

Commune de Corserey
Révision générale du plan d'aménagement local (PAL)
Rapport – Dossier final d'approbation

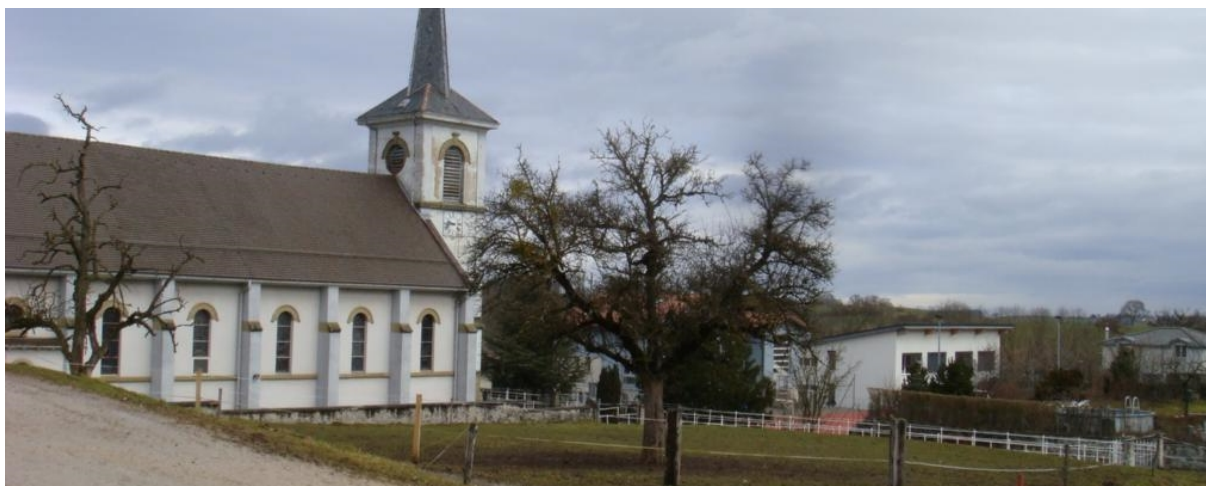


Photo : Archam

Fribourg, 21 septembre 2018

1127-Corserey-Rapp-approb.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg
Téléphone 026 347 10 90
info@archam.ch, www.archam.ch

Mandant
Commune de Corserey
Route de Lentigny 13
1747 Corserey

Mandataire
Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

Auteur
Grégoire Stigler

Table des matières

1	Introduction	7
2	Contexte.....	8
2.1	Localisation et transports.....	8
2.2	Evolution de la population	8
2.3	Rôle et vocation de la commune.....	9
2.4	Evolution récente de la législation et des directives	9
2.4.1	Plan directeur cantonal (PDCant) applicable	9
2.4.2	Moratoire fédéral sur la zone à bâtir.....	10
2.5	Dimensionnement de la zone à bâtir selon le plan directeur cantonal	10
2.5.1	Zone à bâtir résidentielle	10
2.5.2	Résidences secondaires.....	10
2.5.3	Zone d'activités	10
2.6	Emprise sur les surfaces d'assolement selon la nouvelle législation fédérale.....	10
2.7	Desserte minimale en transports publics.....	11
3	Concept	12
3.1	Objectifs de développement et mesures pour les atteindre	12
3.2	Conception directrice	14
3.3	Coordination avec la région et les communes voisines.....	17
4	Dossier d'affectation	18
4.1	Plan d'affectation des zones (PAZ).....	18
4.1.1	Modifications principales.....	18
4.1.2	Adaptations mineures.....	21
4.1.3	Plans d'aménagement de détail (PAD).....	21
4.1.4	Etapas d'aménagement.....	21
4.1.5	Mesures de protection.....	22
4.1.6	Dangers naturels.....	22
4.1.7	Gazoduc et périmètre OPAM.....	22
4.1.8	Remarques diverses.....	22
4.2	Règlement communal d'urbanisme (RCU).....	23
5	Dossier directeur	24
5.1	Plan directeur communal (PDCom)	24
5.1.1	Utilisation du sol.....	24
5.1.2	Ressources du sous-sol	24
5.1.3	Sites et paysages.....	25
5.1.4	Energie	25
5.1.5	Mobilité.....	25
5.2	Programme d'équipement	27

6	Documents indicatifs	29
6.1	Rapport	29
6.2	Plan des modifications des zones d'affectation	29
6.3	Aperçu de l'état d'équipement	29
6.4	Dimensionnement de la zone à bâtir selon le plan directeur cantonal	29
6.4.1	Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle	29
6.5	Inventaire préalable des biotopes	30
6.6	Plan des aptitudes agricoles	30
6.7	Plan communal des énergies	30
7	Conformité avec la nouvelle législation fédérale	32
7.1	Moratoire de la zone à bâtir	32
7.2	Surface d'assolement	32
8	Conformité avec le plan directeur cantonal	33
8.1	Urbanisation et équipements	33
8.1.1	Structure urbaine	33
8.1.2	Concept d'urbanisation et critères pour le dimensionnement de la zone à bâtir	33
8.1.3	Urbanisation et gestion de la zone à bâtir à l'échelle locale	33
8.1.4	Zones d'activités et grands générateurs de trafic	33
8.1.5	Pôles touristiques	33
8.1.6	Implantation d'installations de tourisme et de loisirs	33
8.1.7	Activités équestres	33
8.1.8	Chemins de randonnées pédestres	34
8.1.9	Cyclotourisme	34
8.1.10	Vélo tout terrain	34
8.1.11	Domaine skiable	34
8.1.12	Golf	34
8.1.13	Port de plaisance et amarrages de bateaux	34
8.1.14	Sites construits à protéger	34
8.1.15	Immeubles à protéger	35
8.1.16	Archéologie ; chemins historiques (IVS)	35
8.1.17	Hôpitaux	36
8.1.18	Constructions scolaires et salles de sport	36
8.1.19	Energie	36
8.1.20	Installations de télécommunication et d'énergie	36
8.1.21	Exploitation des matériaux	36
8.1.22	Alimentation en eau potable	36
8.1.23	Installations militaires	36
8.1.24	Stands de tir	36
8.2	Transports	36
8.2.1	Concept global des transports	36
8.2.2	Transports publics	37
8.2.3	Trafic individuel motorisé	38
8.2.4	Aviation civile	38

8.2.5	Réseau cyclable.....	38
8.2.6	Chemins pour piétons.....	38
8.2.7	Transports de marchandises.....	39
8.3	Espace rural et naturel.....	39
8.3.1	Surfaces agricoles et d'assolement.....	39
8.3.2	Améliorations foncières	39
8.3.3	Diversification des activités agricoles	39
8.3.4	Hameaux hors de la zone à bâtir	39
8.3.5	Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir.....	39
8.3.6	Espace forestier	39
8.3.7	Biotopes : actions prioritaires	39
8.3.8	Biotopes : régions de grandes cultures.....	40
8.3.9	Biotopes : structures paysagères	40
8.3.10	Biotopes : prairies maigres	40
8.3.11	Biotopes : zones alluviales et rives de lac.....	40
8.3.12	Biotopes : zones humides et marais.....	40
8.3.13	Protection des espèces	40
8.3.14	Réseaux écologiques et couloirs à faune	40
8.3.15	Mise en œuvre des inventaires fédéraux.....	40
8.3.16	Compensation écologique	40
8.3.17	Dangers naturels : mouvement de terrain.....	40
8.3.18	Dangers naturels : avalanches.....	40
8.3.19	Dangers naturels : crues.....	41
8.3.20	Aménagement, revitalisation des cours d'eau et gestion des débits	41
8.3.21	Domaines alpestres à maintenir.....	41
8.4	Environnement	41
8.4.1	Protection de l'air.....	41
8.4.2	Lutte contre le bruit.....	41
8.4.3	Protection du sol	41
8.4.4	Eaux souterraines	41
8.4.5	Evacuation et épuration des eaux.....	42
8.4.6	Risques chimiques et technologiques	42
8.4.7	Gestion des déchets.....	42
8.4.8	Sites pollués	42

Annexe 1 Check-list des thèmes du plan directeur cantonal

Annexe 2 RCU avant/après : dispositions principales

Annexe 3 Tableau de détail de l'évolution des zones d'affectation parcelle par parcelle

1 Introduction

Le Plan d'aménagement local (PAL) en vigueur de la commune de Corserey a été approuvé le 26 janvier 1996. Par la suite, il a fait l'objet de quelques modifications, dont les dernières datent de mars 2000.

Au sens de l'art. 34 de la loi LAtEC, un PAL doit être réexaminé au moins tous les 15 ans. De plus, l'entrée en vigueur en 2010 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LAtEC), et de son règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLAtEC), nécessitent également l'adaptation des PAL élaborés sous l'ancienne législation. Finalement, l'évolution de l'usage et des besoins des terrains communaux nécessitent également une mise à jour du PAL. On peut encore noter qu'un projet de fusion communale est en cours avec Prez-vers-Noréaz et Noréaz, avec pour horizon début 2020. Il serait préférable pour la nouvelle commune fusionnée que chacun de ses secteurs, les anciennes communes, aient leur PAL à jour.

La présente révision consiste essentiellement à mettre à jour les documents de planification communale et à réorganiser la zone à bâtir de manière à rendre un léger développement possible, ce tout en tenant compte des nouvelles exigences instaurées par la révision de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), en particulier de son moratoire sur la zone à bâtir. Un accent particulier est de plus porté à la revalorisation du centre-village et à la protection/valorisation de la nature et du paysage.

2 Contexte

2.1 Localisation et transports

La commune de Corserey est située à l'extrémité ouest du district de la Sarine, en limite des districts de la Broye et de la Glâne. Elle se trouve à 10 petites minutes des entrées d'autoroutes A1 (Payerne) et A12 (Matran).

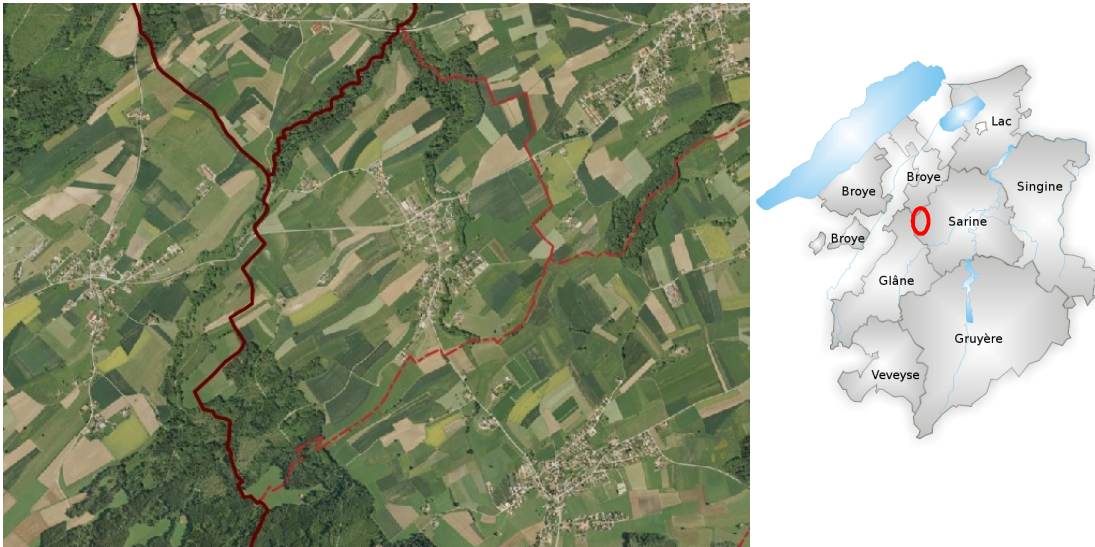


Figure 1 : Vue aérienne et localisation de la commune (source : Guichet cartographique du canton de Fribourg)

2.2 Evolution de la population

La durée de vie prévue par la législation cantonale pour un PAL est de 15 ans, ce qui correspond à une validité jusqu'à environ 2035 pour Corserey en tablant sur une approbation en 2019.

Si, au cours du siècle dernier, la population de Corserey est restée relativement stable en fluctuant entre 200 et 250 habitants, elle a grimpé en flèche depuis 1990, pour atteindre 409 habitants en 2016 (dernière donnée à disposition). Au cours des 15 dernières années, la population de Corserey a augmenté d'environ 10 personnes par année en moyenne.

En gardant ce rythme, Corserey atteindrait environ de 600 habitants en 2035. Toutefois, la nouvelle politique de développement imposée par la législation actuelle tend à modérer ce développement. Avec la limitation des nouvelles zones à bâtir et la concentration du développement sur celles existantes, la croissance va vraisemblablement diminuer au cours de la prochaine quinzaine d'années.

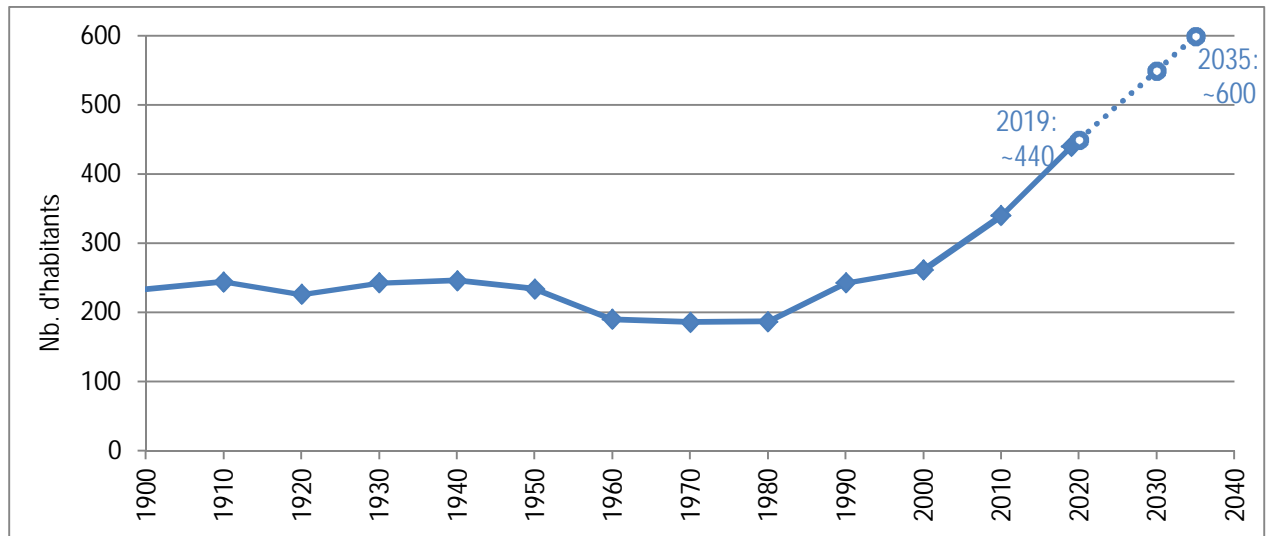


Figure 2 : Evolution de la population de la commune de 1900 à 2035 (sources des données de base : Statistique Fribourg, 2017)

2.3 Rôle et vocation de la commune

Vocation agricole

L'agriculture étant encore bien présente à Corserey, il faut en tenir compte en ne dispersant pas les zones à bâtir. Il s'agira également de prévoir les extensions futures de la zone à bâtir (plan directeur) en veillant à ce que la zone agricole soit exploitable dans de bonnes conditions.

