



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/daec

—
Réf: EF/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 19 octobre 2022

Corminboeuf, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

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

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);

le plan d'aménagement local (PAL) de Corminboeuf, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 19 avril 2011 et le PAL de Chésopelloz approuvé par la Direction des Travaux Publics le 1^{er} avril 1998;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL fait suite aux conditions d'approbation du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, approuvé partiellement par la DAEC (actuellement Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement/DIME), le 28 avril 2014. Le dossier a également pour but d'harmoniser les PAL des communes de Corminboeuf (approuvé le 19 avril 2011) et de Chésopelloz (approuvé le 1^{er} avril 1998) suite à leur fusion le 1^{er} janvier 2017.

Le dossier de modification intègre également les modifications supplémentaires suivantes:

- > l'abrogation des plans d'aménagement de détail (PAD) "Unicoop", "Montaubert", "Les Avudrans", "La Vernaz Ouest", "La Vernaz Est", "En Laz" et "CIG, 2^{ème} étape" et l'affectation des secteurs en zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I), ZRFD II, zone résidentielle à moyenne densité I (ZRMD I) et ZRMD II;
- > la suppression des ZRMD "I Montaubert", "II Les Avudrans" et "III La Vernaz";
- > la création des ZRFD III, ZRMD I et ZRMD II;
- > la modification de ZRFD I à zone de centre (ZC) des art. 77 (partiel) et 86 du Registre foncier (RF);
- > la modification de ZRMD à ZRFD II de l'art. 684 RF;
- > la modification de ZRMD à ZC des art. 694, 695, 852 et 853 RF;
- > la modification de ZRMD à zone libre (ZL) des art. 352 et 353 RF;
- > l'augmentation des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) dans le règlement communal d'urbanisme (RCU).

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 43 du 25 octobre 2019. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques: la mise à l'enquête publique a suscité une opposition qui a été traitée par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCOM).

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 8 juin 2020.

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

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 10 mars 2022.

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° 12 du 25 mars 2022 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 Corminboeuf, par lettre du 6 mai 2022, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date du 9, 11 et 24 mai 2022. Le SeCA a alors demandé une détermination au Service de l'énergie (SdE), concerné par les arguments développés par les intervenants. Le SdE s'est prononcé en date du 15 juin 2022. Suite à l'approbation du projet d'agglomération de quatrième génération de l'Agglomération de Fribourg (PA4), l'Agglomération de Fribourg (Agglo) s'est également déterminée.

III. Appréciation de la DIME

1. Planification supérieure et coordination avec les communes voisines

Le PA4 a été approuvé par le Conseil d'Etat le 24 août 2021. Etant donné que cet instrument devient liant pour les autorités dès son approbation (art. 32 LATeC), le SeCA a pris en compte les éléments du PA4 pour établir son préavis. Le Service a demandé que la commune apporte une analyse de la conformité de son PAL au PA4 dans le cadre du droit d'être entendu.

> Application du PA4 à l'échelle locale

Dans le chapitre "7.0 – Portée juridique" du PA4, il est précisé que "Lorsque la mise en œuvre d'une stratégie implique un changement de la base légale au niveau communal, un délai général d'adaptation de trois ans prévaut depuis l'adoption du projet par le Conseil d'agglomération".

La DIME, dans son préavis de synthèse portant sur le PA4, a indiqué que "Les communes veillent à intégrer les modifications qui ont des conséquences sur le PAL de la commune et qui découlent du PA4 lors d'une prochaine révision du PAL, en principe dans les 3 ans dès l'approbation/adoption du PA4".

Bien qu'il s'agisse d'un dossier d'harmonisation et d'adaptation aux conditions d'approbation, le SeCA a estimé qu'il est judicieux de demander une conformité du dossier au PA4.

La commune considère que la conformité au PA4 n'a pas de lien avec le dossier qui ne porte que sur des adaptations consécutives à l'approbation du PAL et à la fusion intercommunale.

L'Agglo estime que les adaptations au PA4 qui n'ont pas d'impact structurel sur le dossier doivent être intégrées par les communes dans le cadre de la prochaine révision générale du PAL. Toutefois, elle concède que certaines adaptations moins conséquentes gagneraient à être intégrées dans un futur dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. L'Agglo laisse à la DIME le soin d'effectuer une pesée des intérêts pour distinguer l'impact des différentes adaptations demandées.

