



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

Aménagement
T +41 26 305 36 13, F +41 26 305 36 16
www.fr.ch/seca

—
Réf: EF/ja
T direct: +41 26 305 36 15
Courriel: emmanuelle.favre@fr.ch

Fribourg, le 26 mai 2021

Commune de Givisiez

**Plan d'aménagement local
Révision générale**

Préavis de synthèse d'examen final

Emoluments: Fr. 7'100.-

1. Objet	2
2. Eléments principaux.....	2
2.1. Appréciation générale	2
2.2. Enjeux et objectifs communaux	2
2.3. Stratégie d'urbanisation	3
2.4. Planification supérieure et coordination avec les communes voisines	3
2.5. Aspects-clés	3
3. Analyse thématique	4
3.1. Urbanisation	4
3.2. Energie	12
3.3. Nature, paysage et environnement	12
3.4. Biens culturels et périmètres archéologiques.....	12
3.5. Mobilité.....	13
3.6. Dispositions relatives à la police des constructions.....	13
4. Autres instruments.....	15
4.1. Equipement	15
4.2. Plans d'aménagement de détail (PAD).....	15
5. Conclusion du préavis de synthèse.....	16
Annexe 1: Composition du dossier et procédure	18
Annexe 2: Liste des services et organes consultés	19
Annexe 3: Récapitulatif des conditions et remarques des services	20

1. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Givisiez pour les 15 ans à venir et l'adaptation du plan d'aménagement local (PAL) approuvé par la Direction des Travaux Publics (DTP) le 17 décembre 1997, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

2. Eléments principaux

2.1. Appréciation générale

Le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) salue le travail de fond effectué par la commune et son mandataire dans le cadre de cette révision générale. En effet, la commune a su prendre en compte l'exigence de densification imposée par la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et le nouveau plan directeur cantonal (PDCant) et a adapté sa planification en fonction de l'évolution du réseau de transports publics sur son territoire, notamment la construction de la nouvelle gare.

D'un point de vue formel, le SeCA regrette le manque de lisibilité du plan des modifications. En effet, l'étendue des modifications est difficilement identifiable, ce qui complique l'analyse. Par ailleurs, certaines informations du rapport explicatif pourraient être mieux développées (extension au plan directeur communal/PDCCom, certaines modifications au plan d'affectation des zones /PAZ) ou actualisées (analyse de la conformité au plan d'Agglomération/PA3).

Pour le surplus, compte tenu des actualités récentes en matière d'aménagement du territoire et du calendrier de la présente procédure, le SeCA apporte la précision suivante. La présente révision générale est traitée sous l'angle du PDCant approuvé par le Conseil Fédéral les 1^{er} mai 2019 et 19 août 2020 (PDCant en vigueur). Le Tribunal fédéral a récemment rendu une décision qui confirme l'arrêt du Tribunal cantonal (TC) et le traitement des PAL sous l'angle du nouveau PDCant. En raison des principes liants pour les autorités qui y figurent, le SeCA doit remettre en cause certaines mises en zone ou changements d'affectation prévus par la commune.

2.2. Enjeux et objectifs communaux

La commune a identifié pour son territoire les objectifs suivants:

- > affirmer les centralités existantes par des mesures de mixité des secteurs centraux et bien desservis des transports publics, des mesures de densification / requalification des secteurs bâtis, ainsi que par la valorisation des zones d'activités;
- > renforcer la cohésion des différentes entités urbaines par la restructuration de l'espace public, mettant en valeur les transports publics et la mobilité douce et par la requalification des barrières géographiques et infrastructurelles;
- > répondre aux enjeux énoncés par le projet d'Agglomération de Fribourg;
- > valoriser l'environnement naturel et bâti par la maîtrise de l'expansion urbaine, la valorisation du noyau historique et la préservation des espaces naturels.

Les objectifs de développement fixés par la commune peuvent être qualifiés de cohérents et responsables en termes d'économie du sol et d'aménagement qualitatif et durable du territoire.

Par les modifications effectuées dans les instruments du PAL, la planification communale répond aux deux premiers objectifs. Sous réserves des conditions émises par l'Agglomération de Fribourg, le troisième objectif peut être considéré comme atteint. Quant au quatrième, la valorisation du noyau historique nécessite encore des adaptations.