Vocation résidentielle

Avec sa bonne situation à la fois proche de l'autoroute et de l'agglomération fribourgeoise, et en pleine campagne, la commune bénéficie d'une certaine attractivité pour l'habitat, confirmée par l'évolution récente de son parc résidentiel. La Commune entend poursuivre cette vocation tout en maintenant la qualité du cadre de vie et en étoffant l'offre de services à disposition de sa population.

2.4 Evolution récente de la législation et des directives

La révision 2014 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a pour but principal de limiter le mitage du territoire en contraignant le développement de l'urbanisation à s'orienter le plus possible vers l'intérieur et dans les pôles urbains les mieux dotés en services et en transports publics. L'autonomie des communes est considérablement réduite en ce qui concerne les extensions de la zone à bâtir.

2.4.1 Plan directeur cantonal (PDCant) applicable

Avec l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la nouvelle législation fédérale, les cantons ont reçu un délai de 5 ans pour adapter leur plan directeur cantonal (PDCant). Le PDCant fribourgeois devrait être adopté en septembre 2018 par le Conseil d'Etat et approuvé par la Confédération jusqu'au 1^{er} mai 2019. Le présent dossier ayant été mis à l'enquête publique avant l'adoption du nouveau PDCant par le Conseil d'Etat, il n'est pas soumis à ses dispositions, mais à celles de l'ancien PDCant, de 2002. Font exception à cela les "éven-

tuelles futures extensions de la zone à bâtir" reportées dans les plans directeurs communaux, qui doivent d'ores et déjà se conformer aux extensions du territoire d'urbanisation du nouveau PDCant.

2.4.2 Moratoire fédéral sur la zone à bâtir

La nouvelle LAT a instauré un moratoire sur la zone à bâtir, qui prendra fin lorsque les nouveaux PDCant seront approuvés et, avec eux, les nouvelles règles de gestion de la zone à bâtir.

Le moratoire impose que toute extension de la zone à bâtir soit accompagnée d'un déclassement d'une surface au moins équivalente. Cette contrainte s'ajoute à celle du dimensionnement de la zone à bâtir selon le PDCant de 2002.

Etant donné que la commune dispose de peu de surfaces propices à un dézonage pour compensation, cette contrainte est déterminante pour la présente révision.

2.5 Dimensionnement de la zone à bâtir selon le plan directeur cantonal

2.5.1 Zone à bâtir résidentielle

Selon le plan directeur cantonal (de 2002), la surface totale de la zone à bâtir résidentielle encore non construite ne peut pas dépasser celle construite au cours des quinze dernières années, multipliée par un facteur de dimensionnement.

La commune bénéficie d'un facteur de dimensionnement de 1,0.

Avec ce facteur, et sur la base des constructions érigées entre 2004 et 2018, la marge de dimensionnement avoisine confortablement les 10'000 m² avant modifications de la zone à bâtir. Cette contrainte n'est par conséquent pas problématique pour la présente révision. Après modifications, on arrive effectivement à nouveau à une marge de plus de 10'000 m². Cf. chapitre 6.4.1 pour les détails du calcul.

2.5.2 Résidences secondaires

Le taux de résidence secondaire est d'environ 7% en 2018, donc loin de la limite maximale de 20% autorisée selon la législation fédérale en la matière. Par conséquent, il n'y a pas lieu de prendre cette problématique en compte pour le dimensionnement de la zone à bâtir.

2.5.3 Zone d'activités

Ne possédant et ne prévoyant aucune zone d'activités, la commune n'est pas concernée par ce type de dimensionnement.

2.6 Emprise sur les surfaces d'assolement selon la nouvelle législation fédérale

Selon la décision du tribunal cantonal du 13 octobre 2016, en application à la LAT, toute nouvelle mise en zone sur des surfaces d'assolement (SDA, meilleures terres agricoles) doit démontrer la conformité à l'art. 30, al. 1bis OAT.

Des surfaces d'assolement ne peuvent être classées en zone à bâtir que :

- lorsqu'un objectif que le Canton estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement, et
- lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale (utilisation rationnelle du sol).

En d'autres termes, puisque la Commune ne prévoit aucun projet d'importance cantonale, actuellement aucune mise en zone à bâtir ne peut être admise sur des terrains en SDA à Corserey.

La commune possède de nombreuses surfaces d'assolement, en partie localisées en bordure de la zone à bâtir existante. Par conséquent, cette contrainte est déterminante pour la présente révision.

2.7 Desserte minimale en transports publics

En conséquence des articles 93 et 94 al. 1 LATeC, de nouvelles zones résidentielles ne peuvent être prévues que si une desserte minimale en transports publics peut être garantie. Selon la définition de la desserte minimale et les données de base fournies dans le plan cantonal des transports (PCTr), la commune bénéficie de cette desserte minimale dans un rayon de 500 m autour de ses deux arrêts de bus (cf. chap. 8.2.2). Aucune mise en zone conséquente (c.-à-d. permettant une nouvelle construction) ne peut être réalisée au-delà de ce rayon. Cette contrainte joue un rôle modéré dans la présente révision.

3 Concept

En réponse aux obligations légales et à ses besoins propres, la Commune a élaboré une stratégie de développement fondée sur une série d'objectifs et de mesures pour les atteindre, ainsi que sur un plan de conception directrice. L'ensemble de la révision du PAL est basé sur cette stratégie.

3.1 Objectifs de développement et mesures pour les atteindre

La philosophie de la Commune s'articule en priorité sur les principes suivants :

- permettre une croissance modérée (éviter la stagnation) ;
- garantir un cadre de qualité ;
- préserver l'identité villageoise, notamment en évitant les immeubles et en préservant les espaces verts.
- anticiper et défendre la volonté des citoyens ;

Ces principes, couplés aux devoirs de la commune issus de la législation, peuvent se concrétiser avec les objectifs et les mesures suivants :

Mettre le PAL à jour selon les nouvelles législations et directives

Depuis la dernière révision du PAL de Corserey, la législation et les directives cantonales ont considérablement évolué, non seulement pour l'aménagement du territoire, mais aussi pour toutes les thématiques qu'il touche. Ainsi, de très nombreuses nouvelles directives doivent être prises en compte autant au niveau du contenu que de la forme du dossier.

On note en particulier l'entrée en vigueur tout soudaine du nouveau plan directeur cantonal (PDCant). Ce nouveau document contraignant ne devra être pris en compte que pour les dossiers PAL mis à l'enquête publique après son adoption par le Conseil d'Etat, ce qui n'est pas le cas avec le PAL de Corserey (cf. chap. 2.4.1). En revanche, comme indiqué au chap. 2.4.1, la DAEC a annoncé qu'elle appliquerait déjà le territoire d'urbanisation du PDCant pour les futures extensions reportées aux plans directeurs communaux. Ainsi, le plan directeur communal ne pourra pas nécessairement refléter les objectifs de développement fixés dans la présente conception directrice.

Revaloriser le centre village

On peut identifier une centralité villageoise au nord de la commune, avec la concentration de l'église, de l'école, de l'administration communale, d'un ancien café et du centre équestre autour du nœud routier formé par la jonction des deux routes cantonales et doté d'un arrêt de bus.

La Commune estime qu'il y a là un bon potentiel pour affirmer cette vocation centrale, mais un potentiel mal exploité pour l'instant : les espaces publics ne sont pas assez accueillants, des problèmes de sécurité routière sont à déplorer, les liaisons piétonnes sont insuffisantes et les activités porteuses de dynamique manquent (à titre d'exemple, le café est maintenant désaffecté).

La Commune a lancé un projet Valtraloc en parallèle à la révision du PAL, afin de régler les problèmes liés à la mobilité, en cohérence avec ses projets de requalification et de développement urbains. Dans ce projet, le centre-village est l'objet des plus grandes opérations de modération/requalification.

La commune souhaite également créer une nouvelle polarité sur un secteur encore non construit du centre-village, avec des espaces publics accueillants et des activités attirant du monde, etc. détails plus loin.

Favoriser un développement modéré à l'intérieur du tissu bâti existant

Cette tâche consiste essentiellement à faire un état de la disponibilité et de la pertinence du maintien des zones à bâtir encore libres de construction afin de déplacer certaines zones à bâtir sur des sites plus judicieux en termes d'aménagement du territoire. Le tissu bâti existant est compris dans son pourtour global, incluant les dents creuses séparant certaines portions construites.

Il s'agit également d'identifier les zones à bâtir encore libres de construction qui sont incompatibles avec l'objectif de contenir le développement à l'intérieur du tissu bâti existant, et de les déclasser en zone agricole.

Il s'agit enfin de prévoir une densification modérée au niveau de la réglementation des zones, afin d'augmenter le potentiel constructible de la zone à bâtir.

Favoriser la protection du patrimoine construit

Cette tâche consiste essentiellement à définir les prescriptions concernant la protection des immeubles et des sites construits, sur la base des propositions du Service des biens culturels (SBC), à prévoir des prescriptions au RCU pour garantir le maintien des caractéristiques typiques du paysage bâti communal et à prévoir un développement qui nuise moins possible à ce patrimoine.

Favoriser la protection de la nature et du paysage

Cette tâche consiste essentiellement à réaliser un inventaire préalable des biotopes et à en intégrer les résultats au PAZ et au PDCom, afin de :

- mettre sous protection les biotopes qui sont jugés de haute valeur biologique ou paysagère ;
- prévoir des mesures de création ou d'amélioration d'objets de valeur écologique ou paysagère ;
- choisir les options de développement qui nuisent le moins à la nature et au paysage.

Prévoir une amélioration des conditions de mobilité

La Commune souhaite prendre des mesures pour résoudre des problèmes de sécurité et une carence en espaces publics de qualité constatés le long des routes cantonales. Cette tâche consiste essentiellement à réaliser un projet Valtraloc (indépendant du PAL) le long de ces routes (et sur la route de la Scie-au-Crot), et à coordonner le PAL avec ce projet.

Favoriser les activités rurales

La commune héberge plusieurs activités en lien avec le contexte rural, en particulier l'agriculture et un centre équestre. Elle souhaite favoriser ces activités dans la mesure du possible. Les activités existantes en zone à bâtir seront à pérenniser au moyen de la réglementation afférente au PAZ et au RCU, et les potentielles activités futures seront à prévoir au PDCom si le contexte légal le permet.

Respecter les contraintes de dimensionnement quantitatives de la zone à bâtir

Il s'agit de respecter les règles de dimensionnement de la zone à bâtir issues du plan directeur cantonal et du moratoire sur la zone à bâtir. On l'a vu précédemment, c'est uniquement le moratoire sur la zone à bâtir qui se trouve être contraignant à Corserey.

3.2 Conception directrice

Le plan de conception directrice ci-dessous précise la dimension spatiale de certains éléments stratégiques.