La DIME précise que le terme "prochaine révision" inscrit dans son préavis de synthèse portant sur le PA4 inclut les dossiers en cours, étant donné l'art. 32 al. 1 LATeC indiquant que les autorités sont liées dès l'approbation par le Conseil d'Etat et étant donné la jurisprudence récente (arrêt du Tribunal cantonal/TC 602 2021 136 137, 18.02.2022). Il va de soi que si le PA4 n'est pas appliqué dès à présent pour les révisions générales en cours, il ne sera jamais appliqué dans ces communes puisque que les PAL, une fois approuvés, ne seront pas revus avant 15 ans. Or, plusieurs grandes communes de l'Agglomération sont actuellement concernées par des révisions. Comme le projet d'agglomération est réexaminé tous les 4 ans, sans demander une prise en compte dans le dossier actuellement en examen, les dispositions du PA4 ne seraient ainsi jamais transposées dans les planifications locales, ce qui empêcherait toute mise en œuvre de la stratégie voulue par l'Agglo.

La DIME demande que le PAL de la commune de Corminboeuf soit adapté au PA4 pour toutes les conditions énoncées dans la présente décision. Etant donné que l'approbation du PA4 constitue un changement notable des circonstances, le principe de stabilité des plans ne s'opposera pas pour ces adaptations, de sorte que celles-ci pourront cas échéant être entreprises afin de répondre aux exigences du PA4 et être mises en œuvre avant l'établissement du PA5.

> Zones à bâtir non occupées en dehors des limites d'urbanisation

Dans le chapitre "Territoire d'urbanisation: zones à bâtir légalisées et extensions de la zone à bâtir" du PA4, au point U3.4, il est indiqué qu'il est nécessaire de dézoner ou d'affecter en ZL toutes les

parcelles en zone à bâtir non construites qui sont localisées en dehors des limites d'urbanisation. Ce principe était déjà présent dans le PA3. L'Agglo demande de procéder au dézonage des parcelles non construites hors de la limite d'urbanisation.

Selon l'aperçu de l'état de l'équipement, il s'agit des articles suivants:

- > art. 3061, 3171 et 3176 RF à la route du Haut;
- > art. 3051, 3056 (partiel) et 3064 (partiel) RF à La Perrausa;
- > art. 3045 (partiel) RF Au Croset;
- > art. 3014 (partiel), 3015 (partiel), 3017 (partiel), 3021 (partiel), 3030, 3032 et 3173 RF.

A cette liste, le SeCA ajoute également l'art. 742 (partiel) RF à Corminboeuf qui, malgré un bâtiment, contient une grande surface libre.

La commune a jugé cette demande, émise lors de l'examen préalable, excessive et n'a ainsi pas procédé au dézonage.

Le SeCA s'est rallié au préavis de l'Agglo concernant le maintien en zone à bâtir de ces parcelles non occupées localisées en dehors des limites d'urbanisation et demande à la commune de procéder à un dézonage de ces surfaces. Etant donné que la DIME, dans son préavis de synthèse sur le PA4 du 19 août 2021, n'a pas jugé opportun la possibilité d'affecter ces parcelles en ZL, un retour en zone agricole est demandé.

Le propriétaire de l'art. 3051 RF informe qu'un projet de construction est en cours. Par ailleurs, il relève que son terrain n'est pas propice à l'agriculture et qu'il est situé à 300 mètres d'un arrêt de bus et dans la continuité de constructions, si bien qu'un retour en zone agricole ne se justifie pas.

Le propriétaire de l'art. 3177 RF (anciennement art. 3015 RF, séparé en deux parcelles 3172 et 3177 RF) estime que l'art. 3015 RF, puisqu'il est construit sur sa partie Ouest, ne peut pas être dézonné. Par ailleurs, un projet de construction est en cours sur l'art. 3177 RF et sera déposé au mois de juin.

Le propriétaire de l'art. 3064 RF relève que son terrain se situe dans le territoire d'urbanisation figurant au plan directeur cantonal (PDCant) et qu'un dézonage serait donc contraire à la planification supérieure. Il estime que sa parcelle fait partie du milieu largement bâti, puisqu'elle est équipée et déjà partiellement bâtie.