2.3. Stratégie d'urbanisation

La commune de Givisiez bénéficie au minimum d'une desserte en transports publics (ci-après: desserte) de niveau C sur la majorité de son territoire et peut donc y envisager une densification sans limitation dans ces secteurs.

Par ailleurs, même si la commune possède du territoire d'urbanisation, les critères de mise en zone ne sont pour autant pas remplis. En effet, en fonction des critères de dimensionnement selon la priorité d'urbanisation attribuée par le PDCant, les réserves de zone à bâtir résidentielle non construites sont trop importantes. Aucune nouvelle mise en zone à bâtir n'est donc possible.

Conformément aux dispositions de la loi fédérale et cantonale exigeant d'accorder une priorité au développement de l'urbanisation vers l'intérieur, il faut prioritairement utiliser les réserves de zone à bâtir non construites avant d'envisager une quelconque extension des zones à bâtir.

2.4. Planification supérieure et coordination avec les communes voisines

Le SeCA regrette que le rapport explicatif se base sur le PA2 et n'ait pas été actualisé en fonction du PA3 approuvé le 5 décembre 2016. Dans son préavis, l'Agglomération de Fribourg demande des compléments pour remédier à cette problématique.

2.5. Aspects-clés

Les principaux points concernant le dossier de révision générale peuvent être synthétisés comme suit:

- > la commune possède du territoire d'urbanisation. Toutefois, l'extension prévue au PDCom ne se situe pas dans ce territoire;
- > la commune de Givisiez présente le niveau minimum de desserte en transports publics sur la majorité de son territoire (hormis à la proximité de la sortie d'autoroute Fribourg Sud) et peut donc y envisager une densification sans limitation;
- > au vu de ses réserves de zones à bâtir résidentielle supérieures à la limite fixée par le PDCant, la commune de Givisiez ne peut pour l'instant procéder à aucune mise en zone destinée à l'habitat;
- > la planification communale en matière de protection des biens culturels doit être complétée selon les remarques du Service des biens culturels (SBC);
- > la planification communale en matière de protection contre le bruit doit être complétée selon les remarques du Service de l'environnement (SEn) et de l'Office fédéral des routes (OFROU).

Toutes les conditions sont détaillées dans le présent préavis ainsi que dans les préavis des services de l'Etat consultés. Un tableau récapitulatif est disponible en annexe 3.

3. Analyse thématique

3.1. Urbanisation

La commune de Givisiez prévoit un secteur d'extension au PDCom, des mises en zone à bâtir, des changements d'affectation et des sorties de zone au PAZ, ainsi que des augmentations d'indices dans son règlement communal d'urbanisme (RCU). Ces mesures de planification sont analysées ci-après dans le détail.

3.1.1. Territoire d'urbanisation

La commune de Givisiez possède du territoire d'urbanisation, dans le secteur Corberayes.

En préambule, le SeCA rappelle que toute extension future de l'urbanisation planifiée au PDCom et toute éventuelle nouvelle mise en zone à bâtir prévue au PAZ doivent se situer à l'intérieur des secteurs d'extension du territoire d'urbanisation défini par le PDCant.

> Extension, art. 102 du Registre foncier (RF)

La commune prévoit une extension sur l'art. 102 RF, située à proximité de la sortie d'autoroute Fribourg Sud.

Cette extension ne se situe pas dans le territoire d'urbanisation défini dans le PDCant. Elle n'est pas non plus comprise dans les limites d'urbanisation fixées dans le PA3. L'Agglomération de Fribourg relève que l'extension n'est pas conforme au PA3 et recommande à la commune de prévoir l'extension à l'intérieur de la limite d'urbanisation du PA3.

Le Service de la mobilité (SMo) relève également que l'accessibilité au secteur est délicate, notamment en mobilité douce.

En raison de son emprise sur les surfaces d'assolement (SDA) et compte tenu de sa position spatiale, le Service de l'agriculture (SAgri) se questionne sur la conformité de l'extension.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA émet un préavis défavorable à l'extension au PDCom sur l'art. 102 RF.

3.1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (indice brut d'utilisation du sol/IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte, l'objectif étant de garantir une concentration de population dans des secteurs dotés d'un accès aux transports publics de qualité.