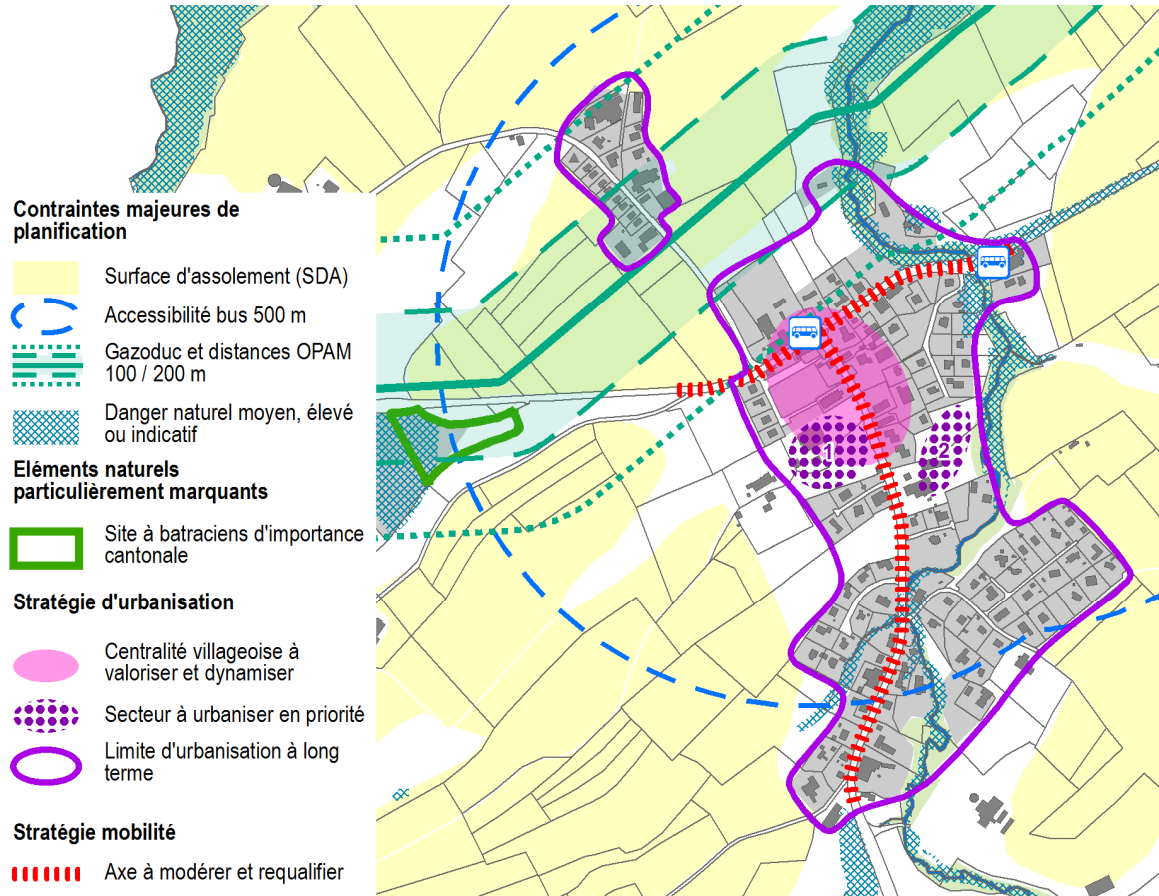


Figure 3 : Conception directrice

Contraintes majeures de planification

Surfaces d'assolement (SDA)	Aucune mise en zone ne peut être effectuée sur les SDA. On voit sur le plan que cette contrainte est déterminante étant donné l'étendue des SDA autour de la zone à bâtir.
Accessibilité bus	Aucune mise en zone à bâtir importante (c.-à-d. permettant de nouvelles constructions principales) ne peut être effectuée au-delà du rayon de desserte minimale de 500 m autour des arrêts de bus. On peut voir que seule la pointe sud du village est localisée à l'extérieur de ce rayon.
Gazoduc et distances OPAM	En raison des risques d'accidents majeurs, aucune mise en zone à bâtir importante ne peut être effectuée à moins de 100 m du gazoduc. Entre 100 et 200 m, une étude complémentaire et d'éventuelles mesures de protection seraient nécessaires en cas de mise en zone.
Danger naturel	Aucune mise en zone à bâtir importante ne peut à priori être effectuée sur un secteur de danger moyen ou élevé. Quelques surfaces de zone à bâtir exis-

tante sont touchées, essentiellement par le danger de crues.

Eléments naturels particulièrement marquants

Site à batraciens d'importance cantonale Un site à batraciens d'importance cantonale est localisé sur une zone humide au bord de la route cantonale. Le PAL doit permettre sa pérennisation et sa valorisation. On peut voir que le site est localisé à l'abri des éventuelles nuisances du développement du village.

Stratégie d'urbanisation

Sur la base des objectifs de développement, de la morphologie du tissu bâti existant et des contraintes majeures de planification, la Commune esquisse ici les composantes principales du développement de sa zone à bâtir.

Centralité villageoise à valoriser et dynamiser Il s'agit de la partie du village dont la Commune souhaite renforcer la vocation centrale.

Le potentiel de revalorisation du centre-village se concentre en particulier sur les terrains situés entre l'église et la route de Torny, et qui sont en bonne partie non construits et de propriété communale. C'est là que la Commune souhaite créer un nouveau noyau du centre-village, en y favorisant au maximum la qualité des espaces publics et des constructions, ainsi que l'implantation d'affectations à même de dynamiser le centre-village : mixité entre logements, administration (év. déplacement de l'administration communale), év. commerces, restauration, activités culturelles, etc.

Cette revalorisation passera vraisemblablement essentiellement par des projets indépendants du PAL : Valtraloc, plan d'aménagement de détail, concours d'architecture ou mandat d'étude parallèle, etc. Le PAL doit toutefois "préparer le terrain" en prévoyant les prescriptions qui favoriseront au mieux ces projets.

Secteur à urbaniser en priorité La Commune a identifié les terrains les plus favorables à accueillir à court terme une extension de la zone à bâtir. Il s'agit des terrains les mieux localisés du village selon les critères suivants :

- localisation à l'intérieur du pourtour général du tissu bâti existant
- proximité du centre-village et de l'arrêt de bus "Café du Châtaignier"
- disponibilité des terrains
- complémentarité avec l'occupation de la zone à bâtir adjacente

Le secteur 1, première priorité de développement à court terme, est parfaitement situé aux abords du centre village et à moins de 300 m d'un arrêt de bus. Etant presque complètement entouré de constructions, il remplit également un vide dans le tissu bâti existant.

Il est en bonne partie de propriété communale.

La ferme communale qui s'y trouve a brûlé récemment et n'a pas été reconstruite.

Son atout principal réside dans sa complémentarité avec le secteur bordant

l'église au nord, et sur lequel la Commune entend créer une nouvelle polarité villageoise.

Le secteur 2 est parfaitement situé en continuité de l'accès existant au chemin "Sur les Moulins", lequel a été conçu en prévision d'une extension vers le sud et permet de rejoindre à pied l'arrêt de bus en moins de 300 m et l'école en moins de 200 m. Une liaison de mobilité douce vers la route cantonale à l'ouest est également techniquement facile à réaliser. Elle doit être prévue. Le secteur correspond à un espace vide propice à la construction, car il est entouré du tissu bâti et de la forêt, sur un site peu exposé en termes d'impact paysager.

Le secteur se prête à une urbanisation résidentielle en accord avec la morphologie des parcelles adjacentes.

La moitié nord du secteur, non bâtie, est disponible de suite pour la construction en cas de mise en zone à bâtir. La partie sud est quant à elle occupée par une ferme qui est encore en exploitation. Un développement résidentiel ne pourrait donc intervenir qu'au cas où cette exploitation prenait fin.

Limites d'urbanisation à long terme

La Commune esquisse les limites globales que le tissu bâti ne devrait pas dépasser à long terme, sur la base des considérations suivantes :

Les possibilités de développement sont d'emblées limitées de toutes parts par plusieurs contraintes en présence, à savoir les surfaces d'assolement, la présence du gazoduc et la desserte en transport public.

Il existe suffisamment d'espaces dans les "dents creuses" à l'intérieur du tissu bâti pour accueillir un développement modéré à moyen-long terme. Une extension significative du tissu bâti en dehors de ces dents creuses n'est donc pas souhaitable.

En particulier, la Commune souhaite limiter de manière stricte l'extension du tissu bâti à l'est de l'Arbogne, de part et d'autre de la route de Prez. En effet, ce secteur est constitué de quelques bâtiments isolés dans un vaste secteur agricole, nettement séparés du noyau villageois par l'Arbogne et son cordon boisé.

Stratégie mobilité

Axe à modérer et requalifier

Le plan reporte les tronçons de route cantonale où des problèmes de sécurité ont été constatés et pour lesquels un projet Valtraloc est en cours.

Le chapitre 8.2.1 détaille les objectifs spécifiques du concept communal global en matière de coordination de la mobilité avec le PAL.

3.3 Coordination avec la région et les communes voisines

Le district de la Sarine ne dispose pas d'un plan directeur régional. Les planifications intercommunales existantes concernent l'agglomération de Fribourg. La commune n'est pas concernée par ces planifications.

La stratégie de développement de Corserey prévoit une urbanisation vers l'intérieur en valorisant la zone à bâtir existante et en remplissant les vides du tissu bâti pour viser un quota global tout à fait modéré de zones disponibles à la construction. De cette manière, le développement prévu est tout à fait coordonné avec la région et les communes voisines, dans le sens où il correspond parfaitement à la hiérarchie urbaine dans le district.

On relève que certaines thématiques particulières sont organisées en commun avec des communes voisines (crèches, école maternelle, future STEP régionale, gestion des déchets). Ces éléments n'ont toutefois pas d'impact particulier sur le PAL (la STEP communale doit pour l'instant être maintenue).

4 Dossier d'affectation

Le dossier d'affectation est composé du plan d'affectation des zones (qui fixe la répartition du territoire communal en zones) et du règlement communal d'urbanisme (réglementation afférente au plan d'affectation des zones).

Le dossier d'affectation lie les autorités communales et cantonales ainsi que les particuliers. Il est sujet à opposition lors de l'enquête publique.

4.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)

4.1.1 Modifications principales

La numérotation des modifications ci-dessous se réfère au plan des modifications, disponible dans un onglet spécifique du présent dossier.

Modification n° 1 – Grand Clos nord : adaptation au parcellaire

Au nord du hameau du Grand Clos, 765 m² de zone hameau (ZH) sont déclassés en zone agricole (AGR) sur l'art. 263 (partiel) RF et 131 m² de zone AGR sont mis en zone village 2 (VIL2) sur l'art. 286 (partiel) RF.

Cette modification permet d'ajuster la zone à bâtir au parcellaire. Par sa forme, la surface dézonée permettrait difficilement d'y implanter une construction, et, de toute manière, conformément à sa conception directrice, la Commune ne souhaite pas permettre une extension du tissu bâti au Grand Clos.

Modification n° 2 – Réorganisation de la zone IG STEP/déchetterie

Sur l'art. 232 (partiel) RF, 505 m² de zone d'intérêt général (IG) sont déclassés en zone agricole (AGR). Le terrain concerné n'est ni utilisé ni nécessaire à la construction dans un avenir proche.

Le solde de la zone IG, pour une surface de 1'017 m², est reclassé en zone spéciale STEP et déchetterie (STEP). Ce changement d'affectation a été exigé par le SeCA dans le cadre de l'examen préalable du présent dossier, car ce secteur n'est pas en continuité de la zone à bâtir. Il ne doit par conséquent pas être affecté à une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. Une zone "spéciale" au sens de l'art. 18 al. 1 LAT est ainsi requise, avec une réglementation spécifique autorisant uniquement la STEP et la déchetterie. A noter que, techniquement, au sens du moratoire fédéral sur les zones à bâtir, il s'agit d'un dézonage.

Modification n° 3 – Dézonage de la zone CV contre la forêt à l'entrée du village

Sur l'art. 232 (partiel) RF, 1'564 m² de zone centre village (CV) sont déclassés en zone agricole (AGR). La constructibilité du terrain est limitée par les distances à la forêt et aucun projet de construction n'existe à l'heure actuelle. Ce dézonage permet de libérer des surfaces de compensation, au sens du moratoire fédéral sur la zone à bâtir (cf. chap. 2.4.2), pour la mise en zone aux Charbonnières (cf. modification n° 7).

Modification n° 4 – Dézonage Vieux Moulin

La partie nord de l'art. 226 RF est dézonée sur une surface de 995 m². Le maintien en zone à bâtir de ce secteur ne permettrait pas de circonscrire le tissu bâti dans ce secteur comme voulu par la Commune (cf. chap. 3.2).

Sur le même art. 226 RF, une surface de 801 m² est dézonée le long de l'Arbogne. Cette surface est faiblement constructible de par sa distance au cours d'eau et à la forêt. Etant donné l'objectif de restriction du développement dans ce secteur, il n'est pas non plus souhaité de maintenir un tel potentiel en termes d'indices de construction. Le solde de la zone à bâtir est considéré comme suffisant pour valoriser le secteur déjà bâti.

Toujours sur le même art. 226 RF, une surface de 517 m² est mise en zone à bâtir le long du chemin d'accès depuis la route de Prez. Il s'agit d'une mise en conformité de cet accès qui équipe la zone à bâtir.

Modification n° 5 – Dézonage au Curtillet

La partie est de l'art. 129 RF est dézonée sur une surface de 995 m². Le maintien en zone à bâtir de ce secteur ne permettrait pas de circonscrire le tissu bâti dans ce secteur comme voulu par la Commune (cf. chap. 3.2 – Limites d'urbanisation à long terme).

Modification n° 6 – Réorganisation des affectations au centre sous l'église, abrogation du PAD "Centre village" et insertion d'une nouvelle obligation de PAD

Le secteur en question se trouve actuellement en zone centre village (CV) et en zone résidentielle à prescriptions spéciales + zone d'intérêt général (RS+IG). Les différentes affectations de la zone RS+IG sont réparties et précisées dans le PAD "Centre village" en vigueur. Ce dernier prévoit des villas individuelles à l'ouest, aujourd'hui construites, et une affectation mixte au centre (logements collectifs, administration communale, commerces, abri PC, etc.). Aujourd'hui, seul l'abri PC a été construit (en souterrain). La Commune ne remet pas en question l'ensemble des principes prévus dans ce PAD, mais elle souhaite les affiner en fonction de ses besoins actuels, pour y implanter son nouveau pôle de développement communal (cf. chap. 3.2). Par conséquent, le PAD "Centre village" est abrogé, et une nouvelle obligation de réaliser un PAD est instaurée sur la partie est du secteur (art. 3 à 11 RF + art. 12 (partiel) RF). Les objectifs de ce PAD sont fixés au RCU.

L'ensemble des parcelles en zone résidentielle à prescriptions spéciales + zone d'intérêt général (RS+IG) est reclassé en fonction des affectations existantes et projetées :

- Les parcelles à l'ouest (art. 14 à 17 RF), occupées par des maisons individuelles, sont mises en zone résidentielle faible densité (RFD), pour une surface totale de 2'707 m².
- Les autres parcelles concernées (art. 4, 5, 9, 11 et 12 (partiel) RF) sont quant à elles mises en zone village 1 (VIL1), pour une surface totale de 4'986 m² (164+3'888+934). Cette zone autorise également les affectations d'utilité publique que la Commune prévoit en combinaison avec des affectations de commerce et logement.

Modification n° 7 – Mise en zone village du secteur Charbonnières avec obligation de PAD et étape 2 d'aménagement

Sur l'art. 12 (partiel) RF, 5'736 m² de zone agricole (AGR) sont mis en zone village 1 (VIL1).

Cette mise en zone concrétise la première priorité d'extension prévue par la Commune dans sa conception directrice (cf. chap. 3.2 – Limites d'urbanisation à long terme), dans la limite du potentiel autorisé par le moratoire fédéral sur la zone à bâtir (cf. chap. 2.4.2 et 7.1).

