et séances de conciliation, la mise à jour par le Canton de l'espace réservé aux eaux (ERE) et à des difficultés d'application du RCU.

Les éléments modifiés dans le cadre de l'enquête publique complémentaire sont les suivants :

- > Suppression de la protection du bien culturel à la route d'Ursy 10 à Vauderens (au PAZ et au RCU) ;
- > Adaptation de l'article relatif à l'énergie (au RCU) ;
- > Suppression de la protection du verger à l'art. 1041 RF à Vauderens (au PAZ, au PDCom et à l'IPB) ;
- > Adaptation de l'espace réservé aux eaux (ERE) suite à la nouvelle donnée cantonale (au PAZ et au PDCom) ;
- > Adaptation du réseau hydrographique (RH) suite à la mise à jour de la donnée cantonale (au PAZ) ;
- > Adaptation formelle du tableau des modifications.

La commune profite de ce présent dossier pour faire deux modifications supplémentaires :

- > Mise en conformité avec l'approbation du Plan directeur régional (PDR) de la Glâne par le Conseil d'État le 18 mars 2025 (au PDCom) ;
- > Rectification de l'affectation des art. 3112 RF et 3317 à 3125 RF (au PAZ) suite à une erreur d'affichage figurant dans le premier dossier d'enquête publique.

1.1 Composition du dossier

Ce dossier se compose du présent rapport, qui inclut :

- > Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- > Des modifications du règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- > Des modifications du plan directeur communal (PDCom) ;
- > Des modifications de l'inventaire préalable des biotopes (IPB) ;
- > Une modification du tableau des modifications.

Seuls les éléments modifiés dans le cadre du présent dossier peuvent faire l'objet d'oppositions et/ou de remarques.

1.2 Conformité aux législations et planifications supérieures

Le présent dossier est conforme aux législations fédérales (LAT, OAT) et cantonales (LATEC, ReLATEC), ainsi qu'aux planifications supérieures (PDCant) en vigueur.

1.3 Coordination, information et participation

Dans le cadre de l'élaboration de ce dossier, des coordinations avec le Service des forêts et de la nature (SFN), le Service de l'environnement (SEn) et le Service de l'énergie (SdE) ont eu lieu.

Le conseil communal et la commission d'aménagement approuvent les conditions apportées. Le présent dossier est soumis pour enquête publique pendant 30 jours au sens de l'art. 83 LATEC.

2. Modifications du PAL

Le présent chapitre décrit les modifications apportées au plan d'aménagement local (PAL) de la commune d'Ursy.

2.1 Modifications du PAZ

2.1.1 Biens culturels protégés

Dans le cadre de la mise à jour des biens culturels protégés, le silo du bâtiment n°10 (ID 26969), à la route d'Ursy 10 à Vauderens, a été mis sous protection en catégorie 3.

Suite aux explications du propriétaire (Landi Vauderens Société Coopérative) concernant les enjeux liés à la mise sous protection d'un bâtiment industriel en activité, le SBC a évalué à nouveau la protection. Le service, dans un courrier du 14 février 2025, a proposé d'attribuer une valeur de recensement C au bâtiment, sans catégorie de protection, puisque le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble construit important selon les exigences du plan directeur cantonal.

Dès lors, le PAZ est modifié afin de supprimer le bâtiment protégé :

Fig. 1: Extrait du PAZ, avant modification.

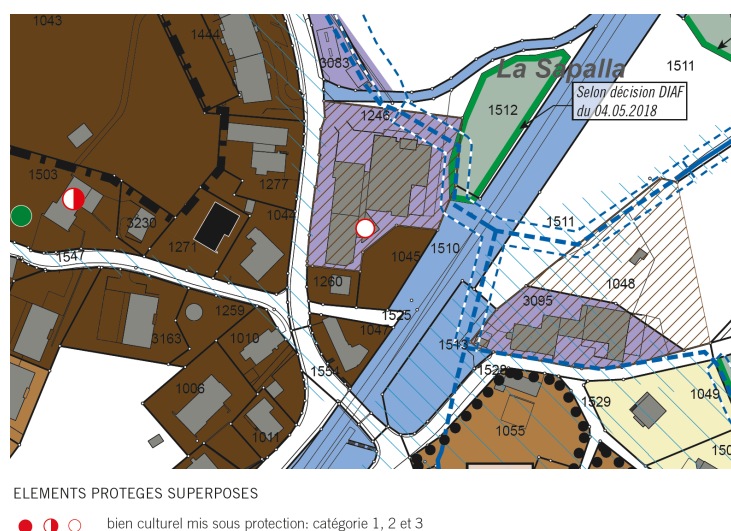


Fig. 2: Extrait du PAZ, après modification.