La commune de Givisiez présente le niveau minimum de desserte en transports publics sur la majorité de son territoire (hormis à la proximité de la sortie d'autoroute Fribourg Sud) et peut donc y envisager une densification sans limitation.

Les zones de village (ZV), de centre, mixte, haute densité (ZRHD), faible densité (ZRFD), d'activités (ZACT), administrative et d'intérêt général (ZIG) se situent entièrement dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C, elles peuvent donc être densifiées.

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

Zones	Indice selon ancien PAL (IUS ou IM)	Conversion selon table LATEC	Nouvel indice (IBUS ou IM)	Analyse
Zone moyenne densité (ZRMD)	0.55 IUS	0.73	1.00	Densification

L'adaptation des indices pour la zone moyenne densité induit une densification. Cette zone se situe dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics, mais également dans des secteurs disposant d'un niveau de desserte D. Elle répond donc aux principes fixés par le PDCant uniquement dans les secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics.

Conformément aux critères du PDCant, le SeCA préavis en l'état défavorablement l'augmentation d'indices pour les art. 154 et 349 RF. Pour ces parcelles, la commune doit, soit revenir à l'ancienne réglementation, soit démontrer que les nouveaux indices s'adaptent au volume bâti existant le plus dense dans la zone et la desserte concernées ou démontrer que le secteur dispose d'une liaison de mobilité douce existante et performante en direction d'un arrêt et d'un secteur bénéficiant d'une desserte C en transports publics.

3.1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

La commune de Givisiez possède un secteur urbanisé, situé en priorité d'urbanisation 1 dans le PDCant. Les critères de dimensionnement, définis dans le thème T102, indiquent qu'un secteur de cette priorité ne peut bénéficier d'aucune mise en zone résidentielle tant que ses réserves de zone à bâtir légalisées sont supérieures à 3 ha.

Le SeCA a calculé les surfaces non construites légalisées pour la commune de Givisiez. Ces surfaces diffèrent de celles établies dans le cadre du dossier de révision générale, car elles ne prennent pas en compte les modifications de la zone à bâtir projetées dans le présent dossier. Selon ces chiffres, il apparaît que le secteur urbanisé accueille 13.5 ha de surface non construite totale, ce qui est au-delà de la limite fixée par le PDCant. Par conséquent, la commune de Givisiez ne possède pas de potentiel d'extension et ne peut procéder à aucune mise en zone résidentielle.

La commune de Givisiez procède à plusieurs changements d'affectation considérés comme de la densification. La majorité d'entre eux se situent dans des secteurs disposant au minimum d'une desserte C et répondent donc aux principes fixés par le PDCant.

Le Service de l'environnement (SEn) relève dans son préavis que plusieurs modifications d'affectation sont problématiques par rapport à la conformité à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Malgré la demande faite à l'examen préalable, aucune information n'est fournie dans le dossier concernant les mesures prévues pour faire respecter les valeurs limites d'immission (VLI). Le SeCA demande qu'un complément soit apporté au plus vite par la commune afin de vérifier la

conformité à l'OPB et définir si nécessaire des règles constructives adéquates. Conscient des délais engendrés par ce complément, il est rappelé à la commune la possibilité de demander à la DAEC une suspension de la procédure.

En attendant, les permis de construire créant de nouveaux logements ne pourront pas être délivrés dans les secteurs concernés. En raison de la proximité à l'autoroute de certains secteurs, l'étude de bruit devra prévoir deux options: une prenant en compte le projet de couverture de l'autoroute et une sans.

Le SeCA analyse donc les modifications proposées comme suit:

> **Modification n° 28 – Mises en zone: secteur Corberayes**

La commune de Givisiez procède à une mise en zone à bâtir dans le secteur Corberayes. Il s'agit de la modification n° 28 (art. 29, 97 (partiel), 563 et 655 RF), de zone agricole à zone mixte, pour une surface de 52'343 m². Le secteur est soumis à un PAD obligatoire. La modification n° 28 se situe dans le territoire d'urbanisation. Comme expliqué plus haut, en raison de surfaces non construites suffisamment élevées, la commune de Givisiez ne possède pas de potentiel d'extension et ne peut procéder à aucune mise en zone.

Le SEN et l'OFROU émettent un préavis défavorable concernant la modification n° 28, car l'exigence de réaliser une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB n'a pas été respectée.