L'insertion d'obligation de PAD décrite à la modification n°6 est étendue à cette mise en zone.

Le secteur ne bénéficiant pas d'un équipement de base complet, il est placé en étape 2 d'aménagement, conformément au programme d'équipement qui a été élaboré en conséquence (cf. chap. 5.2).

Cette mise en zone n'était pas possible à l'examen préalable en raison du moratoire sur la zone à bâtir. En revanche, le présent rapport avait explicitement invité les services cantonaux à se prononcer sur l'opportunité d'une mise en zone à bâtir aux Charbonnières étant donné qu'il était probable qu'elle soit ajoutée au dossier d'enquête publique. Aucune remarque particulière n'a été émise, à l'exception du préavis défavorable du Service des biens culturels (SBC) en raison des impératifs de protection du patrimoine liés à la proximité de l'église et à la topographie du terrain. La section "Protection contre le bruit" du Service de l'environnement (SEn) a quant à elle rappelé que toute mise en zone le long la route cantonale devrait prendre en compte les nuisances sonores du trafic automobile.

Concernant le préavis du SBC, il faut noter que le secteur a été inséré dans le périmètre de protection du site construit. De plus, le premier objectif alloué au PAD obligatoire sur ces terrains contraint à "garantir une bonne intégration paysagère et architecturale par rapport au contexte bâti protégé aux alentours ; en particulier, limiter l'impact visuel du quartier sur les vues vers l'église". La Commune part en effet du principe que des mesures paysagères et architecturales permettront une urbanisation harmonieuse du secteur, en respect des contraintes patrimoniales. Elle considère donc qu'on ne peut pas exclure à ce stade que la construction du secteur puisse être conforme aux contraintes patrimoniales. Les étapes du PAD et du projet de construction seront plus adaptées pour analyser cette problématique en détail. Ces considérations sont de plus renforcées par la très bonne localisation de ce terrain et l'importance du projet communal, qui influencent la pesée des intérêts vers ce choix de mise en zone.

Concernant le préavis du SEn, la conformité en matière de protection contre le bruit est garantie par une disposition spécifique dans les objectifs du PAD. Cf. chapitre 8.4.2 pour plus de détails.

Modification n° 8 – Sur les Moulins : dézonage autour de la place de rebroussement

A la fin de l'impasse Sur les Moulins, sur l'art. 40 (partiel) RF, (116+351=) 467 m² de zone résidentielle faible densité (R1) sont déclassés en zone agricole (AGR).

Etant donné que le projet de mise en zone de l'art. 55 RF a été abandonné, il ne fait plus sens de maintenir ces terrains en zone à bâtir, car leur dimensions ne permettent pas de les construire. Seule la surface de circulation (place de rebroussement) est maintenue en zone à bâtir.

Modification n° 9 – Abrogation du PAD "Au village"

Sur les art. 65 à 70 et 74 RF, le PAD "Au village" est abrogé. Le secteur concerné est en effet presque entièrement construit, et les prescriptions prévues au RCU suffisent à régir la dernière construction de la dernière parcelle encore libre.

Modification n° 10 – Dézonage de zone R1 contre la forêt au Monnat, compensé par petite mise en zone

Sur l'art. 97 (partiel) RF, 1'642 m² de zone résidentielle faible densité (R1) sont déclassés en zone agricole (AGR).

Cette parcelle n'est que peu propice à la construction, car elle est localisée en bordure de la zone à bâtir, en dehors de l'aire de desserte minimale en transports publics et à proximité de la forêt et de ses distances de construction. Le propriétaire a ainsi accepté que ces terrains soient dézonés, en échange d'une mise en zone de 310 m² au nord-est de l'art. 108 RF, sur l'art. 97 RF, pour donner un peu de latitude à la construc-

tion qui s'y trouve, qui dépasse par ailleurs très légèrement la zone à bâtir actuelle. De plus, le chemin d'accès, réalisé mais jusqu'ici affecté en zone agricole (AGR), est mis en zone résidentielle faible densité pour mise en conformité (365 m²).

Modification n° 11 – Petite mise en zone à la sortie sud du village pour englober un bâtiment existant
Sur l'art. 107 (partiel) RF, 240 m² de zone agricole (AGR) sont mis en zone village (VIL).

Cette petite mise en zone permet la mise en conformité du bâtiment existant, qui dépasse légèrement la zone à bâtir actuelle.

4.1.2 Adaptations mineures

En marge des modifications principales effectuées et justifiées au chapitre précédent, quelques adaptations mineures de la zone à bâtir ont été effectuées.

Il s'agit essentiellement d'adaptations au parcellaire et à la couverture du sol (forêts) qui sont de faible surface. Ces adaptations permettent de disposer d'une zone à bâtir cohérente, adéquatement "exploitable" et sans contradiction avec d'autres zones d'affectation. Elles ne sont pas justifiées individuellement du fait de leur importance jugée mineure et de leur similarité (justification générale). Elles sont tout de même également reportées au plan des modifications.

A noter que les déclassements en faveur de la forêt et du domaine public (routes) qui résultent de procédures déjà achevées sont déjà en vigueur et ne sont par conséquent pas comptabilisés dans les divers bilans de la zone à bâtir fournis dans le présent rapport (dont le moratoire LAT). Les dézonages en faveur de la forêt entourant l'Arbogne au nord de la route de Prez sont en revanche comptabilisés dans ces bilans, puisqu'ils correspondent à une procédure menée en parallèle à la révision du PAL (constatation de la nature forestière mise à l'enquête dans la Feuille officielle n°37 du 14 septembre 2018).

4.1.3 Plans d'aménagement de détail (PAD)

Le tableau ci-dessous récapitule l'état et les modifications concernant les PAD.

	Maintien	Ajout	Suppression	Cf. modification
Obligation de réaliser un PAD	–	PAD "Centre village 2"	–	n° 6
PAD en vigueur	–	–	PAD "Centre village" PAD "Au village"	n° 6 n° 9

Tableau 1 : Traitement des PAD au cours de la révision du PAL

4.1.4 Étapes d'aménagement

En concordance avec le programme d'équipement (cf. chap. 5.2), une étape 2 d'aménagement est insérée au PAZ dans le secteur mis en zone aux Charbonnières. Le solde des terrains, étant totalement équipé, est placé en étape 1 d'aménagement.

4.1.5 Mesures de protection

Patrimoine bâti et historique

La commune met les éléments suivants sous protection au PAZ :

- Deux périmètres de protection du site construit
- Les bâtiments protégés catégories 1, 2 et 3

De plus, des périmètres archéologiques sont définis et les zones de protection des eaux souterraines sont reportées.

Nature et paysage

La Commune a réalisé un inventaire préalable des biotopes, qui prévoit la mise sous protection des éléments suivants :

- Deux secteurs de protection de la nature
- Des boisements hors forêt en zone à bâtir (une dizaine d'arbres)
- Des talus secs en bordure de route

Concernant les talus secs, on relève que la réglementation au RCU ne peut porter que sur les éléments de construction, donc pas sur les mesures d'entretien. Pour l'entretien, il est recommandé de se référer aux mesures proposées dans la documentation de Pro Natura et dans l'aide à l'exécution de la LPNat du Service de la nature et du paysage.

Pour plus de détails, consulter l'inventaire, fourni dans un onglet spécifique du présent dossier.

4.1.6 Dangers naturels

Le Canton a réalisé les cartes de danger de crues et d'instabilités sur le territoire communal. La carte de synthèse des dangers naturels a été reproduite sur cette base, distinguant les secteurs de danger élevé, moyen, faible, indicatif et résiduel. Pour plus de détails, se référer aux chapitres 8.3.17 et suivants.

4.1.7 Gazoduc et périmètre OPAM

Concernant le gazoduc et son périmètre OPAM, on relève qu'ils sont reportés en éléments indicatifs au PAZ, sans prescription au RCU. En effet, après coordination avec la Section "EIE, sol et sécurité des installations" du Service de l'environnement, il s'avère que le périmètre de consultation n'est directement contraignant que pour les procédures de planification et non celles de construction. Ainsi, si la révision du PAL ne prévoit pas de modification du PAL qui implique d'exiger de réévaluer la gestion du risque et la nécessité d'instaurer des prescriptions supplémentaires, il n'y a pas de nouvelles prescriptions à prévoir pour les zones déjà en vigueur.

4.1.8 Remarques diverses

- Plan d'alignement

La situation urbanistique à Corserey n'appelle pas à l'élaboration d'un plan d'alignement à intégrer au PAZ. Les prescriptions de distances fixées dans la législation et au RCU suffisent largement à gérer cette problématique. La seule situation qui nécessite une analyse plus fine résulte des objectifs de requalification du front bâti alloués au PAD "Centre village 2". Ce PAD sera l'outil approprié pour régler les implantations.

4.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Le RCU a été ajusté en tenant compte des prescriptions légales, notamment la nouvelle LATeC, et actualisé conformément aux directives du plan directeur cantonal et selon les modifications apportées au PAZ.

Compte tenu de l'Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) reconnu par le Canton dans le cadre de la révision de la LATeC et du ReLATeC, les indices de construction sont remplacés par les nouveaux IBUS et IOS. Ces indices sont légèrement augmentés, de manière à permettre une densification modérée (en plus de la hausse prévue pour les IBUS par le tableau de correspondance en annexe de la LATeC). En zone village 1, une marge supplémentaire d'IBUS est de plus accordée pour les surfaces de stationnement en souterrain.

Pour donner un cadre à la densification, le RCU prévoit soit un nombre d'étages limité, soit une hauteur limitée en cas de toits plats ou à faible pente.

Un tableau résumant les principales modifications du RCU pour les zones d'affectation est donné en annexe 1 du présent rapport.

5 Dossier directeur

Le dossier directeur fixe les objectifs de développement de la commune et l'organisation future du territoire (à moyen terme). Il se compose du plan directeur communal et du programme d'équipement.

Le dossier directeur lie les autorités communales et cantonales. Il peut faire l'objet d'observations et de propositions motivées lors de la consultation publique.

5.1 Plan directeur communal (PDCoM)

Les réflexions communales portent sur l'utilisation du sol, les ressources du sous-sol, les sites et paysages, l'énergie et la mobilité.

Une approche transversale a été menée dans la détermination des lignes directrices pour le futur développement de la Commune.

5.1.1 Utilisation du sol

Le plan directeur communal, rubrique "utilisation du sol", indique la localisation souhaitée du développement à moyen-long terme en ce qui concerne les zones à bâtir de la commune. Il prévoit les éléments suivants :

- Deux éventuelles futures extensions de la zone à bâtir résidentielle identifiées dans la conception directrice (cf. chap. 3.2). Le nouveau Plan directeur cantonal ne permet pas d'extensions supplémentaires (cf. chap. 3.1).
- Un parking à créer au sud de l'église. Un parking existe vers l'abri PC en aval de l'église au nord, mais il s'avère en pratique que les usagers de l'église ne l'utilisent pas en raison de la topographie, préférant se parquer comme ils peuvent à niveau et engendrant ainsi des dérangements pour les riverains. Le dimensionnement et la localisation précise du parking seront définis dans le cadre du PAD "Centre village 2".
- Un éventuel futur périmètre d'agriculture diversifiée pour permettre aux agriculteurs de la commune de diversifier leurs activités. A nouveau, cet élément correspond à un projet qui n'est pas encore assez mûr pour faire l'objet d'une modification au PAZ.
- La limite d'urbanisation à long terme, entourant la zone à bâtir existante et les futures extensions constructibles.

5.1.2 Ressources du sous-sol

Le plan directeur communal, rubrique "ressources du sous-sol", reporte les zones de protection des eaux souterraines également insérées au PAZ.

Il n'y a pas d'activités d'extraction ou de traitement des matériaux du sous-sol à Corserey.

5.1.3 Sites et paysages

Le plan directeur communal, rubrique "sites et paysages", reporte les éléments issus des inventaires communaux et cantonaux. Il s'agit en particulier des éléments suivants :

Inventaires cantonaux

- Le site à batracien d'importance cantonale n° FR82 "Le Ferrage", en tant que secteur de protection de la nature
- Les tronçons de cours d'eau autour desquels la présence de salamandres est probable
- Les sites propices aux reptiles

Inventaire (communal) préalable des biotopes

- Les biotopes existants, à améliorer et à créer
- Les éléments mis sous protection au PAZ (secteur de protection de la nature, boisements hors forêt en zone à bâtir, talus secs)
- Les boisements hors forêt en zone à bâtir recensés, mais non protégés
- Les boisements hors forêt recensés sur des secteurs d'éventuelle extension future de la zone à bâtir, de manière à prévoir déjà leur prise en compte en cas de mise en zone à bâtir. Leur mise sous protection effective sera à décider à ce moment-là.
- Quelques emplacements susceptibles d'accueillir de nouveaux boisements en compensation d'abat-tages (système de dérogation selon LPNat et RCU)

Pour plus de détails, se référer à l'inventaire préalable des biotopes, fourni dans un onglet spécifique du présent dossier.

5.1.4 Energie

Le plan directeur communal, rubrique "énergie", reporte le gazoduc et ses périmètres OPAM.

Le plan communal des énergies (PCE) ne comprend aucun élément à intégrer au PDCom (cf. chap. 6.7)

5.1.5 Mobilité

Le plan directeur communal, rubrique "mobilité", reporte les éléments suivants :

Transports individuels motorisés

- La hiérarchie du réseau routier existant
- Les accès aux zones à bâtir non construites ou projetées
- Un carrefour à améliorer à la jonction des deux routes cantonales. Cette amélioration est traitée dans le dossier Valtraloc. Les autres carrefours n'appellent pas à des améliorations particulières.
- Un stationnement public existant et un à supprimer, car il occupe un espace que la commune aimerait revaloriser comme espace public, projet traité dans le dossier Valtraloc.
- Le périmètre Valtraloc

Transports publics

- Les arrêts de bus existants. L'arrêt "Ancienne poste" est indiqué comme étant à supprimer. La Commune envisage en effet sa suppression, étant donné que son utilité est limitée par sa localisation et la présence de l'arrêt "Café du Châtaignier", plus central, à proximité. Il s'agit pour l'heure d'une intention communale qui n'a pas encore été coordonnée avec les différents acteurs concernés.