2.1.2 Vergers protégés

Dans le cadre de l'inventaire préalable des biotopes (IPB) établi en 2024, un regroupement de trois arbres situés sur l'art. 1041 RF à Vauderens avait été protégé dans le PAZ, sous la forme graphique d'un verger.

Ce regroupement se trouve dans le périmètre d'une servitude inscrite au registre foncier en faveur de l'art. 1043 RF, pour laquelle un plan d'aménagement de détail (PAD) a fait l'objet d'une enquête publique complémentaire le 28 juin 2024.

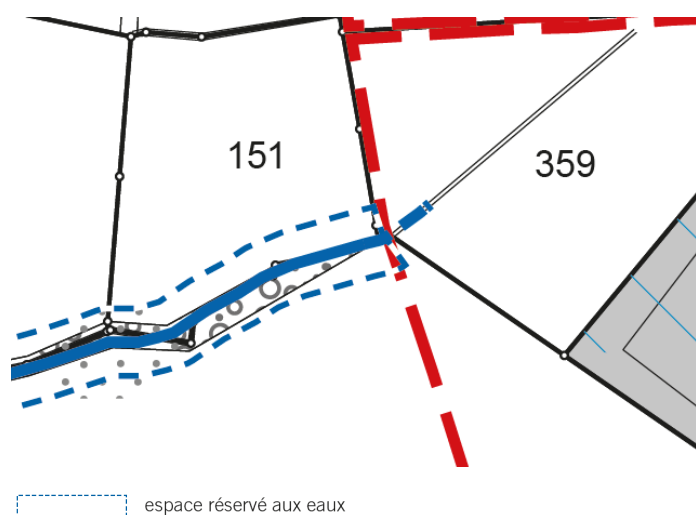
Le verger empiétant sur l'emplacement prévu pour la future route de desserte du quartier ainsi que sur le trottoir à aménager, il a été décidé de le retirer de l'IPB et, par conséquent, du PAZ :

Fig. 3: Extrait du PAZ, avant modification.



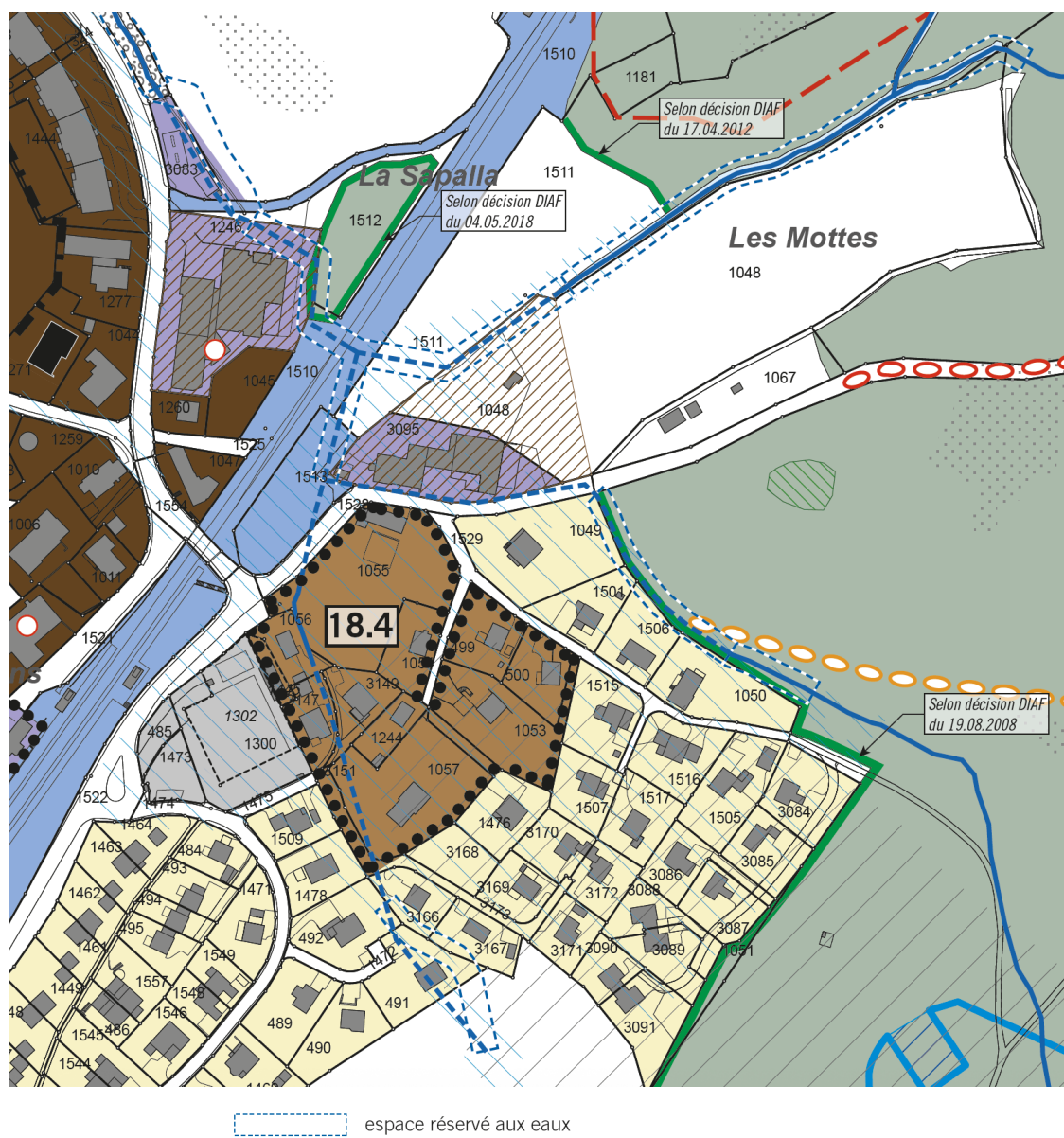
En février 2025, les données de l'espace réservé aux eaux (ERE) ont fait l'objet de mises à jour en fonction de meilleures connaissances du terrain. Il a été procédé à deux adaptations sur le territoire communal d'Ursy.