Le propriétaire des art. 3014 et 3021 RF relève que son terrain se situe dans le territoire d'urbanisation figurant au PDCant et qu'un dézonage serait donc contraire à la planification supérieure. Il relève qu'un permis de construire a été déposé sur l'art. 3014 RF et que la vente des futures constructions lui permettra d'investir dans son exploitation agricole.

Les propriétaires des art. 3061 et 3171 RF informent que leurs parcelles ont récemment été construites suite à l'obtention d'un permis de construire.

La commune pourrait envisager de reconsidérer l'affectation des parcelles non construites lors d'une prochaine révision pour autant qu'elle puisse conserver une surface équivalente comme réserve de développement. Or, faute de territoire d'urbanisation, aucun transfert n'est actuellement possible et donc la commune ne souhaite pas dézoner les parcelles mentionnées. La commune relève que les parcelles concernées sont dans le territoire d'urbanisation du PDCant.

L'Agglo réitère sa demande énoncée lors des examens préalable et final de déclasser les parcelles non construites hors de la limite d'urbanisation.

La DIME accepte le maintien en zone à bâtir des art. 3061, 3176 et 3171 RF, dès lors qu'ils sont déjà construits. Quant aux autres parcelles non construites, la DIME estime que les arguments apportés par la commune et les propriétaires ne permettent pas de justifier que la commune n'applique pas le PA4 sur ce point. Le TC a, de plus, confirmé récemment la mise en œuvre de la stratégie du planificateur régional tendant au dézonage des parcelles non construites ou de leurs parties non construites situées en dehors de la limite d'urbanisation fixée dans le PA4 (cf. arrêt du TC du 15 mars 2022, cause 602 2021 163). En outre, dans un autre arrêt du 18 février 2022 (cause 602 2021 136-137), le TC a spécifiquement exigé de la commune et des services de l'Etat d'examiner tout projet à la lumière des critères du projet d'agglomération s'y appliquant, ces critères étant d'application directe aux permis de construire, de sorte que les arguments mettant en avant des demandes de permis de construire en cours ou sur le point d'être mis à l'enquête ne sauraient prévaloir. En conséquence, en application du PA4 et conformément à l'arrêt du 15 mars 2022 du TC (cause 602 2021 163), la DIME **n'admet pas le maintien en zone à bâtir des parcelles non occupées localisées en dehors des limites d'urbanisation, soit les art. 3051, 3056 (partiel) et 3064 (partiel) RF à La Perrausa, l'art. 3045 (partiel) RF Au Croset, l'art. 742 (partiel) RF à Corminboeuf et les art. 3014 (partiel), 3015 (partiel), 3017 (partiel), 3021 (partiel), 3030, 3032 et 3173 RF à Chesopelloz.**

> Densités minimales

Le SeCA a précisé dans son préavis que, comme demandé au chapitre 2.2, la commune devra analyser la conformité des zones à bâtir au principe liant suivant du chapitre "U2 Développement urbanistique par axe": "Dans les PAL (plan d'affectation des zones/PAZ, RCU), prévoir des dispositions de construction (IBUS, indice de masse/IM, indice d'occupation du sol, hauteur, etc.) cohérentes avec les densités minimales prévues par le PA en fonction de l'affectation et de la typologie du tissu bâti (compact/couronne)". Une éventuelle densification des zones à bâtir est donc à envisager dans le respect des principes du PDCant, notamment en termes de desserte.

En raison de l'impact structurant de la problématique des densités sur l'ensemble de l'aménagement local, l'Agglo est d'avis que cette analyse devrait être menée en amont de procédures, soit lors de la prochaine révision générale.

Consciente des adaptations induites par cette mesure, la DIME estime cependant, comme expliqué dans le chapitre "Application du PA4 à l'échelle locale", qu'une adaptation du PAL est nécessaire afin de respecter la stratégie de densification imposée par le PA4.

Condition L'adaptation du PAL aux densités minimales devra être entreprise.

> Mesures incitatives pour la mobilisation des réserves

L'Agglo demande que, conformément à la stratégie U1.5, la commune renseigne sur l'exigence de prendre des mesures d'accompagnement permettant de mobiliser les réserves de zones à bâtir dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La DIME se rallie à cette exigence.

Condition Le rapport explicatif devra être complété par rapport à la thématique de la mobilisation des réserves de zones à bâtir.

> Zone d'activités (ZACT)

Dans le chapitre "Zones d'activités" du PA4, au point U7.7, il est demandé que les communes intègrent dans les PAL (PAZ, RCU) des dispositions permettant de valoriser les vocations existantes des ZACT et limiter l'implantation d'activités commerciales et administratives.