Mobilité douce

- Les liaisons piétonnes en site propre existantes et à créer. Ces liaisons permettent de conférer une bonne perméabilité au réseau existant.
- Les traversées piétonnes à réaliser selon le projet Valtraloc.
- Le secteur dans lequel l'espace public est à réaménager, conformément à la conception directrice. Cet élément est traité dans le dossier Valtraloc.
- Le réseau cyclable cantonal utilitaire
- Les bandes cyclables à réaliser en localité selon le projet Valtraloc
- Les stationnements pour les vélos à créer, vers l'école et l'arrêt de bus "Café du Châtaignier"

Itinéraires touristiques

- Réseau équestre Equivia (Réseau équestre de l'ouest fribourgeois) et ASRE (Association suisse des randonneurs équestres)

Pour plus de détails, cf. chap. 8.2.

5.2 Programme d'équipement

En collaboration avec les responsables communaux concernés et un ingénieur spécialisé, la présence et l'état de l'équipement de base selon l'art. 42 LATeC ont été analysés sur tous les terrains en zone à bâtir.

La seule carence déterminante en équipement de base concerne la nouvelle mise en zone à bâtir aux Charbonnières (cf. chap. n° 7). Le terrain n'est que partiellement équipé en matière d'évacuation des eaux. Un programme d'équipement a par conséquent été réalisé, localisant et chiffrant les investissements nécessaires pour l'équipement de base (env. 100'000 Fr.) sur la base des analyses de l'ingénieur communal. Le terrain est placé en étape 2 d'aménagement au PAZ.

Les adaptations générales de l'équipement de base nécessaires à court, moyen et long terme sont également insérées au programme d'équipement, sur la base des mesures prévues au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE). La mise à jour de ces mesures met en évidence un montant total d'environ 585'000 Fr. à prévoir par la commune pour les prochaines années ou décennies, comme le montre le tableau ci-dessous. Ce montant est arrondi à 600'000 Fr. dans le programme d'équipement.

Horizon temporel	N° Secteur	Description	Montant Fr. à charge de la Commune	Etat
C : Court terme (0-5 ans)	C1 Au Grand-Clos Au village nord	Raccordement des sources d'eaux claires (EC) permanentes vers le réseau d'eaux pluviales.	0.- (à charge des propriétaires)	fait partiellement (reste partie équestre)
	C2 Au village sud	Raccordement des sources d'EC permanentes vers le réseau d'eaux pluviales.	0.- (à charge des propriétaires)	fait partiellement (reste partie en cours dans C3)
	C3 plusieurs	Réfection des chambres avec dégâts (32 pièces). EC et eaux usées (EU).	150'000	en cours (lot1, lot2 et lot3)
	C4 Les Vernousses	Immeuble hors zone à mettre en conformité avec assainissement individuel (fosse digestive et tranchée filtrante).	0.- (à charge des propriétaires)	fait (EU et EC raccordé définitivement à la STEP)
	C5 Tavallaz	Construction d'un bassin de laminage 'ouest' à ciel ouvert de 100 m ³ – Q _{lim} = 20 l/s. EC.	50'000.-	pas fait
	C6 Au village	(ex mesure L1) Reconstruction des collecteurs d'eaux pluviales entre les chambres 336-337 et 329-337 en raison de leur capacité hydraulique insuffisante.	50'000.- (en partie à charge de l'Etat)	pas fait
M : Moyen terme (5-10 ans)	M1 Au village nord	Construction d'un bassin de laminage 'centre' à ciel ouvert de 100 m ³ – Q _{lim} = 20 l/s. (après chambre n° 341)	50'000.-	pas fait (à coordonner avec désaffectation de la STEP)
	M2 Au village	Mesure de rétention/infiltration au niveau des parcelles de manière à respecter un coefficient de ruissellement $\psi = 0.1$.	0.- (à charge des propriétaires)	fait
	M3 Au village	Reconstruction du collecteur d'eaux pluviales	10'000.-	fait

		entre les chambres 112 et 113 en raison de son mauvais état constructif.		
	M4 Chardonnéaz ouest	Reconstruction du collecteur d'EU entre les chambres 1107-1108 en raison de son mauvais état constructif.	30'000.-	pas fait (lot 2)
	M5 Au village sud-est	Reconstruction du collecteur d'EU entre les chambres 17-18 en raison de son mauvais état constructif.	30'000.-	pas fait (lot 2)
	M6 Au village sud	Reconstruction du collecteur d'EU entre les chambres 21 -21.1 en raison de son mauvais état constructif.	20'000.-	pas fait (lot 1)
	M7 Au village est	Reconstruction du collecteur d'EU entre les chambres 13-1111 en raison de son mauvais état constructif.	45'000.-	pas fait (lot 2)
L : Long terme (10-20 ans)	L2 Monnat nord	Reconstruction du collecteur d'eaux pluviales entre les chambres 192 et 189 en raison de sa capacité hydraulique insuffisante.	150'000.-	en cours de résolution avec nouveau collecteur de La Combaz > Le Monat > l'Arbogne

Tableau 2 : synthèse des mesures du PGEE, mise à jour (état) et adapté (montants) en août 2018. A noter que la mesure l'horizon de la mesure M8 a été modifié de long à court terme.

Selon l'ingénieur communal, ces adaptations générales ne remettent pas en question le fait que les terrains concernés sont constructibles de suite. Ainsi, l'équipement de base peut être considéré comme étant en place sur le solde des terrains en zone à bâtir, malgré les quelques travaux d'entretien et d'adaptation nécessaires, notamment pour le réseau d'évacuation des eaux.

On relève également que, dans les inventaires de l'état d'équipement, certains terrains non construits sont répertoriés comme constructibles dans les 5 ans, mais uniquement parce qu'ils sont soumis à obligation de PAD (art. 11 et 12 (partiel) RF). Leur équipement de base est bel et bien déjà en place.

6 Documents indicatifs

Les documents indicatifs fournissent des informations complémentaires et justifient les options retenues par la Commune.

Les documents indicatifs sont des informations sans effet contraignant.

6.1 Rapport

Conformément à l'art. 47 OAT, le présent rapport explique et justifie la conformité du présent dossier et les différents choix effectués par la Commune au cours de cette révision.

6.2 Plan des modifications des zones d'affectation

Ce plan donne une vue d'ensemble des modifications principales et mineures apportées à la zone à bâtir et décrites dans le chapitre 4.1.1.

6.3 Aperçu de l'état d'équipement

L'aperçu de l'état de l'équipement représente la constructibilité de chaque parcelle en zone à bâtir, en fonction de l'état de l'équipement de base. Il est constitué d'un plan et d'un tableau de détail.

6.4 Dimensionnement de la zone à bâtir selon le plan directeur cantonal

Les documents de dimensionnement de la zone à bâtir fournissent les données de base et calculs nécessaires à la vérification de la conformité du dimensionnement résidentiel au sens du plan directeur cantonal. Ils comprennent un plan et un tableau de détail.

6.4.1 Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle

Le facteur de dimensionnement résidentiel attribué à la commune est de 1,0.

En prenant en compte les modifications apportées à la zone à bâtir, le dimensionnement résidentiel reste largement conforme, comme le démontre le tableau ci-dessous.

A	B	C	D	E
Surface résidentielle construite ces 15 dernières années (2004-2018)	Facteur de dimensionnement	Surface de réserve admise (A x B)	Surface résidentielle non construite	Marge (C – D)
33'751 m ²	1,0	33'751 m ²	23'200 m ²	10'551 m ²

Tableau 3 : Bilan de l'occupation des zones résidentielles

6.5 Inventaire préalable des biotopes

La nouvelle loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014. Elle exige, entre autres, l'établissement par la commune d'un inventaire préalable des biotopes, à intégrer au PAL.

La Commune a réalisé un inventaire qui dépasse les exigences minimales, dans le sens où il ne se contente pas uniquement d'inventorier les éléments existants, mais qu'il prévoit aussi des mesures d'amélioration et de création de biotopes.

L'inventaire implique le report d'éléments au PAZ et au PDCom, ainsi que des mesures de réalisation et d'entretien qui ne dépendent pas du PAL. Pour plus de détail, se référer aux chapitres 4.1.5 et 5.1.3, ainsi qu'à l'inventaire.

6.6 Plan des aptitudes agricoles

Un plan des aptitudes agricoles figure dans un onglet spécifique du dossier. Concernant la conformité du projet aux contraintes de protection des bonnes terres agricoles, se référer au chapitre 7.2.

6.7 Plan communal des énergies

Le plan communal des énergies (PCE) a été réalisé et adopté par la Commune. Il est joint au dossier du PAL en tant qu'élément indicatif.

Le PCE n'a permis d'identifier aucun aspect territorial particulier relatif à la mise en œuvre des objectifs de la commune en matière d'énergie. En particulier, il n'a pas identifié de secteurs présentant des caractéristiques semblables en matière d'approvisionnement en énergie ou d'utilisation de l'énergie énergies (art. 8, al. 2 LEn). Aucun élément lié au PCE n'est donc reporté au PDCom.

La Commune n'a prévu aucune prescription énergétique spécifiquement localisée, si bien qu'aucun élément lié au PCE n'est inscrit au PAZ.

La Commune a en revanche prévu une obligation de minimum 70% d'énergies renouvelables pour toutes les nouvelles installations et transformations d'installations de production de chaleur. Cette prescription est fixée au RCU.

7 Conformité avec la nouvelle législation fédérale

7.1 Moratoire de la zone à bâtir

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des surfaces des différents types de zone à bâtir suite aux modifications proposées au cours de cette révision. On constate un bilan présentant une légère marge, si bien que les conditions du moratoire fédéral sur la zone à bâtir (cf. chap. 2.4.2) sont respectées. Cette marge est volontairement conservée pour parer à d'éventuels imprévus, en particulier pour "protéger" la mise en zone aux Charbonnières.

Code	Type de zones d'affectations	m ² avant révision	m ² après révision
11	Zones résidentielles	78'290	79'229
12	Zones d'activités	0	0
13	Zones mixtes	7'692	0
14	Zones de centre / de village	79'698	85'729
15	Zones d'intérêt général	5'523	3'934
16	Zones libres	0	0
17	Zones de tourisme et de loisirs	8'345	8'345
Total		179'548	177'237
Solde (m ² après révision - m ² avant révision)			-2'311

Tableau 4 : Calcul de l'évolution des zones à bâtir. Les dézonages vers l'aire forestière et le domaine public ne sont pas comptabilisés.

Le tableau détaillant des modifications de la zone à bâtir parcelle par parcelle est donné en annexe 3 du présent rapport.

7.2 Surface d'assolement

Les nouvelles prescriptions fédérales en matière de protection des surfaces d'assolement (SDA) impliquent qu'une mise en zone sur SDA n'est possible que si elle est nécessaire pour réaliser un projet que le canton juge important, et que l'utilisation du sol prévue est optimale.

En l'occurrence, aucune mise en zone sur des surfaces d'assolement n'est prévue dans cette révision générale du PAL. Au contraire, un terrain vraisemblablement en SDA est rendu à la zone agricole (au nord du Grand Clos, modification n° 1).

Se référer également au plan des aptitudes agricoles fourni dans un onglet spécifique du présent dossier.

8 Conformité avec le plan directeur cantonal

8.1 Urbanisation et équipements

8.1.1 Structure urbaine

La commune n'est pas un centre au sens de la structure urbaine selon le Plan directeur cantonal.

8.1.2 Concept d'urbanisation et critères pour le dimensionnement de la zone à bâtir

Concept d'urbanisation

La commune a matérialisé sur les différents plans les objectifs définis dans la conception directrice.

Dimensionnement de la zone à bâtir

Le dimensionnement de la zone à bâtir au sens du plan directeur cantonal est conforme, cf. chap. 6.4

8.1.3 Urbanisation et gestion de la zone à bâtir à l'échelle locale

La zone à bâtir communale comprend quelques terrains non construits disséminés à l'intérieur du tissu bâti. La Commune a organisé une séance d'information aux propriétaires concernés pour leur présenter sa stratégie de développement. Elle a ensuite conduit des entretiens individuels avec eux afin de connaître leurs intentions et négocier les solutions conciliant au mieux les intérêts privés et publics. Cela lui a notamment permis de renoncer à certains terrains pour les relocaliser sur des sites plus propices à la construction selon les critères d'aménagement du territoire.

Avec cette démarche, la Commune peut revaloriser sa zone à bâtir sans pour autant prendre des mesures contraignantes qui ne correspondent pas à sa politique envers les citoyens, comme l'obligation de signer une convention de construction pour les zones existantes. Cet aspect est d'autant plus important aux yeux de la Commune qu'elle n'est pas surdimensionnée, qu'elle tient à appliquer la même politique à tous les propriétaires et que la plupart des terrains libres de construction sont propices à la construction et seraient par conséquent difficiles à dézoner.

8.1.4 Zones d'activités et grands générateurs de trafic

La commune n'héberge aucun grand générateur de trafic sur son territoire et n'en prévoit pas l'implantation.

8.1.5 Pôles touristiques

La commune ne fait partie d'aucun pôle touristique.

8.1.6 Implantation d'installations de tourisme et de loisirs

La Commune n'envisage l'implantation d'aucune nouvelle installation touristique ou de loisirs.

8.1.7 Activités équestres

La Commune héberge un centre équestre sur son territoire, au nord de la route de Torny. Il fait l'objet d'une zone d'affectation spécifique, dont les indices de construction ont été rehaussés afin de faciliter le développement des infrastructures.

En principe, le PAZ doit indiquer les secteurs constructibles et inconstructibles dans une zone équestre. Toutefois, dans le cas d'espèce, il s'avère que l'entier de la zone est occupé par les installations liées au centre (places d'entraînement, écurie, manège, etc.). Partant, il n'est pas utile de fixer de tels secteurs à Corserey.

Les itinéraires des réseaux Equivia et ASRE sont également reportés au PDCom.

8.1.8 Chemins de randonnées pédestres

Aucun chemin de randonnée pédestre officiel n'est répertorié.