Le SAgri relève que la modification n° 28 se situe sur des SDA et doit donc répondre aux conditions de l'art. 30 al. 1 bis OAT. En l'occurrence, le SeCA constate que le rapport ne démontre pas l'importance cantonale du projet ainsi que l'utilisation optimale du terrain.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise défavorablement la modification n° 28. La condition du SEN par rapport à la définition de limites de construction des locaux à usage sensible au bruit (LUS) sur l'art. 97 RF ne doit pas être prise en compte.

Le SeCA relève toutefois que ce secteur est situé à proximité du projet "Couverture de Chamblieux", prévu dans la fiche P0708 du PDCant. Sur cette base, il fait partie du territoire d'urbanisation du PDCant. Ce projet prévoyant la couverture de l'autoroute se présente comme une solution pour dessiner un nouveau quartier urbain durable dans le secteur de Chamblieux, situé au sein de l'agglomération de Fribourg. Un développement urbain dans le secteur Corberayes est donc judicieux, mais une coordination supracommunale avec les communes concernées (Givisiez, Fribourg, Granges-Paccot et Villars-sur-Glâne) est nécessaire au vue des enjeux urbanistiques. Ce secteur peut donc être prévu au PDCom, mais la mise en zone doit être étroitement coordonnée avec le projet de couverture de l'autoroute.

> **Modification n° 32 – Mises en zone l'art. 97 (partiel) RF**

La commune procède à une extension de la zone de centre de 718 m² sur l'art. 97 (partiel) RF. Selon le rapport explicatif, cette mise en zone est dévolue à l'extension des activités de la ferme urbaine. La modification n° 32 se situe dans le territoire d'urbanisation. Toutefois, en raison de surfaces non construites suffisamment élevées, la commune de Givisiez ne possède pas de potentiel d'extension

et ne peut procéder à aucune mise en zone. Par ailleurs, les informations du rapport sont trop lacunaires pour comprendre l'objectif et la nécessité de la mise en zone.

Le SAgri relève que la modification n° 32 se situe sur des SDA et doit donc répondre aux conditions de l'art. 30 al. 1 bis OAT. En l'occurrence, le SeCA constate que le rapport ne démontre pas l'importance cantonale du projet ainsi que l'utilisation optimale du terrain.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavis défavorablement la modification n° 32.

> **Modifications n°s 7, 9, 11 et modifications suite aux oppositions 2, 6 et 15 – Requalification du centre de gravité de Givisiez: route de Belfaux et secteur Verna - Taconnets**

Afin de renforcer le caractère urbain du centre de la localité et de permettre un développement concentré de celui-ci, les parcelles situées en bordure de la route de Belfaux et dans le secteur Verna - Taconnets sont affectées en zone de centre. Ces changements d'affectation correspondent aux objectifs de la commune.

Le SEN émet un préavis défavorable aux modifications n°s 7 (notamment art. 91 RF) et 11 (notamment art. 169, 457, 463 et 499 RF) et demande des compléments par rapport à la problématique du bruit.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, et étant donné que des modifications sont liées, le SeCA préavis défavorablement les modifications n°s 7, 9, 11 et les modifications suite aux oppositions 2, 6 et 15. Toutefois, en cas de compléments permettant de garantir la conformité des modifications à l'OPB, un préavis favorable pourrait être donné à ces changements d'affectation.

> **Modification n° 12 – Art. 463 RF**

La modification n° 12 prévoit le changement d'affectation de zone industrielle en zone mixte de l'art. 463 (partiel) RF afin, selon le rapport explicatif, de permettre une plus grande mixité et de prévoir une transition entre la ZACT et la zone de centre.

Le SEN émet un préavis défavorable à la création de logements sur l'art. 463 RF et demande des compléments par rapport à la problématique du bruit.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, et étant donné que des modifications sont liées, le SeCA préavis défavorablement la modification n° 12. Toutefois, en cas de compléments permettant de garantir la conformité des modifications à l'OPB, un préavis favorable pourrait être donné à ce changement d'affectation.