Fig. 6: Extrait du PAZ, après modification.



La deuxième adaptation (secteur Vauderens) provient d'une meilleure connaissance du réseau hydrographique, via des compléments du service technique de la commune, de préavis et du plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Pour ce secteur, une séance de coordination entre la commune et le SEn a eu lieu en mai 2025 afin d'échanger sur les adaptations. Suite à cette séance et afin de répondre aux préoccupations de la commune, la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) a proposé une nouvelle représentation de l'ERE :

Fig. 7: Extrait du PAZ, avant modification.



[illegible]

2.1.4 Réseau hydrographique

12

2.2 Modifications du RCU

2.2.1 Biens culturels protégés

Comme déjà explicité au point 2.1.1, le RCU est modifié afin de supprimer le bâtiment protégé de la liste des biens culturels protégés :

Fig. 9: Extrait annexe 1 du RCU, avant modification.

Secteur Vauderens

ID RBCI	Adresse	N°	Objet	Coordonnées géo. E/N	Protection
13007	Blessens, Route de	4	Ferme	2554862/1163716	2
14395	Blessens, Route de	12	Ferme Perisset	2554771/1163722	2
13766	Blessens, Route de	21	Maison d'école	2554717/1163711	3
16259	Blessens, Route de	30	Ferme Richoz	2554604/1163670	3
27150	Clos des Bornys	Cr	Croix	2554641/1163701	3
14760	Croix, Chemin de la	26	Ferme Perisset	2554488/1163964	2
13765	Gare, Place de la	6	Auberge du Chamois	2554918/1163580	3
18278	Jura, Chemin du	20	Logis de la ferme Vaucher	2554681/1163455	2
15124	Porsel, Route de	80	Ferme	2554845/1163285	2
26969	Ursy, Route d'	10	Silo	2555001/1163702	3

Fig. 10: Extrait annexe 1 du RCU, après modification.

Secteur Vauderens

texte-supprimé

ID RBCI	Adresse	N°	Objet	Coordonnées géo. E/N	Protection
13007	Blessens, Route de	4	Ferme	2554862/1163716	2
14395	Blessens, Route de	12	Ferme Perisset	2554771/1163722	2
13766	Blessens, Route de	21	Maison d'école	2554717/1163711	3
16259	Blessens, Route de	30	Ferme Richoz	2554604/1163670	3
27150	Clos des Bornys	Cr	Croix	2554641/1163701	3
14760	Croix, Chemin de la	26	Ferme Perisset	2554488/1163964	2
13765	Gare, Place de la	6	Auberge du Chamois	2554918/1163580	3
18278	Jura, Chemin du	20	Logis de la ferme Vaucher	2554681/1163455	2
15124	Porsel, Route de	80	Ferme	2554845/1163285	2
26969	Ursy, Route d'	10	Silo	2555001/1163702	3