Ainsi, suivant l'avis de l'Agglo, la DIME demande que l'article du RCU sur la ZACT soit modifié pour exclure les activités administratives.

Condition Supprimer dans l'art. 30 RCU sur les ZACT les activités administratives.

> Mesures infrastructurelles

Suivant l'avis de l'Agglo, la DIME demande le report dans le PAL des mesures du PA2, PA3 et PA4 présentes sur son territoire.

Condition Le rapport explicatif et les instruments du PAL devront être complétés au niveau des mesures infrastructurelles.

2. Urbanisation

2.1. Territoire d'urbanisation

La commune de Corminboeuf ne possède pas de territoire d'urbanisation.

Bien que les deux extensions au PDCom ont été approuvées par la DAEC (désormais DIME) lors de la révision générale, ces extensions ne sont pas comprises dans les limites d'urbanisation prévues au plan d'Agglomération, comme le relève l'Agglo. Par ailleurs, elles ne sont pas non plus intégrées dans le territoire d'urbanisation prévu par le nouveau PDCant. Pour ces raisons, le SeCA a préavisé défavorablement le maintien des deux extensions au PDCom.

Dans sa détermination, la commune estime que depuis l'abandon du processus de fusion des communes du Grand Fribourg, un développement doit pouvoir lui être garanti et demande donc de maintenir les extensions au PDCom. La commune souhaite que le plan directeur régional de la Sarine, en cours de révision, prévoit des extensions sur son territoire.

En raison de sa non-conformité au PDCant et au PA4, la DIME **n'approuve pas les extensions au PDCom.**

2.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte.

Les secteurs affectés en zones de centre, ZRFD II, ZRFD III, ZRMD II, ZACT et zone d'intérêt général (ZIG) se situent entièrement dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C et ils peuvent donc être densifiés sans limitation.

Pour les zones situées dans un niveau de desserte D, E ou hors-desserte, la commune de Corminboeuf adapte les indices (indice d'utilisation du sol/IUS, IBUS et IM) de la manière suivante:

Zones	Indice selon ancien PAL (IUS ou IM)	Conversion selon tablette LATeC	Nouvel indice (IBUS ou IM)	Analyse
Zone village (ZV)	0.55 IUS	0.73	0.75	maintien
ZRFD I	0.55 IBUS		0.6	minimum légal
ZRFD II	0.55 IBUS (anciennement ZRFD I)		0.75 + 0.25	densification
ZRMD I	0.65 + 0.25 IBUS		1.20 + 0.25	densification
Zone mixte (ZM)	0.75 + 0.25 IBUS		0.8 + 0.25	densification

L'adaptation des indices pour les ZV et ZRFD I n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant.

L'adaptation des indices pour les ZRFD II, ZRMD I et ZM induit une densification. Ces zones se situent dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics, mais également dans des secteurs disposant d'un niveau de desserte D, E ou hors desserte. Elle répond donc aux principes fixés par le PDCant uniquement dans les secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics. Conformément aux critères du PDCant, le SeCA a préavisé défavorablement l'augmentation d'indices pour les secteurs suivants, par type de zone d'affectation:

- > ZRFD II: art. 129, 130, 131, 134, 133, 135, 141, 411, 736 et 741 RF;
- > ZRMD I: art. 60 RF;
- > ZM: art. 3059, 3167 et 3168 RF.

Concernant la ZRFD II, la commune explique dans le rapport explicatif que la desserte du quartier Combarod va s'améliorer à moyen terme et pour éviter une procédure ultérieure superflue, l'ensemble du quartier est affecté en ZRFD II.

> **Densification des art. 129, 130, 131, 134, 133, 135, 141, 411, 736 et 741 RF**

La commune, dans sa détermination, indique que l'IBUS de la ZRFD II a déjà été approuvé lors de la révision générale.

S'il est vrai que le RCU approuvé contenait une ZRFD II avec un IBUS de 0.75, le rapport explicatif indique en page 11 que les secteurs inscrits en ZRFD qui correspondent au niveau de desserte C ont été affectés en ZRFD II. Notamment, les art. 129, 130, 131, 134, 133, 135, 141, 411, 736 et 741 RF, auparavant affectés en ZRFD I (IBUS à 0.55), sont dans le dossier d'harmonisation en ZRFD II (IBUS à 0.75). Il y a donc une densification de ces parcelles.