> **Modifications n°s 8, 14 et modification suite à l'opposition 8 – Requalification du quartier de la nouvelle halte ferroviaire**

Les parcelles situées de part et d'autre de la nouvelle halte, auparavant en zone industrielle, sont affectées à la zone mixte au Nord et à la zone de centre au Sud, et soumises à PAD obligatoire. Le SeCA estime que ces changements d'affectation contribuent à une requalification judicieuse d'un secteur particulièrement bien desservi par les transports publics.

Le SEn émet un préavis défavorable aux modifications n^{os} 8 et 14 et demande des compléments par rapport à la problématique du bruit.

Par rapport à l'art. 378 RF, le SEn estime que des logements sont incompatible avec les activités existantes de l'entreprise de recyclage. Le Service précise que les activités de l'entreprise devraient être de la ZACT avec degré de sensibilité (DS) IV. Le SeCA constate qu'actuellement, ces activités ne sont pas conformes à la zone existante et réserve l'ouverture d'une procédure de remise en état par la Préfecture de la Sarine. Le SeCA estime que les compléments par rapport à la problématique du bruit devront se baser sur le DS III prévu dans la zone.

Un préavis défavorable est émis par rapport à l'affectation en zone mixte de l'art. 378 RF.

L'art. 243 RF n'est pas soumis à un PAD obligatoire. Etant donné que cette parcelle est construite, le SeCA estime que ce n'est pas nécessaire. Toutefois, en cas de nouveau projet, la mixité sera vérifiée pour chaque permis de construire.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise défavorablement les modifications n^{os} 8 et 14. Toutefois, en cas de compléments permettant de garantir la conformité des modifications à l'OPB, un préavis favorable pourrait être donné à ces changements d'affectation. Le reste de la modification n^o 14 et la modification suite à l'opposition 8 sont préavisées favorablement.

> **Modification n^o 4 et modification non répertoriée – Quartiers de logements à proximité du village historique**

Composée de villas individuelles ou groupées, le quartier situé à l'Ouest du village historique est affecté en ZRFD. La commune précise qu'une densification plus importante n'est pas compatible avec la proximité du centre historique. Toutefois, les nouvelles prescriptions de construction permettent une densification mesurée de ce quartier.

Le SeCA remarque qu'en comparaison avec les PAZ en vigueur, une modification supplémentaire de la zone à bâtir a été effectuée, sans être reportée sur le "Plan des modifications des zones d'affectation". Il s'agit de la modification des art.161, 511, 676, 677 et 678 RF de ZV à ZRMD.

Lors de l'examen préalable, le SeCA avait demandé que la ZV permette un développement concentré du noyau de la localité. La proposition communale à l'examen final scinde le village en deux pôles: le village historique et le secteur occupé par l'Association fribourgeoise des Soeurs de la Charité de Sainte Jeanne-Antide. Ce dernier secteur est voué au développement. Afin de créer un centre village continue et unifié, le SeCA estime que conserver la zone village sur l'ensemble du secteur (en comprenant la modification n^o 4 et la modification non répertoriée) est plus cohérent.

Le périmètre de protection des sites construits pourrait être agrandi pour assurer la conservation du centre historique.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le SeCA préavise défavorablement la modification n^o 4 et la modification non répertoriée des art. 161, 511, 676, 677 et 678 RF.

> **Modifications n^{os} 22 et 23 – Secteur Bellevue-Chassotte**

Suite à l'abrogation du PAD "Bellevue-Chassotte", la commune a affecté les parcelles accueillant des logements collectifs en ZRHD et les parcelles avec des logements individuels ou des institutions en zone de centre.

Le SEN émet un préavis défavorable à la modification n^o 22 et demande des compléments par rapport à la problématique du bruit.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise défavorablement la modification n^o 22. Toutefois, en cas de compléments permettant de garantir la conformité des modifications à l'OPB, un préavis favorable pourrait être donné à ce changement d'affectation. La modification n^o 23 est par contre acceptée.

> **Modification n^o 24 – Renforcement du pôle d'activités administratives de La Colline**

Suite à l'abrogation du PAD "Bellevue-Chassotte", une zone administrative est créée afin d'accueillir des activités tertiaires. Le SeCA préavise favorablement la modification n^o 24.

> **Modification n^o 25 – Changement d'affectation de la zone mixte à l'Ouest de La Chassotte**

La commune souhaite affecter le secteur situé entre la route de contournement et la ZRMD en zone de centre, car l'ancienne zone mixte définit un pourcentage d'activités trop contraignant.