2.2.2 Energie

Dans le cadre de l'enquête publique de demande de permis de construire, la commune s'est rendu compte de la difficulté de préavisier l'ordre de priorité pour les énergies renouvelables comme indiqué à l'art. 16 RCU du dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, en février 2025, le SeCA avait signalé ne pas pouvoir se prononcer sur certains permis en raison des modifications trop importantes apportées à l'art. 16 RCU. Selon le SeCA, en concertation avec le SdE, ces changements laissaient place à une trop grande marge d'interprétation.

Dès lors, le RCU est modifié afin de simplifier l'article relatif à l'énergie :

Fig. 11: Extrait du RCU, avant modifications.

Article 16 Énergie

¹ Bâtiments nouveaux, reconstruits, de remplacement et existants

Les bâtiments nouveaux, reconstruits et de remplacement ainsi que les bâtiments existants, au plus tard lors du remplacement du producteur de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire), sont régis par l'alinéa 2 suivant.

² Prescriptions énergétiques

Dans tous les périmètres énergétiques, l'utilisation de mazout pour la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est interdite.

Dans tous les périmètres énergétiques, l'utilisation de chauffage électrique fixe à résistance électrique pour la production de chaleur (chauffage uniquement) est interdite.

Dans le périmètre énergétique « solutions individuelles », les bâtiments doivent couvrir leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) uniquement par la production individuelle d'énergie renouvelable. L'ordre de priorité suivant doit être respecté :

1. Pompe à chaleur sur sondes géothermiques ;
2. Pompe à chaleur sur air ;
3. Chaudière à bois (pellets / plaquettes / bûches).

³ Installations solaires, thermiques et photovoltaïques

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal.

Dans les zones de protection, au sens de l'art. 59 LATeC, sur et aux abords des bâtiments protégés, la procédure de permis de construire est obligatoire.

Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DIME est applicable.

Fig. 12: Extrait du RCU, avec modifications.

Article 16 Énergie

Légende : ~~texte supprimé~~ / texte ajouté

¹ ~~Bâtiments nouveaux, reconstruits, de remplacement et existants~~

~~Les bâtiments nouveaux, reconstruits et de remplacement ainsi que les bâtiments existants, au plus tard lors du remplacement du producteur de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire), sont régis par l'alinéa 2 suivant.~~

²¹ Prescriptions énergétiques

L'ensemble du territoire est à considérer comme un seul périmètre où les solutions individuelles pour la production de chaleur à partir des ressources renouvelables est à considérer. Les règles définies sont les suivantes :

Nouvelles constructions

Les nouveaux bâtiments couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables.

L'utilisation de mazout pour la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est interdite.

Bâtiments existants

Au plus tard lors du renouvellement du producteur de chaleur, les bâtiments existants couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables.

L'utilisation de mazout pour la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est interdite.

~~Dans tous les périmètres énergétiques, l'utilisation de mazout pour la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est interdite.~~

~~Dans tous les périmètres énergétiques, l'utilisation de chauffage électrique fixe à résistance électrique pour la production de chaleur (chauffage uniquement) est interdite.~~

~~Dans le périmètre énergétique « solutions individuelles », les bâtiments doivent couvrir leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) uniquement par la production individuelle d'énergie renouvelable. L'ordre de priorité suivant doit être respecté:~~

- ~~1. Pompe à chaleur sur sondes géothermiques;~~
- ~~2. Pompe à chaleur sur air;~~
- ~~3. Chaudière à bois (pellets / plaquettes / bûches).~~

³² Installations solaires, thermiques et photovoltaïques

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal.

~~Dans les zones de protection, au sens de l'art. 59 LATeC, sur et aux abords des bâtiments protégés, la procédure de permis de construire est obligatoire.~~

Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DIME est applicable.

Fig. 13: Extrait du RCU, après modifications.

Article 16 Énergie

¹ Prescriptions énergétiques

L'ensemble du territoire est à considérer comme un seul périmètre où les solutions individuelles pour la production de chaleur à partir des ressources renouvelables est à considérer. Les règles définies sont les suivantes :

Nouvelles constructions

Les nouveaux bâtiments couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables.

L'utilisation de mazout pour la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est interdite.