Par conséquent, la DIME **refuse l'augmentation de l'IBUS des art. 129, 130, 131, 134, 133, 135, 141, 411, 736 et 741 RF** qui ne disposent pas d'une desserte suffisante.

Condition Les art. 129, 130, 131, 134, 133, 135, 141, 411, 736 et 741 RF devront être affectés en ZRFD I.

> **Densification de l'art. 60 RF**

La commune, dans sa détermination, indique que lorsque le quartier a été construit, il y avait une seule parcelle. Suite à l'abrogation du PAD et au parcellement, la commune a déterminé de nouvelles règles en fonction d'une vérification des cas les plus défavorables dans chacun des PAD abrogés. Il en résulte une augmentation du droit à bâtir sur certaines parcelles. La position du SeCA



créerait des aberrations urbanistiques comme, par exemple, une zone spécifique pour chaque parcelle d'un quartier en fonction de l'IBUS réellement utilisé et de leurs distances par rapport à l'arrêt de transports.

Estimant que l'art. 60 RF fait partie d'un ensemble de construction, la DIME admet l'augmentation de l'IBUS pour l'art. 60 RF.

> **Densification des art. 3059, 3167 et 3168 RF**

La commune ne se détermine pas sur ce point.

La DIME **refuse l'augmentation de l'IBUS de la ZM sur les art. 3059, 3167 et 3168 RF.**

Condition L'IBUS de la ZM pour les art. 3059, 3167 et 3168 RF devra se limiter à 0.75 conformément à l'ancien RCU.

2.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

> **Harmonisation avec l'ancienne commune de Chésopelloz**

La DIME approuve l'harmonisation des zones de l'ancienne commune de Chésopelloz.

> **Adaptation de la ZRFD I**

Depuis la révision générale, la ZRFD I a été scindée en deux zones (ZRFD I et II) en fonction de la desserte en transports publics.

Sous réserve du point 2.2 de la présente décision, la DIME approuve l'adaptation de la ZRFD.

> **Modifications consécutives à l'abrogation des PAD**

Sept PAD sont abrogés et les ZRMD "I Montaubert", "II Les Avudrans" et "III La Vernaz" ont été supprimées. Pour correspondre à la diversité des typologies existantes situées dans ces périmètres, trois nouvelles zones ont été créées:

- > ZRFD III;
- > ZRMD I;
- > ZRMD II.

La DIME approuve les modifications consécutives à l'abrogation des PAD.

> **Modification de ZRFD I à ZC des art. 77 (partiel) et 86 RF**

La DIME approuve le changement d'affectation en ZC des art. 77 (partiel) et 86 RF.

> **Modification de ZRMD à ZRFD II de l'art. 684 RF**

La DIME approuve l'affectation en ZRFD II de l'art. 684 RF suite à l'abrogation du PAD "La Vernaz Est".

> **Modification de ZRMD à ZC des art. 694, 695, 852 et 853 RF**

La DIME approuve l'affectation en ZC des art. 694, 695, 852 et 853 RF suite à l'abrogation du PAD "La Vernaz Ouest".

> **Modification de ZRMD à ZL des art. 352 et 353 RF**

Suite à l'abrogation du PAD "Montaubert", les art. 352 et 353 RF, occupés par des jardins collectifs, ont été affectés en ZL.

Le SeCA a constaté que cette affectation ne correspond pas à la définition de la ZL. En effet, conformément à l'art. 56 al. 1 LATEC, les ZL sont destinées à structurer le milieu bâti, à séparer les zones habitées des installations fortement gênantes ou dangereuses, à préserver des espaces de verdure dans les localités, à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique de celles-ci et des biens culturels. Les ZL situées à l'extrémité de la zone à bâtir ou destinées à des aménagements de loisirs ne correspondent pas à cet objectif.

Ainsi, le SeCA a demandé que la ZL sise sur les art. 352 et 353 RF soit affectée en zone résidentielle avec un périmètre à prescriptions spéciales pour les jardins collectifs ou places de jeux.