La zone de centre, en raison de sa destination et de l'absence de pourcentage fixe, permet une plus grande évolution des affectations que les autres zones. Le SeCA accepte la stratégie communale visant à créer une nouvelle centralité urbaine dans ce secteur (avec la modification n^o 23 également). La commune devra veiller à encourager l'implantation de projets accentuant la centralité de ce secteur.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le SeCA préavise favorablement la modification n^o 25.

> **Modification n^o 26 – Prescriptions spéciales pour la ZRFD**

Les deux ZRFD sont fusionnées. Afin de ne pas rendre les constructions non conformes dans le quartier résidentiel entre la route du Château d'Affry et la route de la Chassotte, des prescriptions spéciales sont introduites. Le SeCA préavise favorablement la modification n^o 26.

> **Modification n^o 27 – Densification de la Chassotte**

Selon le rapport explicatif, les parcelles 47 et 99 RF sont affectées à la zone mixte en cohérence avec la nouvelle mise en zone située au Sud. Etant donné que cette mise en zone a été préavisée défavorablement, le SeCA demande de revoir l'étendue du PAD ainsi que les objectifs du PAD n^o 10. Ces objectifs devront être cohérents avec le projet de couverture de l'autoroute (fiche P0708) visant à développer un quartier urbain durable, mixte, dense et dont les espaces publics sont soignés.

Le SEN émet un préavis défavorable à la modification n^o 27 et demande des compléments par rapport à la problématique du bruit.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise défavorablement la modification n° 27. Toutefois, en cas de compléments permettant de garantir la conformité des modifications à l'OPB, un préavis favorable pourrait être donné à ce changement d'affectation.

> **Modifications n°s 15, 16, 17 et 18 – Abrogation du PAD "La Faye"**

Suite à l'abrogation du PAD "La Faye", les parcelles construites sont affectées à la ZRHD, les art. 553 (partiel), 619 et 683 (partiel) RF (parc d'agrément et jeu) en zone libre et l'art. 280 RF (école) en ZIG IV.

La commune a affecté les parcelles entre la route du Tir-Fédéral et la rue Jean-Prouvé en zone de centre. Elle justifie ce choix car le secteur est appelé à compléter la future centralité urbaine de Givisiez, en lien avec le déplacement de la halte. Comme dit plus haut pour les modifications n°s 23 et 25, la zone de centre, en raison de sa destination et de l'absence de pourcentage fixe, permet une plus grande évolution des affectations que les autres zones. Le SeCA accepte la stratégie communale visant à créer une nouvelle centralité urbaine dans ce secteur. La commune devra veiller à encourager l'implantation de projets accentuant la centralité de ce secteur.

Le SEn émet un préavis défavorable à la modification n° 15 et demande des compléments par rapport à la problématique du bruit.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise défavorablement la modification n° 15. Toutefois, en cas de compléments permettant de garantir la conformité des modifications à l'OPB, un préavis favorable pourrait être donné à ce changement d'affectation. Les autres modifications (16, 17 et 18) sont préavisées favorablement.

> **Modifications n°s 29, 30 et 31 – Abrogation du PAD "Beauséjour Sud"**

Suite à l'abrogation du PAD "Beauséjour Sud", l'affectation a été adaptée aux constructions existantes.

La parcelle 411 RF concernée par la modification n° 30 (de zone d'aménagement concerté avec IBUS de 0.8 à zone commerciale avec IBUS de 1.20) ainsi que les parcelles 699 et 700 RF, concernées par la modification n° 31 (de ZACT avec IBUS de 0.8 à zone moyenne densité avec IBUS de 1.00), se situent dans des secteurs ne disposant pas d'une qualité de desserte en transports publics et des liaisons de mobilité douce suffisantes pour envisager de la densification. La modification de l'affectation de ces parcelles ne répond donc pas aux principes fixés par le PDCant. Leur nouvelle affectation est à ce titre provisoirement préavisée défavorablement dans l'attente de l'éventuelle démonstration de l'existence d'une desserte en mobilité douce sûre et attractive en direction d'un arrêt de transports publics bénéficiant d'un niveau de desserte C. Le SMO préavise également défavorablement la modification n° 30 en raison de la desserte insuffisante.