Bâtiments existants

Au plus tard lors du renouvellement du producteur de chaleur, les bâtiments existants couvrent l'essentiel de leurs besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables.

L'utilisation de mazout pour la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) est interdite.

² Installations solaires, thermiques et photovoltaïques

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal.

Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DIME est applicable.

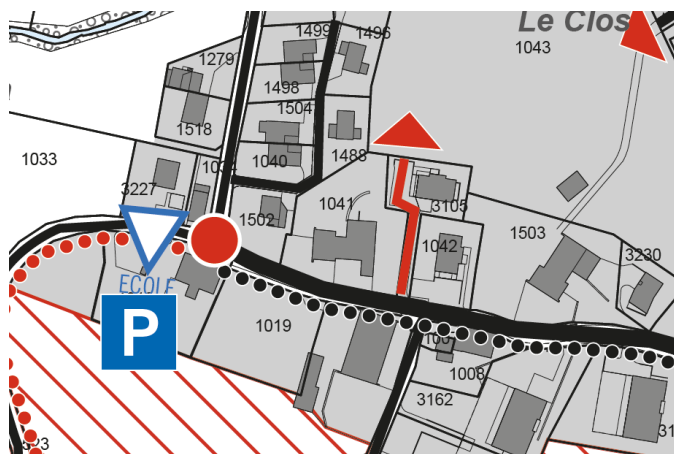
2.3 Modification du PDCom

2.3.1 Vergers protégés

Lors d'une coordination avec le SFN en février 2025, le service a confirmé que la protection des trois arbres sur l'art. 1041 RF pouvait être supprimée (voir également point 2.1.2) à la condition d'être remplacée ailleurs et que ces nouvelles plantations soient référencées comme objet protégé. En mai 2025, le service a confirmé la proposition d'inscrire ces arbres à protéger au PDCom et a rappelé que ce document est liant uniquement pour les autorités. Un accord entre la commune et le propriétaire a été convenu pour assurer le remplacement des arbres.

La protection de ces trois nouveaux arbres n'est pas possible au PAZ en raison de leur emplacement encore non précis. Pour cette raison, il a été décidé de les inscrire au PDCom comme « arbre à créer » :

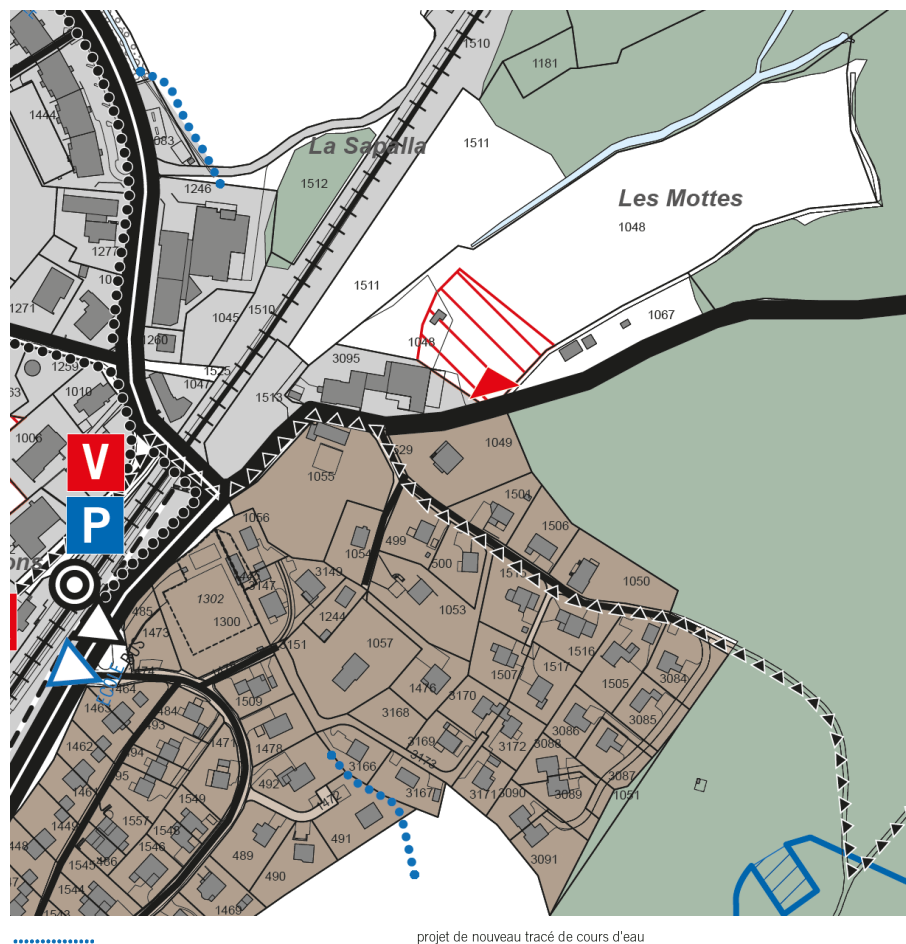
Fig. 14: Extrait du PDCom, avant modification.