La commune, dans sa détermination, considère que cette zone sert bien à structurer le milieu bâti. En effet, cet espace possède un caractère de brèche à l'intérieur de la zone à bâtir. L'interprétation du SeCA considérant qu'une ZL ne peut pas être située en bordure de la zone à bâtir ne ressort pas de sa définition légale et fait fi des circonstances particulières à l'aménagement du territoire. Une affectation en zone résidentielle nécessiterait par ailleurs de régler la question de l'IBUS, une densification à cet endroit étant non conforme aux principes de la fiche T103 du PDCant.

La DIME remarque que les art. 352 et 353 RF possèdent une desserte C en transports publics et peuvent donc être densifiés. La Direction constate également que le terme de "brèche", utilisé pour des secteurs totalement entourés de zone à bâtir légalisée et qui ne sont pas encore affectés à celle-ci, ne correspond pas aux parcelles citées qui sont bordées par de la zone à bâtir sur un seul côté. Par conséquent, la DIME **n'approuve pas la modification de ZRMD à ZL des art. 352 et 353 RF.**

Condition Les art. 352 et 353 RF devront être affectés en zone résidentielle avec un périmètre à prescriptions spéciales pour les jardins collectifs ou places de jeux

Lors de la prochaine révision générale, la commune veillera à adapter également l'affectation des art. 731 et 832 RF, également situés en bordure de zone à bâtir et affectés en ZL.

> **Suppression du périmètre à prescriptions spéciale PS au cœur du village**

La DIME approuve la suppression du périmètre à prescriptions spéciale PS.

3. Energie

Le SdE a constaté que le plan communal des énergies n'est pas présent dans le dossier et a demandé que ce document soit transmis pour validation au plus tard 6 mois après la décision de la DIME.

La commune, dans sa détermination, indique que plusieurs échanges ont eu lieu avec le SdE à ce propos et qu'il a été convenu que le dossier était conforme aux exigences.

Le SdE relève que, entre-temps, la commune de Corminboeuf a renouvelé son label "Cité de l'énergie" et considère que la planification énergétique a été établie dans ce contexte. Il n'y a donc pas de compléments nécessaires concernant la thématique énergétique.

4. Nature, paysage et environnement

Condition Les limites des forêts constatées sont à compléter selon le préavis du Service des forêts et de la nature.

Selon la stratégie U3.4 du PA4, l'Agglo estime que les dispositions au RCU pour la ZIG doivent être complétées afin de renforcer la préservation du parc urbain du Tiguellet sur le long terme.

L'Agglo émet d'autres suggestions afin d'améliorer la qualité de la nature en milieu urbain.

Condition L'art. 31 du RCU est à compléter.

5. Biens culturels et périmètres archéologiques

Condition Le périmètre archéologique de protection 19 est à représenter au moyen du symbole utilisé pour les périmètres archéologiques recensés et non du symbole pour les périmètres de protection, selon les indications du Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

6. Mobilité

Dans le chapitre "Transports individuels motorisés" du PA4, au point M3.7, de nouvelles règles pour le dimensionnement du stationnement public sont rendues liantes pour les communes. Le SeCA a donc demandé que l'art. 39 du RCU sur le stationnement ainsi que le concept de stationnement soient adaptés selon la nouvelle fourchette de dimensionnement du stationnement pour les activités, conformément à la mesure M3.7 du PA4.

La commune estime que la conformité au PA4 n'a pas de lien avec le dossier qui ne porte que sur des adaptations consécutives à l'approbation du PAL et à la fusion intercommunale.

L'Agglo demande que l'art. 39 du RCU intègre les valeurs seuils du PA4 pour le dimensionnement du besoin en stationnement lié aux activités. L'article devra également être complété avec des dispositions en matière d'installations générant un trafic important (stratégie U6 du PA4). L'Agglo recommande également d'inclure des dispositions pour réduire les besoins en matière de stationnement pour les logements.

L'Agglo demande également d'adapter certaines informations contenues dans le PDCom concernant les transports individuels motorisés, la mobilité douce et les transports publics.

Suivant l'avis de l'Agglo, la DIME demande que les adaptations nécessaires liées au stationnement soient entreprises.

Condition L'art. 39 du RCU sur le stationnement ainsi que le concept de stationnement devront être adaptés selon les remarques du Service de la mobilité et en fonction du PA4.

7. Dispositions relatives à la police des constructions

> Art. 29 RCU – ZM

Alinéa 4 L'indice de 0.45 fixé pour de "l'habitation seule" est inférieur au minimum légal de 0.6 prévu par l'art 80 al. 1 ReLATEC. Le droit cantonal supérieur s'applique directement dans ce cas.