Le SEn émet un préavis défavorable à la modification n° 31 et demande des compléments par rapport à la problématique du bruit.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise défavorablement les modifications n°s 30 et 31. La modification n° 29 est préavisée favorablement.

> **Modification n° 6 – Parcelle 162**

Située dans la continuité de la zone mixte de Corminboeuf et occupée par des logements, l'art. 162 RF est affecté en zone mixte.

L'art. 162 n'est pas soumis à un PAD obligatoire. Etant donné que cette parcelle est construite, le SeCA estime que ce n'est pas nécessaire. Toutefois, en cas de nouveau projet, la mixité sera vérifiée pour chaque permis de construire.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le SeCA préavise favorablement la modification n° 6.

> **Modifications n°s 1, 2 et 3 – Abords du village historique**

Le SeCA préavise favorablement les modifications n°s 1, 2 et 3 qui consistent en des adaptations au tissu bâti existant aux abords du village historique.

> **Modifications suite aux oppositions 3 et 10 – Impasse des Hiboux**

Suite à des oppositions, les terrains situés à l'impasse des Hiboux, auparavant en ZIG III selon l'ancien PAL et en ZIG IV lors de la première enquête publique, sont affectés en ZV. Une partie des art. 77 et 81 RF est dézonée. Outre le fait qu'elles font suite à des oppositions, le rapport explicatif ne donne pas de justification sur ces modifications.

Le SeCA peut toutefois préaviser favorablement les modifications suite aux oppositions 3 et 10.

Zone d'activités

Dans la présente révision générale, la commune de Givisiez ne procède à aucune modification de ses ZACT. Dans le futur, toute extension devra se baser sur les critères du PDCant.

Zone libre

Le SeCA analyse donc les modifications proposées comme suit:

> **Modification n° 13 – Bassin du Tiguellet**

Le SeCA préavise favorablement l'affectation du bassin de rétention existant en zone libre.

> **Modification suite à l'opposition 1 (art. 264 RF) – Parc de Bellevue**

Le SeCA préavise favorablement l'affectation en zone libre du Parc de Bellevue.

Dézonage

> **Modifications n°s 19, 20 et 21 – Retour à la zone agricole de certaines zones libres**

Le SeCA préavise favorablement les dézonages de terrains auparavant affectés en zone libre, mais qui sont exploités à des fins agricoles.

Bâtiments non soumis à l'IBUS

Le PAZ mentionne les bâtiments existants en zone à bâtir pour lesquels la transformation n'est pas soumise au respect de l'indice fixé pour la zone considérée, conformément à l'art. 80 al. 4 du règlement du 1er décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC). Après examen, le SeCA se demande si les bâtiments identifiés sur les art. 269 et 272 RF remplissent toutes les conditions. En effet, l'IBUS de la zone administrative a été augmenté et les parcelles semblent suffisamment grandes.

Par conséquent, le SeCA préavise défavorablement l'application des dispositions de l'art. 80 al. 4 ReLATEC pour les bâtiments sis sur les art. 269 et 272 RF.

3.2. Energie

Le plan communal des énergies est validé par le Service de l'énergie (SdE).

3.3. Nature, paysage et environnement

Le Service des forêts et de la faune (SFF) demande que la constatation de la nature forestière soit complétée au lieu-dit La Faye.

3.4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le SBC préavise défavorablement la planification communale en matière de protection du site construit et demande que soient déterminés dans le PAL des espaces libres non constructibles et des espaces libres constructibles ainsi que des dispositions réglementaires pour les agrandissements et les nouvelles constructions. Concrètement, le SBC demande de modifier:

- > l'art. 6 RCU Zone de Village: ajouter les mesures demandées dans le PDCant;
- > l'art.12 al 8 RCU Zone d'activités: fixer de manière altimétrique la hauteur afin de préserver les vues sur le site construit;
- > l'art. 34 RCU périmètres de protection des sites construits: rendre le périmètre inconstructible et insérer une annexe.

Par rapport à la proposition faite lors de l'examen préalable de la révision générale, le SBC relève que le périmètre de protection du site construit a été agrandi sur les art. 170, 176 et 617 RF, ainsi que sur l'art. 505 (partiel) RF. Le SBC estime que l'agrandissement sur l'art. 505 (partiel) RF n'est pas nécessaire pour assurer la protection du site construit, déjà garanti par l'indice d'occupation du sol (IOS) et la limitation de la hauteur.