8.1.9 Cyclotourisme

Aucun chemin du réseau national de cyclotourisme n'est répertorié.

8.1.10 Vélo tout terrain

Aucun itinéraire de VTT n'est répertorié.

8.1.11 Domaine skiable

La commune n'est pas concernée.

8.1.12 Golf

La Commune n'héberge aucun golf sur son territoire et n'en prévoit pas la planification.

8.1.13 Port de plaisance et amarrages de bateaux

La Commune n'est pas concernée.

8.1.14 Sites construits à protéger

Le site de Corserey est évalué d'importance locale par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Deux périmètres de protection du site construit ont été reportés au PAZ sur la base de la proposition et des consignes du Service des biens culturels (SBC).

Le périmètre sud reprend tel quel la proposition du SBC.

Le périmètre nord diverge quant à lui de celui proposé par le SBC (voir ci-contre).

Autour de l'église, le périmètre nord a été étendu par rapport à la proposition du SBC. Selon la Commune, il s'agit en effet de l'endroit le plus sensible du village étant donné la concentration de bâtiments protégés et la présence de l'église, qui constitue le bâtiment principal du village en matière de patrimoine. De plus, ces terrains que la Commune a ajoutés au périmètre protégé (art. 4 à 12 RF) sont encore non construits, donc l'enjeu est plus important. Conjointement à cette mesure, l'insertion d'une obligation de PAD sur les terrains concernés permettra de trouver des solutions urbanistiques et architecturales à même de réaliser les objectifs de protection (cf. chap. 7).

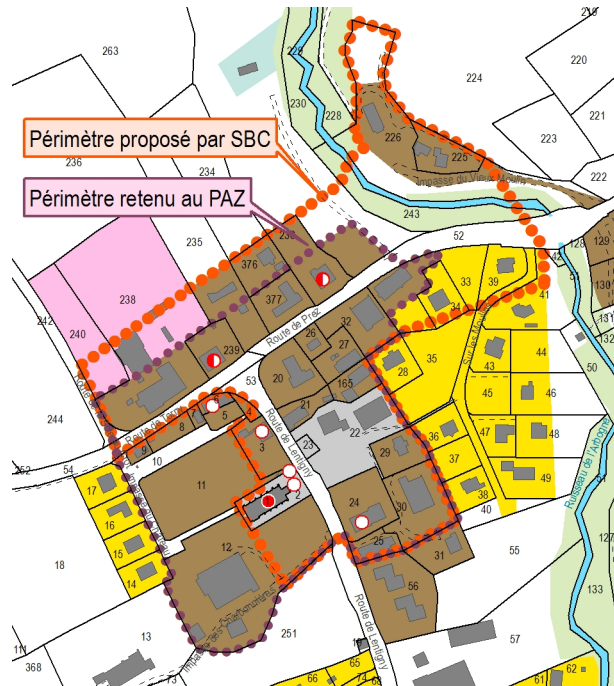


Figure 4 : périmètres de protection du site construit au nord du village, comme proposé par le SBC et comme retenu par la Commune.

La partie nord de ce périmètre a quant à elle été réduite par rapport à la proposition du SBC. En effet, elle ne comporte aucun bâtiment protégé et elle se trouve en majeure partie déjà construite, et ce avec des bâtiments sans valeur patrimoniale particulière.

Le SBC a estimé qu'aucun périmètre de protection de l'environnement du site construit ne devait être défini, la zone agricole suffisant à assurer la protection du caractère de l'environnement des sites construits concernés.

8.1.15 Immeubles à protéger

Le recensement des immeubles protégés mis à jour en été 2018 par le Service des biens culturels (SBC) est reporté au PAZ.

Le RCU fixe l'étendue des mesures de protection selon les trois catégories définies. Il contient en annexe la liste des immeubles protégés avec leur catégorie de protection et des informations complémentaires.

8.1.16 Archéologie ; chemins historiques (IVS)

Périmètres archéologiques

La commune compte plusieurs périmètres archéologiques. Les périmètres archéologiques recensés et fournis par le Service archéologique cantonal (SAEF) ont été adaptés au parcellaire et reportés sur le PAZ. Ils font l'objet d'un article RCU, qui donne la procédure à suivre en cas de construction ou de modification de l'état du terrain à l'intérieur de ces périmètres.

Chemins historiques

Aucun chemin historique n'est à mettre sous protection à Corserey.

8.1.17 Hôpitaux

La Commune n'est pas concernée.

8.1.18 Constructions scolaires et salles de sport

Corserey forme un cercle scolaire avec les communes voisines de Noréaz, Ponthaux et Prez-vers-Noréaz. Le site de Corserey accueille des élèves du cycle 1 (8-10 ans). L'école est en zone d'intérêt général. Aucun projet particulier n'est à signaler.

8.1.19 Energie

Le dossier relatif au plan communal des énergies est joint au dossier PAL (documents indicatifs), cf. chap. 6.7.

8.1.20 Installations de télécommunication et d'énergie

Aucune ligne à haute tension ni antenne de téléphonie mobile ne sont répertoriés.

A noter que la fibre optique est en cours d'installation à Corserey.

8.1.21 Exploitation des matériaux

La commune n'est pas concernée.

8.1.22 Alimentation en eau potable

Le Plan des infrastructures d'eau potable (PIEP) de la commune est en cours de réalisation. La commune dispose de ressources considérables en eau potable, mais qu'elle n'utilise pour l'instant pas elle-même. La situation en matière d'approvisionnement en eau potable est saine, et à l'heure actuelle aucune carence particulière n'est identifiée.

8.1.23 Installations militaires

La commune n'est pas concernée.

8.1.24 Stands de tir

Le seul stand de tir qui se trouve sur le territoire communal, en rive gauche de l'Arbogne sur l'art. 50 RF, est maintenant désaffecté. Aucun impact sur le PAL n'est à signaler, si ce n'est la pollution du site (cf. chap. 8.4.8).

8.2 Transports

8.2.1 Concept global des transports

Le concept communal en matière de transports consiste essentiellement à :

- N'effectuer des mises en zones conséquentes (c.-à-d. permettant de nouveaux bâtiments) que dans des secteurs à proximité de l'arrêt de bus "Café du Châtaignier"

- Privilégier les terrains à l'extérieur de l'aire de desserte minimale en transports publics pour une relocalisation sur un site mieux situé
- Améliorer la sécurité de tous les usagers sur et aux abords des routes principales (la sécurité est suffisante sur les routes de desserte, où le trafic est naturellement ralenti)
- Revaloriser les espaces publics au centre village
- Améliorer le carrefour principal, où se joignent les deux routes cantonales
- Améliorer les conditions de circulation des cyclistes
- Garantir un réseau dense et fonctionnel de liaisons piétonnes
- Prévoir les accès aux secteurs non construits de zone à bâtir existante et future
- Prévoir des stationnements pour les vélos aux endroits clés

On rappelle qu'une bonne partie de ces mesures est gérée via le projet Valtraloc.

L'opportunité de mettre en place des zones 30 n'a pas été évaluée en détail. Dans le cadre de son projet Valtraloc, la Commune a estimé que, dans les quartiers susceptibles d'être modérés, la configuration étroite et sinueuse des routes permettait une modération naturelle qui réduisait le besoin en limitation réglementaire. Il semblerait à première vue que les conditions ne soient pas remplies pour l'instauration de zones 30. Pour cette raison, et en raison du calendrier Valtraloc très engageant, la Commune a décidé, comme expliqué dans son dossier d'intention Valtraloc du 23 octobre 2017, de consacrer les ressources dans les secteurs sensibles (traversées) et procéder à l'expertise sur les zones 30 km/h dans un deuxième temps.

8.2.2 Transports publics

La commune est desservie par la ligne de bus 462 Romont – Sédeilles – (Corserey –) Rosé – Avry Centre, à raison de 18 paires de trajets par jour et de deux arrêts de bus.

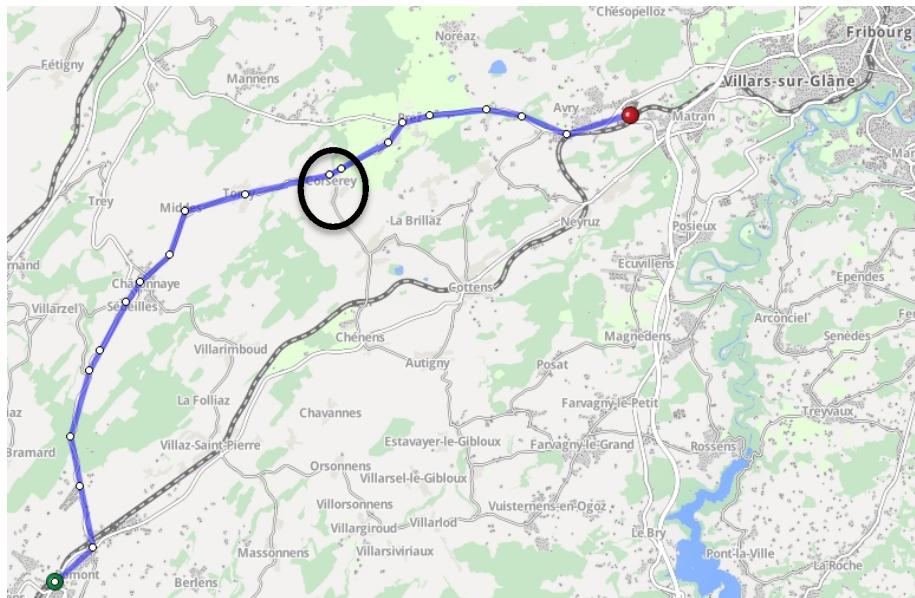


Figure 5 : Trajet de la ligne de bus 462

Selon la carte du Service de la mobilité (SMo) de 2013, les arrêts de Corserey sont de catégorie VI, offrant une aire de desserte minimale de 500 m autour des arrêts de bus.

Toutefois, avec 19 paires de trajets entre 6h00 et 22h00 selon l'horaire 2018, la cadence moyenne par direction est de 44 minutes, si bien que les arrêts sont en réalité de catégorie V, offrant une aire de desserte minimale de 1'000 m autour des arrêts de bus.

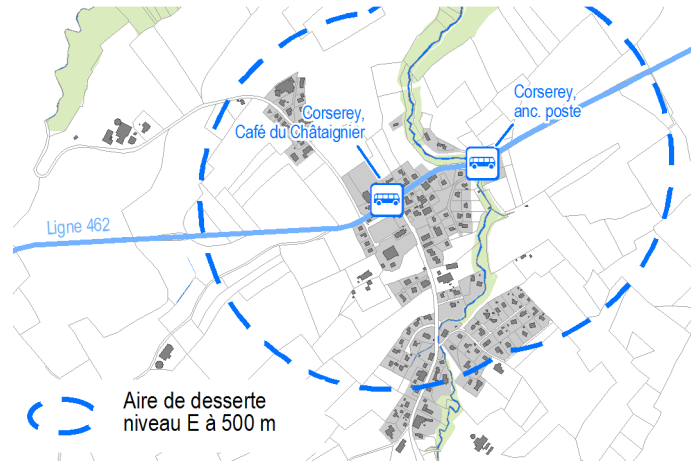


Figure 6 : réseau de bus et aire de desserte minimale en transports publics

8.2.3 Trafic individuel motorisé

La commune n'est pas soumise à l'obligation d'élaborer un concept de stationnement.

La commune de Corserey est traversée par les routes cantonales secondaires 1400 (suivant un axe est-ouest en direction, respectivement, de Torny et Prez-vers-Noréaz) et 1310 (suivant un axe nord-sud en direction de Lentigny).

La hiérarchie du réseau routier est reportée sur le plan directeur communal (cf. chapitre 5.1.5).

Pour le solde, se référer au chapitre 8.2.1.

8.2.4 Aviation civile

La Commune n'est pas concernée.

8.2.5 Réseau cyclable

Selon la planification cantonale du réseau cyclable, les deux routes cantonales accueillent chacune un itinéraire de hiérarchie niveau 3 du réseau cantonal utilitaire, sans aucun aménagement spécifique nécessaire. Ces tronçons sont reportés au PDCom.

La commune prévoit quand même, dans son projet Valtraloc, l'aménagement de bandes cyclables à l'intérieur de la localité sur ces deux routes, afin de modérer le trafic et d'améliorer les conditions de circulation des cyclistes. Ces éléments sont reportés au PDCom.

Des stationnements pour les vélos sont en outre prévus au PDCom aux endroits clés, à savoir l'arrêt de bus "Café du Châtaignier" et l'école.

8.2.6 Chemins pour piétons

Les liaisons en site propre existantes et à créer sont reportées au PDCom et l'une est prévue au RCU (PAD "Centre village 2").

Il en va de même pour les traversées piétonnes à créer selon le projet Valtraloc.

8.2.7 Transports de marchandises

La Commune n'héberge et ne prévoit pas d'activités générant des flux de marchandises importants.

8.3 Espace rural et naturel

8.3.1 Surfaces agricoles et d'assolement

La zone à bâtir de Corserey est en bonne partie entourée de surfaces d'assolement, comme le montre le plan des aptitudes agricoles figurant dans un onglet spécifique du présent dossier. Ces surfaces ont été prises en compte en tant que contrainte de planification pour le développement de l'urbanisation communale. La conformité du PAL à ces contraintes est détaillée dans le chapitre 7.2.

8.3.2 Améliorations foncières

Aucun remaniement parcellaire n'a été fait récemment à Corserey. La dernière proposition de la Commune pour démarrer un tel projet a été refusée par les agriculteurs.

8.3.3 Diversification des activités agricoles

Des éventuels projets pourraient nécessiter la création d'un périmètre d'agriculture diversifiée. Un secteur a été reporté à cet effet au PDCoM. Pour plus de détails, voir le chapitre 5.1.1.

8.3.4 Hameaux hors de la zone à bâtir

La Commune n'est pas concernée.

8.3.5 Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir

Cf. chapitre 8.1.15.

8.3.6 Espace forestier

La constatation de la nature forestière est établie dans tous les cas de proximité entre la forêt la zone à bâtir. Les compléments demandés par le Service des forêts et de la faune (SFF) son préavis d'examen préalable ont été ajoutés.