2.3.2 Espace réservé aux eaux

Comme déjà explicité au point 2.1.3, le PDCom est modifié afin de correspondre aux nouvelles données de l'espace réservé aux eaux (ERE) :

Fig. 16: Extrait du PDCom, avant modification.



.....

2.4 Modifications de l'IPB

2.4.1 Vergers protégés

Conformément au point 2.1.2, la liste des boisements et biotopes inventoriés est adaptée afin de prendre en compte la suppression du verger protégé sur l'art. 1041 RF :

Fig. 18: Extrait de la liste des boisements et biotopes inventoriés, avant modifications.

Type	Nr_interne	Importance	Protégé ?	Espèce(s)
V	44	locale	Oui	Arbres fruitiers type <i>malus</i> et <i>prunus</i>
A	45	locale	Non	Cyprès
V	46	locale	Oui	Arbres fruitiers type <i>malus</i> et <i>prunus</i>

Fig. 19: Extrait de la liste des boisements et biotopes inventoriés, avec modifications.

Type	Nr_interne	Importance	Protégé ?	Espèce(s)
V	44	locale	Oui	Arbres fruitiers type <i>malus</i> et <i>prunus</i>
A	45	locale	Non	Cyprès
V	46	locale	Oui	Arbres fruitiers type <i>malus</i> et <i>prunus</i>

Le plan de l'IPB est également adapté en conséquence :

Fig. 20: Extrait du plan de l'IPB, avant modifications.



Fig. 21: Extrait du plan de l'IPB, après modifications.



2.5 Modification du tableau des modifications

La commune profite du présent dossier pour faire une adaptation formelle dans le document « tableau des modifications » :

Fig. 22: Extrait du tableau des modifications, avant modifications.

Calcul de l'évolution des zones à bâtir

type de zones d'affectation	m² avant révision	m² après révision	différence
zone de village (ZV)	336 715	0	-336 715
zone de centre I et II (ZC I et ZC II)	0	290 051	290 051
zone de hameau (HAM)	36 521	0	-36 521
zone de centre Mossel I et II (ZCM I et ZCM II)	0	36 521	36 521
zone résidentielle à moyenne densité (RMD)	34 149	0	-34 149
zone résidentielle à moyenne densité I et II (ZRMD I et ZRMD II)	0	39 341	39 341
zone résidentielle à faible densité (RFD)	327 298	0	-327 298
zone résidentielle à faible densité I et II (ZRFD I et ZRFD II)	0	395 615	395 615
zone résidentielle à prescriptions spéciales (RS)	11 122	0	-11 122
zone mixte (MIX)	13 607	0	-13 607
zone d'activités (ZACT)	142 814	125 795	-17 019
zone d'intérêt général (ZIG)	87 837	0	-87 837
zone d'intérêt général I et II (ZIG I et ZIG II)	0	91 999	91 999
zone libre (ZL)	3 577	3 577	0
domaine ferroviaire (DF)	0	10 741	10 741
total	656 925	993 640	0

Fig. 23: Extrait du tableau des modifications, avec modifications.

Légende : ~~texte supprimé~~ / texte ajouté

Calcul de l'évolution des zones à bâtir

type de zones d'affectation	m² avant révision	m² après révision	différence
zone de village (ZV)	336 715	0	-336 715
zone de centre I et II (ZC I et ZC II)	0	290 051	290 051
zone de hameau (HAM)	36 521	0	-36 521
zone de centre Mossel I et II (ZCM I et ZCM II)	0	36 521	36 521
zone résidentielle à moyenne densité (RMD)	34 149	0	-34 149
zone résidentielle à moyenne densité I et II (ZRMD I et ZRMD II)	0	39 341	39 341
zone résidentielle à faible densité (RFD)	327 298	0	-327 298
zone résidentielle à faible densité I et II (ZRFD I et ZRFD II)	0	395 615	395 615
zone résidentielle à prescriptions spéciales (RS)	11 122	0	-11 122
zone mixte (MIX)	13 607	0	-13 607
zone d'activités (ZACT)	142 814	125 795	-17 019
zone d'intérêt général (ZIG)	87 837	0	-87 837
zone d'intérêt général I et II (ZIG I et ZIG II)	0	91 999	91 999
zone libre (ZL)	3 577	3 577	0
domaine ferroviaire (DF)	0	10 741	10 741
total	656 925 993 640	993 640	0