> Indice complémentaire lié au stationnement

Par rapport à l'IBUS complémentaire relatif au stationnement proposé dans plusieurs zones à bâtir, le SeCA souligne que des formulations de type "incitatif" ne devraient pas être utilisées, ce type de mesures n'atteignant que rarement le but visé, à savoir de mobiliser le moins possible de surfaces destinées au stationnement. Dès lors, et de manière générale, le Service considère qu'une solution privilégiée serait de fixer un IBUS global éventuellement plus élevé, dans le respect des critères du PDCant, tout en précisant qu'en cas de nouvelle construction ou de transformation importante d'un bâtiment existant, tout ou partie des places de stationnement doit obligatoirement être souterrain.

Etant donné que les indices complémentaires ont été approuvés lors de la révision générale et que le présent dossier n'apporte pas de changement sur ce point, la DIME accepte le maintien de ces dispositions. Toutefois, si une densification des zones à bâtir devait être entreprise afin de respecter les densités minimales du PA4, une suppression des indices complémentaires serait demandée.

8. Plans d'aménagement de détail

La DIME approuve l'abrogation des PAD "Unicoop", "Montaubert", "Les Avudrans", "La Vernaz Ouest", "La Vernaz Est", "En Laz" et "CIG, 2ème étape".

Pour les deux PAD maintenus "Champ de la Croix" et "Centre Village", le SeCA avait demandé lors de l'examen préalable et final que des objectifs spécifiques soient définis dans le RCU. La simple référence au dossier approuvé n'est pas suffisante, surtout en cas de modification. Le SeCA a précisé que le TC a récemment confirmé la nécessité d'inscrire des objectifs pour les PAD déjà construits (ATC du 27 septembre 2021, cause 602 2020 141). En effet, selon le TC, le fait qu'un quartier soit largement construit n'est pas relevant dans la mesure où un PAD peut également avoir comme fonction de gérer l'évolution du bâti dans le secteur qu'il régit. Les restrictions de la propriété répondent par conséquent à un intérêt public et sont conformes aux buts des art. 62 ss LATEC.

La commune, dans sa détermination, indique que les PAD sont relativement récents et qu'ils définissent clairement leurs objectifs dans leurs règlements respectifs. Ces objectifs ont été approuvés par la DAEC, ils ont été retirés du RCU pour éviter une redondance avec les règlements des PAD. Par ailleurs, leur mention dans le RCU et le règlement du PAD impliquerait la modification conjointe des deux documents en cas d'adaptation du PAD, ce qui serait inutilement procédurier.

Conformément à la récente jurisprudence du TC rendue sur un cas similaire, la DIME demande de compléter le RCU.

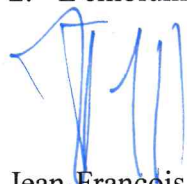
Condition Des objectifs spécifiques sont à ajouter au RCU pour les deux PAD maintenus "Champ de la Croix" et "Centre Village".

IV. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > le maintien en zone à bâtir des parcelles non occupées localisées en dehors des limites d'urbanisation, soit les art. 3051, 3056 (partiel) et 3064 (partiel) RF à La Perrausa, l'art. 3045 (partiel) RF Au Croset, l'art. 742 (partiel) RF à Corminboeuf et les art. 3014 (partiel), 3015 (partiel), 3017 (partiel), 3021 (partiel), 3030, 3032, 3173 RF à Chesopelloz;
 - > les extensions au PDCom;
 - > l'augmentation de l'indice pour les art. 129, 130, 131, 134, 133, 135, 141, 411, 736 et 741 RF;
 - > l'augmentation de l'indice de la ZM pour les art. 3059, 3167 et 3168 RF;
 - > l'affectation des art. 352 et 353 RF en ZL au PAZ;
 - > l'IBUS de la ZM à l'art. 29 RCU qui doit être à 0,60.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Les adaptations liées à l'approbation du PA4 doivent être entreprises et seront justifiées eu égard au changement notable des circonstances que constitue l'approbation du PA4.
5. 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.
6. 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, IV ~~et V~~.
2. L'émolument à la charge de la commune de Corminboeuf est fixé à Fr. 6'150.-.



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 Corninboeuf, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 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.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > aux propriétaires qui se sont déterminés 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.).