8.3.7 Biotopes : actions prioritaires

La commune de Corserey se situe dans l'entité paysagère du Plateau fribourgeois. Le plan directeur cantonal indique pour ce secteur trois types de milieux pour lesquels des biotopes sont à recréer. Il s'agit des milieux des grandes cultures agricoles, des structures paysagères et des cours d'eau. Les zones humides et marais existants sont à maintenir et à revitaliser.

La Commune a établi un inventaire préalable des biotopes, lequel contient des propositions visant à améliorer la qualité biologique et paysagère de la commune en respectant les lignes directrices du plan directeur cantonal. Ces propositions se traduisent par la mise sous protection d'éléments au PAZ et l'introduction de mesures au PDCoM. Pour plus de détail, se référer aux chapitres 4.1.5 et 5.1.3 ainsi qu'à l'inventaire figurant dans un onglet spécifique du présent dossier.

8.3.8 Biotopes : régions de grandes cultures

Cf. chap. 8.3.7.

8.3.9 Biotopes : structures paysagères

Cf. chap. 8.3.7.

8.3.10 Biotopes : prairies maigres

Aucune prairie maigre digne de protection n'est répertoriée.

8.3.11 Biotopes : zones alluviales et rives de lac

La Commune n'est pas concernée par la problématique des rives de lac. Aucune zone alluviale d'inventaire cantonal ou national n'est répertoriée.

8.3.12 Biotopes : zones humides et marais

Cf. chap. 8.3.7.

8.3.13 Protection des espèces

Cf. chap. 8.3.7.

8.3.14 Réseaux écologiques et couloirs à faune

Un couloir à faune d'importance suprarégionale est reporté au PDCom. Aucune interférence avec le développement prévu n'est constatée.

8.3.15 Mise en œuvre des inventaires fédéraux

Un site à batraciens d'importance cantonale est mis sous protection au PAZ et fait l'objet de mesures de revalorisation. Pour plus de détail, se référer aux chapitres 4.1.5 et 5.1.3 ainsi qu'à l'inventaire figurant préalable des biotopes.

8.3.16 Compensation écologique

Aucun élément n'est reporté au PAL concernant des compensations écologiques.

8.3.17 Dangers naturels : mouvement de terrain

Les cartes de dangers de crues et d'instabilités (source : cartes des dangers naturels sur le Plateau fribourgeois, CDN, 2014) ont été synthétisées et reportées au PAZ.

Pour les crues, la cartographie de détail a été réalisée le long de l'Arbogne dans la partie sud du village. Le solde n'est relevé qu'en danger indicatif.

Pour les mouvements de terrain, l'ensemble des secteurs n'est relevé qu'en danger indicatif.

8.3.18 Dangers naturels : avalanches

La commune n'est pas concernée.

8.3.19 Dangers naturels : crues

Cf. chap. 8.3.17.

8.3.20 Aménagement, revitalisation des cours d'eau et gestion des débits

Les données d'espace réservé aux cours délimité par le Canton n'étaient pas encore disponibles lors de la réalisation du présent dossier, si bien qu'il n'est pas reporté au PAZ.

Le RCU contient un article sur la protection de l'espace réservé aux eaux, qui s'applique également dans le cas présent, ou aucun espace n'est délimité au PAZ. Le PAZ ne contient aucun renvoi à cet article, comme il est pratiqué avec les autres éléments non délimités au PAZ.

L'alinéa RCU concernant les bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux n'est quant à lui pas inséré puisqu'il ne fait que renvoyer à la législation.

L'inventaire des biotopes, figurant dans le classeur de la révision du PAL, prévoit la remise à ciel ouvert du ruisseau des Chavannes, mesure également reportée au PDCOM (cf. chap.6.5 et 5.1.3).

8.3.21 Domaines alpestres à maintenir

La commune n'est pas concernée.

8.4 Environnement

8.4.1 Protection de l'air

La planification communale respecte les mesures de protection de l'air. Elle n'est pas soumise à un plan de mesures de l'air.

8.4.2 Lutte contre le bruit

Les degrés de sensibilité au bruit ont été attribués aux différentes zones d'affectation. La planification respecte les valeurs légales.

La nouvelle mise en zone aux Charbonnières (modification n° 7) concerne une zone avec un degré de sensibilité III, lequel ne remet selon toute vraisemblance pas fondamentalement en question la constructibilité de ce terrain. En revanche, des limites de constructions selon les valeurs de planification sont possibles. Pour cette raison, une obligation de respecter l'OPB sur la base d'une étude de bruit et des valeurs de planification a été insérée au RCU dans les objectifs du PAD concerné par ce secteur. Ainsi, cette problématique devant être traitée dans le PAD, le respect des exigences de l'OPB est garanti.

8.4.3 Protection du sol

Cf. chapitres 6.6 et 8.3.1 pour la protection des bonnes terres agricoles.

8.4.4 Eaux souterraines

Les secteurs de protection des eaux souterraines légalisés ont été reportés au PAZ à titre indicatif. Aucune interférence avec le développement prévu n'est à signaler.

8.4.5 Evacuation et épuration des eaux

Le PGEE a été réalisé. Les impacts du développement prévu ont été analysés. Aucun impact particulier n'est à relever, hormis aux Charbonnières, où une nouvelle mise en zone est effectuée sur un terrain seulement partiellement équipé en matière d'évacuation des eaux. Un programme d'équipement a été élaboré en conséquence (cf. chap. 5.2) et le terrain a été placé en étape 2 d'aménagement.

Les adaptations générales de l'équipement de bas nécessaires à court, moyen et long terme ont également été insérées au programme d'équipement. Le chapitre 5.2 donne plus de détail à ce sujet. Les nouvelles canalisations qui seront construites aux Charbonnières devront être ajoutées au PGEE, en tant qu'infrastructures existantes ou à créer en fonction du timing. Il s'agit de la seule mise à jour du PGEE à effectuer en conséquence de la révision du PAL. Les mises à jour du tableau de mesures du PGEE effectuées pour compléter le présent rapport devront également être apportées au PGEE, mais elles ne découlent pas directement de la révision du PAL.

La STEP de Corserey, située au nord de la route de Torny, n'offre de la marge que pour une quinzaine d'années environ selon les dernières estimations (potentiel de 450 équivalents habitants, utilisation de 400). La Commune souhaite toutefois se raccorder dans un horizon de 5 à 10 ans sur une STEP interrégionale.

Dans l'intervalle, la STEP actuelle est maintenue, et affectée en zone spéciale.

8.4.6 Risques chimiques et technologiques

La commune est traversée par un gazoduc à haute pression. Pour plus de détails, cf. chap. 4.1.7.

8.4.7 Gestion des déchets

La commune dispose d'une déchetterie communale localisée sur le site de la STEP, au nord de la route de Torny. Les déchets sont toutefois partiellement gérés de manière intercommunale.

La déchetterie est affectée en zone spéciale. Aucun aménagement supplémentaire n'est prévu.

8.4.8 Sites pollués

Le cadastre des sites pollués du canton de Fribourg identifie un site pollué dans la commune. Il s'agit de l'installation de tir désaffectée, site pollué n° 2185-2004, nécessitant investigation.

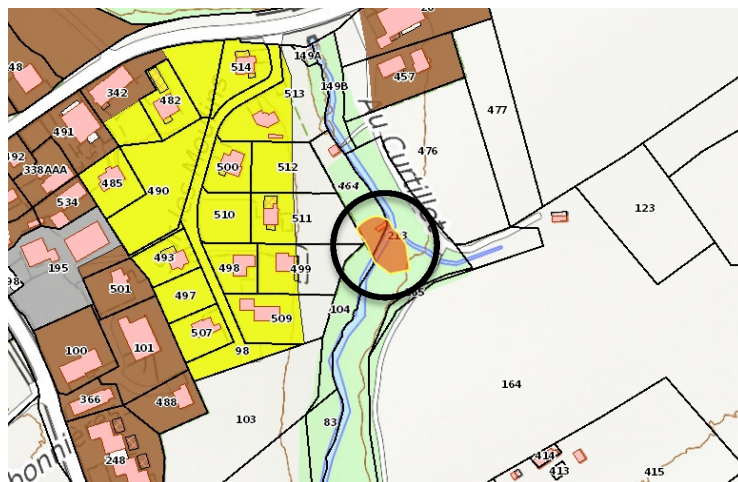


Figure 4 : Localisation du site pollué (source : Guichet cartographique du canton de Fribourg)

Le PAZ reporte ce site pollué en tant qu'élément indicatif.

Le RCU contient un article spécifique sur les sites pollués.

Annexe 1 Check-list des thèmes du plan directeur cantonal

1.1 URBANISATION ET EQUIPEMENTS



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée?	Justification à la page
1. Structure urbaine La commune est-elle un centre au sens de la structure urbaine?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	33
2. Concept d'urbanisation et critères pour le dimensionnement de la zone à bâtir La commune a-t-elle établi son dimensionnement de la zone à bâtir sur la base du facteur applicable attribué selon le plan directeur cantonal?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	33
3. Urbanisation et gestion de la zone à bâtir à l'échelle locale La commune a-t-elle pris des mesures pour assurer la mise à disposition des zones à bâtir?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	33
4. Zones d'activités et grands générateurs de trafic La commune envisage-t-elle de créer des zones d'activités? La commune justifie-t-elle ses réserves en zones d'activités? La commune envisage-t-elle de créer des zones pour l'implantation de grands générateurs de trafic?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	33
5. Pôles touristiques La commune fait-elle partie d'un pôle touristique?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	33
6. Implantation d'installations de tourisme et de loisirs La commune envisage-t-elle l'implantation de nouvelles installations touristiques et de loisirs?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	33
7. Activités équestres Existe-t-il un projet de réalisation d'un centre équestre?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	33
8. Chemins de randonnée pédestre Les chemins de randonnée pédestre existants sont-ils pris en compte dans le plan d'aménagement local? La commune propose-t-elle des adaptations de l'inventaire cantonal des chemins de randonnées pédestre?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	34
9. Cyclotourisme Les itinéraires du réseau national et cantonal de cyclotourisme sont-ils pris en compte dans le plan d'aménagement local?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	34
10. Vélo tout terrain Le tracé des parcours VTT est-il pris en compte dans le plan d'aménagement local?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	34

1.1 URBANISATION ET EQUIPEMENTS (suite)



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée?	Justification à la page
11. Domaine skiable La commune a-t-elle pris en compte les domaines skiables dans le plan d'aménagement local? La commune propose-t-elle des adaptations du domaine skiable?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	36
12. Golf La commune envisage-t-elle la planification d'une zone de golf?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	34
13. Ports de plaisance et amarrages de bateaux La création d'une zone de port est-elle coordonnée avec le concept touristique régional et le plan directeur régional des rives du lac?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	34
14. Sites construits à protéger Les sites construits figurant au recensement sont-ils mis sous protection?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	34
15. Immeubles à protéger La commune met-elle sous protection les immeubles recensés?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	35
16. Archéologie; chemins historiques IVS La commune met-elle sous protection les sites archéologiques et les objets IVS figurant dans l'inventaire? La commune fixe-t-elle des périmètres archéologiques?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	35 35
17. Hôpitaux La commune envisage-t-elle la planification d'une zone pour un hôpital?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	36
18. Constructions scolaires et salles de sport La commune envisage-t-elle la planification d'une zone pour ces affectations?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	36
19. Energie La commune a-t-elle élaboré un plan communal des énergies?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	36
20. Installations de télécommunication En cas de planification de nouvelles zones à bâtir, les valeurs limites de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant sont-elles respectées?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	40
21. Exploitation de matériaux Les secteurs prévus pour l'exploitation de matériaux sont-ils conformes au plan sectoriel des matériaux exploitables et aux permis d'exploiter délivrés?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	36
22. Alimentation en eau potable La commune s'est-elle assurée que l'alimentation en eau potable est suffisante?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	36

1.1 URBANISATION ET EQUIPEMENTS (suite)



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée?	Justification à la page
23. Installations militaires La commune envisage-t-elle la planification d'une zone pour ces affectations?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	36
24. Stands de tir La commune prévoit-elle la réalisation de nouvelles installations? Un stand de tir nécessite-t-il d'être assaini?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	36

1.2 TRANSPORTS



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée?	Justification à la page
1. Concept global des transports La desserte en transport a-t-elle été prise en compte lors de la délimitation des zones à bâtir et lors de la définition de leur destination ?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	36
2. Transports publics Les lignes et les arrêts de transport public sont-ils indiqués?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	41
3. Trafic individuel motorisé Le réseau routier cantonal est-il repris dans le plan directeur des circulations ? La commune doit-elle élaborer un concept de stationnement au sens de l'article 25b alinéa 3 RELATeC ? Un concept de stationnement est-il nécessaire si la commune a plus de 5000 habitants ou si elle fait partie d'un pôle touristique d'importance cantonale ? La planification d'un concept Valtraloc est-elle envisageable par la commune ?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	38
4. Aviation civile La commune est-elle touchée par ces installations?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	38
5. Réseau cyclable Des réseaux cyclables communaux sont-ils planifiés? Des places de stationnement pour les deux roues sont-elles planifiées?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	38
6. Chemins pour piétons La commune traite-elle des chemins pour piétons ?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	38
7. Transports de marchandises La commune est-elle concernée par les activités générant des flux de marchandises ?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	39