3. Modifications supplémentaires

3.1 Modification du PAZ

3.1.1 Zones d'affectation

Une rectification de l'affectation des art. 3112 RF et 3317 à 3125 RF à Ursy est réalisée dans le cadre du présent dossier suite à une erreur d'inscription dans le dossier déposé à l'enquête publique en novembre 2024.

Les parcelles concernées sont dès lors réaffectées en zone de centre conformément au dossier de PAL approuvé sous conditions le 14 mars 2018 ainsi qu'au dossier d'examen préalable de l'harmonisation du PAL transmis au SeCA en novembre 2019.

Le niveau de desserte en transports publics permet d'affecter la parcelle n°3117 en zone de centre I (ZC I). Toutefois, afin d'être cohérent avec parcelles n°3118-3121, la Commune a décidé d'affecter également cette parcelle en zone de centre II (ZC II).

Fig. 24: Extrait du PAZ approuvé sous conditions le 14 mars 2018

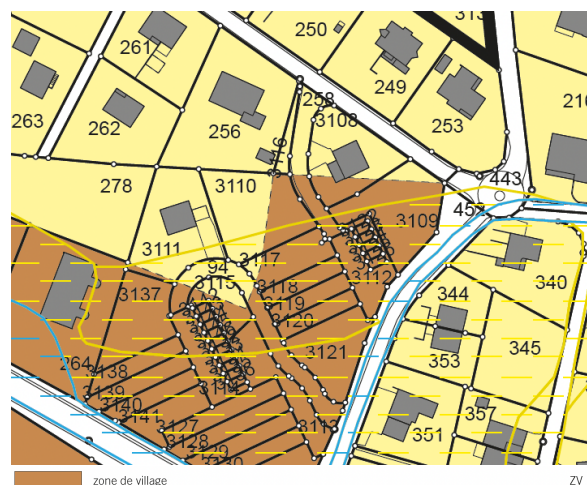


Fig. 25: Extrait du PAZ, examen préalable de l'harmonisation du PAL

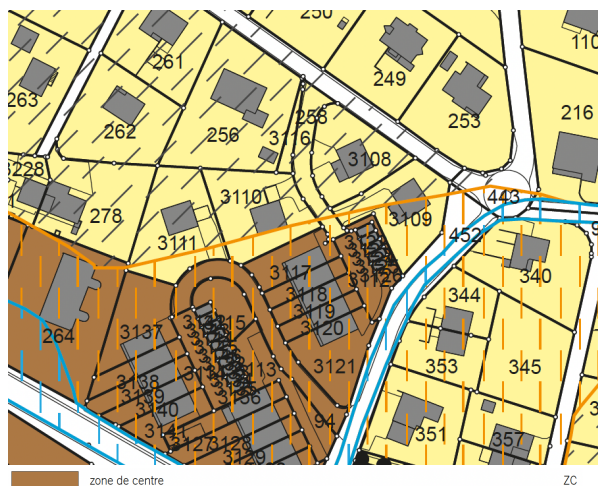


Fig. 26: Extrait du PAZ, enquête publique du dossier d'harmonisation et d'adaptation aux conditions d'approbation du PAL du 15.11.2024