1.3 ESPACE RURAL ET NATUREL



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée?	Justification à la page
1. Surfaces agricoles et d'assolement Existe-t-il une justification en cas d'emprise sur les bonnes terres agricoles?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	39
2. Améliorations foncières Existe-t-il ou faut-il prévoir une amélioration foncière? Les mesures d'améliorations foncières récentes sont-elles intégrées au plan d'aménagement local?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	39
3. Diversification des activités agricoles La commune envisage-t-elle de créer un périmètre d'agriculture diversifié?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	39
4. Hameaux hors de la zone à bâtir La commune envisage-t-elle de créer un périmètre d'habitat à maintenir?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	39
5. Bâtiments protégés hors de la zone à bâtir Les immeubles recensés sont-ils mis sous protection?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	39
6. Espace forestier En cas de proximité des zones de construction ou autres aménagements, la constatation de la nature forestière est-elle établie?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	39
7. Biotopes: Actions prioritaires La commune définit-elle des priorités d'action locales dans son plan d'aménagement local? La commune prévoit-elle un concept d'évolution du paysage?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	39
8. Biotopes: Régions de grandes cultures Existe-t-il des mesures pour la revitalisation des espaces ouverts cultivés?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	40
9. Biotopes: Structures paysagères La mise sous protection des structures paysagères est-elle envisagée?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	40
10. Biotopes: Prairies maigres Les mesures complémentaires pour le maintien des prairies et pâturages maigres sont-elles prévues?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	40
11. Biotopes: Zone alluviales et rives de lac Les zones alluviales d'importance nationale sont-elles mises sous protection?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	40
12. Biotopes: Zones humides et marais Les objets d'importance nationale, régionale et locale sont-ils mis sous protection?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	40

1.3 ESPACE RURAL ET NATUREL (suite)



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée?	Justification à la page
13. Protection des espèces Des mesures de protection des espèces sont-elles prévues?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	40
14. Réseaux écologiques et couloirs à faune Des mesures de maintien ou de compensation de couloirs à faune sont-elles définies?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	40
15. Mise en œuvre des inventaires fédéraux Les sites d'importance nationale sont-ils affectés à une zone de protection?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	40
16. Compensations écologiques Les surfaces de compensations écologiques doivent-elles être mises sous protection?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	40
17. Dangers naturels: Mouvement de terrain Le plan d'aménagement local tient-il compte des données de base et des principes de localisation du plan directeur cantonal?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	40
18. Dangers naturels: Avalanches Le plan d'aménagement local tient-il compte des données de base et des principes de localisation du plan directeur cantonal?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	40
19. Dangers naturels: Crues Le plan d'aménagement local tient-il compte des données de base et des principes de localisation du plan directeur cantonal?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	41
20. Aménagement, revitalisation des cours d'eau et gestion des débits L'espace nécessaire aux cours d'eau et sa mise sous protection est-il défini? Les tronçons de cours d'eau sous tuyaux dans les secteurs non construits sont-ils pris en compte dans le plan d'aménagement local?	<input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui	41
21. Domaines alpestres à maintenir L'étude de planification de domaines alpestres à maintenir est-elle envisagée?	<input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui	41

1.4. ENVIRONNEMENT



Thème du plan directeur cantonal	La commune est-elle concernée?	Justification à la page
<p>1. Protection de l'air</p> <p>La planification communale respecte-t-elle les mesures de protection de l'air?</p> <p>La commune est-elle soumise à un plan des mesures?</p> <p>Si la commune fait partie d'un périmètre de plan des mesures, a-t-elle établi un concept de stationnement?</p>	<p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui</p>	41
<p>2. Lutte contre le bruit</p> <p>La commune a-t-elle attribué des degrés de sensibilité au bruit aux différentes zones d'affectation?</p> <p>La planification respecte-t-elle les valeurs légales?</p>	<p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p> <p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p>	41
<p>3. Protection du sol</p> <p>Dans le cadre du choix des affectations, la valeur des sols selon l'inventaire cantonal des surfaces agricoles est-elle prise en compte?</p>	<p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p>	41
<p>4. Eaux souterraines</p> <p>Les zones S de protection des eaux souterraines sont-elles prises en compte dans le plan d'aménagement local et indiquées sur le plan d'affectation des zones?</p>	<p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p>	41
<p>5. Evacuation et épuration des eaux</p> <p>La prise en compte des mesures du plan général d'évacuation des eaux est-elle démontrée?</p>	<p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p>	42
<p>6. Risques chimiques et technologiques</p> <p>Le plan d'aménagement local tient-il compte des données de base et des principes de localisation du plan directeur cantonal?</p>	<p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p>	42
<p>7. Gestion des déchets</p> <p>La commune prévoit-elle une zone spéciale pour la réalisation d'une déchetterie?</p>	<p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p>	42
<p>8. Sites pollués</p> <p>Le plan d'aménagement local tient-il compte des données de base et des principes de localisation du plan directeur cantonal?</p>	<p><input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui</p>	42

Annexe 2 RCU avant/après : dispositions principales

RCU avant/après : dispositions principales

Zone	Destination	Caractère / prescr. spécial	IBUS	IOS	DL	HT	DS
Zone centre village (CV)	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Commerce, artisanat - Agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> - Type chalet interdit - Ordre non contigu - Harmonisation alentours 	0.60	25% ¹	½ HT min. 4.0	11.50	III
				35% ²			
Zone résidentielle pres. spéc. + Intérêt général (RS-IG) - Parties centrale et sud -	<ul style="list-style-type: none"> - RCU : - habitation collective - commerce, service, artisanat tolérés 		0.50	25%	5.25	10.50	II
	<ul style="list-style-type: none"> - PAD : - habitation collective - administration communale - abri PC, locaux communs, parking souterrain, place - au sud : surface verte inconstructible 	<ul style="list-style-type: none"> - Aires d'implantation - Toits à un pan - Hauteur spécifiques côtés amont et aval - Cotes topographie 					
Zone village 1 (VIL 1)	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Commerce, service, artisanat et agriculture moy. gênant 	<ul style="list-style-type: none"> - Supplément IBUS pour stationnement souterrain - Max. 2 étages - Périmètre protection site construit - Impasse du Château : PAD obligatoire (intégration architecturale, implantation d'activités IG, front RC, év. extension vers le sud, liaisons mobilité douce, place publique) 	0.80 +0.30	0.50	½ HT min. 4.0	11.50	III
Zone Hameau "Le Grand Clos" (HA)	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation individuelle - Activité agricoles, de commerce, de service et de petit artisanat 	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilité maintien volumes existants - Examen préalable obligatoire 	0.35	25%	5.00	8.50	III
	<ul style="list-style-type: none"> - Halle d'exposition - Halle d'exposition 	<ul style="list-style-type: none"> - Max 3 logements / immeuble - Type chalet interdit 	2.5 m ³ /m ²	50%		7.00	
Zone village 2 (VIL 2)	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation - Commerce, service, artisanat et agriculture moy. gênant 		0.60	0.40	½ HT min. 4.0	8.50 <20°: 7.50	III

¹ Bâtiments mixtes et habitations individuelles groupées

² Bâtiments affectés uniquement à l'habitation

Zone	Destination	Caractère / prescr. spécial	IBUS	IOS	DL	HT	DS
Zone résidentielle faible densité (R1)	– Habitation individuelle – Activité de services et commerces tolérées si compatible avec caractère de la zone	– PAD "Au Village" approuvé	0.35	25%	5.00	8.50	II
	– Habitation groupée			35%			
Zone résidentielle pres. spéc. + Intérêt général (RS-IG) - Villas à l'ouest -	– RCU : Habitation individuelle	Aires d'implantation	0.35	25%	5.00	8.50	II
	– PAD : Habitation individuelle						
Zone résidentielle faible densité (RFD)	– Habitation individuelle	– Commerce et artisanat admis à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation si compatible	0.60	0.35	1/2HT, min 4.0	8.50 <20°: 7.50	II
	– Habitation individuelle groupée		0.70	0.40			
Zone d'intérêt général (IG)	Bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique – IG1 : équipements sportifs et socio-culturels – IG2 : église – IG3 : équipements scolaires – IG4 : STEP – demande permis d'implantation obligatoire		-	-	-	-	III
Zone d'intérêt général (IG)	Bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique – IG1 : église	– Périmètre protection site construit	-	-	1/2HT, min 4.0	-	III
	– IG2 : école, sport, socio-culturel	– Périmètre protection site construit	1.00	0.50		11.50	
Zone spéciale STEP et déchetterie (STEP)	STEP et déchetterie communale		-	0.50	1/2HT, min 4.0	8.50	III
Zone équestre (EQU)	Centre équestre	– Seules constructions liées à destination autorisées	4 m ³ /m ²	30%	1/2HT, min 4.0	9.5	III
Zone équestre (EQU)	Centre équestre	– Seules constructions liées à destination autorisées	4 m ³ /m ²	0.5	1/2HT, min 4.0	9.5	III
Zone agricole (AGR)	– Exploitation agricole, horticole ou viticole – Installations d'élevage ou d'engraissement liées à la destination	– Harmonisation alentours					III
Zone agricole (AGR)	Exploitation agricole ou horticole	– Constructions selon droit fédéral	-	-	-	-	III

Principales prescriptions applicables à toutes les zones :

- Ordre non contigu obligatoire
- Distances de constructions aux routes, forêts, boisements et cours d'eau selon législation et directives
- Nombre places stationnement selon normes VSS
- Lucarnes max. 40% de la largeur
- Installations solaires selon droit fédéral et directive DAEC
- Installations de chauffage nouvelles min. 70% énergie renouvelable
- Arborisation avec essences indigènes

Légende IBUS anciens : indice d'utilisation; nouveau : indice brut d'utilisation du sol max.
 IOS anciens : taux d'occupation; nouveau : indice d'occupation du sol max.

DL distance min. d'un bâtiment à la limite d'un fonds (m)
HT hauteur totale max. (m)

DS degré de sensibilité au bruit

	<i>Anciennes dispositions</i>
	<i>Nouvelles dispositions</i>

Annexe 3 Tableau de détail de l'évolution des zones d'affectation parcelle par parcelle



Evolution des zones à bâtir

Détail parcelle par parcelle

Surfaces de zone d'affectation avant / après révision du PAL
pour les parcelles touchées par des modifications

Dossier final d'approbation

21 septembre 2018

Document : 1127-Evolution-Affect-Parcelles

ARCHAM ET PARTENAIRES SA



Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg
Téléphone 026 347 10 90
info@archam.ch, www.archam.ch

Explications

Lignes du tableau

N° Parcelle	Zones à bâtir								Autres zones
	Zones résidentielles	Zones d'activités	Zones mixtes	Zones de centre / de village	Zones d'intérêt général	Zones libres / vertes	Zones de tourisme et de loisirs	Total zones à bâtir	
121212	0	630	0	0	0	0	0	630	0
	630	0	0	0	0	0	0	630	0
131313	0	0	0	0	0	7'498	0	7'498	0
	0	0	0	0	0	5'933	0	5'933	0

Lignes 1 : AVANT révision du PAL

Lignes 2 : APRES révision du PAL

Remplissage saumon : différence avant / après révision

Catégories de zones d'affectation

Zone en vigueur		Catégorie zones à bâtir	Nouvelles zones		Catégorie zones à bâtir
AGR	Zone agricole	-	AGR	Zone agricole	-
CV	Zone centre village	Zones de centre / de village	EQU	Zone équestre	Zones de tourisme et de loisirs
IG	Zone d'intérêt général	Zones d'intérêt général	IG	Zone d'intérêt général	Zones d'intérêt général
IG+RS	Zone intérêt général+ résid. à prescrip.spéciales	Zones d'intérêt général	RFD	Zone résid. faible densité	Zones résidentielles
R1	Zone résid. faible densité	Zones résidentielles	STEP	Zone spéc. STEP et déchett.	Autres zones d'affectation
ZH	Zone hameau	Zones de centre / de village	VIL1	Zone village 1	Zones de centre / de village
			VIL2	Zone village 2	Zones de centre / de village

N° Parcelle	Zones à bâtir							Total zones à bâtir	Autres zones
	Zones résidentielles	Zones d'activités	Zones mixtes	Zones de centre / de village	Zones d'intérêt général	Zones libres / vertes	Zones de tourisme et de loisirs		
3	0	0	0	740	185	0	0	925	0
	0	0	0	925	0	0	0	925	0
4	0	0	0	0	149	0	0	149	0
	0	0	0	149	0	0	0	149	0
5	0	0	0	0	284	0	0	284	0
	0	0	0	284	0	0	0	284	0
7	0	0	0	111	0	0	0	111	0
	0	0	0	119	0	0	0	119	0
8	0	0	0	385	0	0	0	385	0
	0	0	0	390	0	0	0	390	0
9	0	0	0	0	164	0	0	164	0
	0	0	0	164	0	0	0	164	0
11	0	0	0	40	3'270	0	0	3'310	0
	0	0	0	3'310	0	0	0	3'310	0
12	0	0	0	0	934	0	0	934	0
	0	0	0	6'670	0	0	0	6'670	0
14	0	0	0	0	661	0	0	661	0
	661	0	0	0	0	0	0	661	0
15	0	0	0	0	658	0	0	658	0
	658	0	0	0	0	0	0	658	0
16	0	0	0	0	706	0	0	706	0
	706	0	0	0	0	0	0	706	0
17	0	0	0	0	681	0	0	681	0
	681	0	0	0	0	0	0	681	0
22	56	0	0	237	2'501	0	0	2'794	0
	0	0	0	0	2'794	0	0	2'794	0
24	0	0	0	1'232	166	0	0	1'398	0
	0	0	0	1'398	0	0	0	1'398	0
33	1'339	0	0	902	0	0	0	2'241	0
	1'306	0	0	935	0	0	0	2'241	0
40	1'735	0	0	0	0	0	0	1'735	0
	1'268	0	0	0	0	0	0	1'268	0
94	116	0	0	0	0	0	0	116	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0
97	2'769	0	0	0	0	0	0	2'769	0
	1'674	0	0	0	0	0	0	1'674	0
107	0	0	0	261	0	0	0	261	0
	0	0	0	501	0	0	0	501	0
129	0	0	0	2'803	0	0	0	2'803	0
	0	0	0	1'927	0	0	0	1'927	0
226	0	0	0	4'187	0	0	0	4'187	0
	0	0	0	2'586	0	0	0	2'586	0
232	0	0	0	2'375	1'716	0	0	4'091	0
	0	0	0	811	0	0	0	811	1'017
263	0	0	0	4'068	0	0	0	4'068	0
	0	0	0	3'072	0	0	0	3'072	0
286	0	0	0	2'970	0	0	0	2'970	0
	0	0	0	3'101	0	0	0	3'101	0
Bilan	+939	0	0	+6031	-9'281	0	0	-2'311	+1017