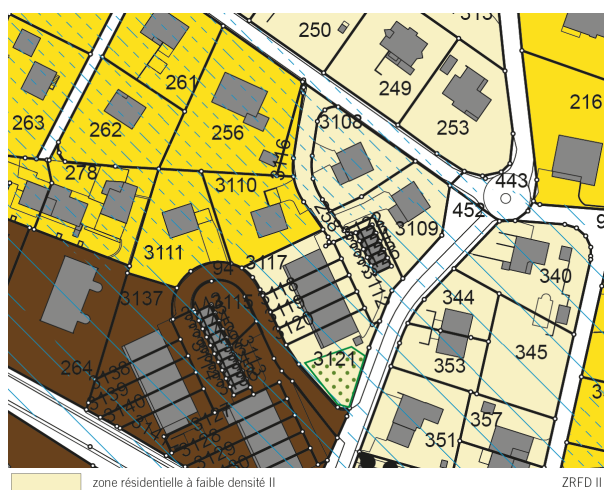
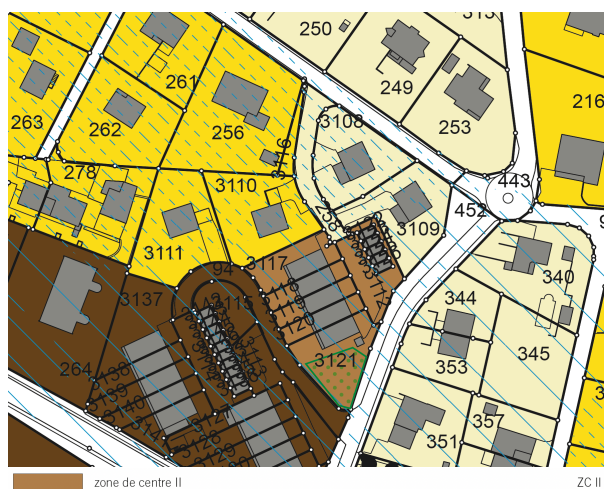


Fig. 27: Extrait du PAZ, présent dossier d'enquête publique complémentaire



3.2 Modification du PDCom

3.2.1 Extension de la zone à bâtir

Afin de se conformer à la décision d'approbation du Conseil d'État du 18 mars 2025 concernant le Plan directeur régional (PDR) de la Glâne et suite à une coordination en juillet 2025 avec la Région, la commune d'Ursy prend acte de la non-approbation par le Conseil d'État de l'extension prévue au PDR et supprime l'extension de la zone à bâtir prévue à l'art. 134 RF :

Fig. 28: Extrait du PDCom, avant modifications.

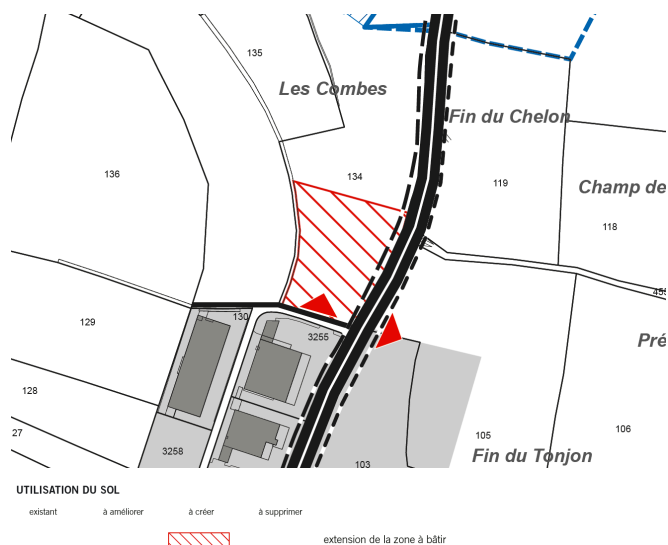
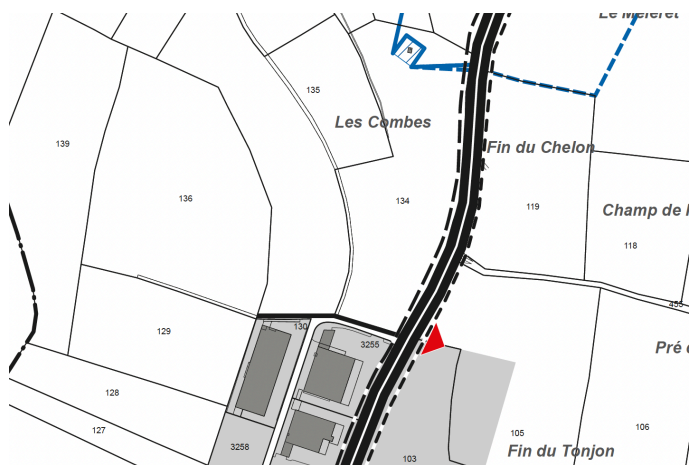


Fig. 29: Extrait du PDCom, après modifications.



4. Approbation

1. Mis à l'enquête publique complémentaire

par parution dans la Feuille officielle (FO) n° _____

du : _____

2. Adopté par le Conseil communal d'Ursy

dans sa séance du : _____

Le Syndic

La Secrétaire

3. Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement

le _____

Le Conseiller d'État, Directeur