Le SeCA relève qu'étant donné la modification demandée par le SBC pour l'art. 12 al. 8 RCU (inconstructibilité du périmètre construit), les possibilités constructives de l'art. 505 RF seraient fortement diminuées. A cela s'ajoute que les art. 170, 176 et 617 RF sont en partie situés en zone libre et permettent une protection supplémentaire du site construit protégé. Cette restriction du droit à la propriété paraît excessive et disproportionnée pour une mesure que le SBC n'estime pas nécessaire. Le SeCA préavise donc défavorablement la délimitation du périmètre de protection du site construit sur l'art. 505 (partiel) RF.

Par rapport à l'IM limité à $6.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ par l'art. 12 al. 5 RCU (secteur A), le rapport explicatif indique que cette valeur a été introduite sur la base des potentiels offerts par les précédentes prescriptions du PAD abrogé "C.I.G. II". Comme développé précédemment, il s'avère que l'IOS et la limitation de la hauteur sont suffisants pour assurer la protection du site construit. Cette limitation d'IM se justifie par ailleurs d'autant moins pour les terrains du secteur A situés plus à l'Ouest du fait de leur distance au site construit protégé. Le SeCA préavis donc défavorablement la limitation de l'IM à $6.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ pour le secteur A de la ZACT (art. 12 al 5 RCU).

Dans son préavis, le SBC identifie plusieurs adaptations à apporter sur le PAZ aux bâtiments protégés. Ainsi les bâtiments suivants doivent être mis sous protection: route André-Piller 25 SC en catégorie 3, route André-Piller 33 A-G en catégorie 3, impasse de la Colline 0Sc1 en catégorie 3, impasse de la Colline 0Sc2 en catégorie 3 et route du Tir fédéral 0Sc en catégorie 3. Le SBC demande également que l'art. 35 RCU renvoie à l'annexe 5 et d'intégrer au RCU les listes par rapport à la protection des meubles.

Sur la base du préavis défavorable du SBC, il apparaît que la planification communale en matière de protection du site construit ne semble pas, en l'état du dossier, suffisante au regard des planifications supérieures et doit ainsi être préavisée défavorablement par le SeCA.

3.5. Mobilité

Conformément à l'art. 24 ReLATEC, la commune a élaboré un concept de stationnement en tant que commune de l'agglomération de Fribourg. Le SMO admet le concept de stationnement, mais relève toutefois qu'en cas de déficit en termes de stationnement, toute nouvelle mesure nécessitera une mise à jour complète du concept.

L'Agglomération de Fribourg demande que les valeurs définies dans le PA3 pour le stationnement soient reprises par la commune dans son RCU.

Le SMO relève également quelques éléments à adapter au PDCom, notamment d'ordre graphique. L'Agglomération de Fribourg demande que les mesures du PA2 et PA3 soient reportées au PDCom.

Le SAgri demande que la route de contournement souterraine soit compatible avec le maintien de l'activité agricole. Le SeCA relève que cette remarque devra être faite dans le cadre du projet routier, qui est indépendant du PAL.

Le SeCA se rallie au préavis du SMO et de l'Agglomération de Fribourg et demande que le PDCom soit adapté en conséquence pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3.6. Dispositions relatives à la police des constructions

> Bonus pour le stationnement

La commune prévoit un indice complémentaire pour le stationnement dans toutes les zones, à l'exception de la ZRFD. A ce titre, et tenant compte notamment de la jurisprudence, le Service précise que les mesures de type "incitatif" ne devraient pas être utilisées, car elles ne permettent que rarement d'atteindre le but visé, à savoir de mobiliser le moins possible de surfaces destinées au stationnement. Dès lors, et de manière générale, le Service considère qu'une solution privilégiée serait de fixer un IBUS global éventuellement plus élevé, dans le respect des critères du PDCant, tout en précisant qu'en cas de nouvelle construction ou de transformation importante d'un bâtiment

existant, tout ou partie des places de stationnement doit être obligatoirement souterrain. Partant, sur la base de ce qui précède, le SeCA préavise défavorablement les bonus pour le stationnement prévu à l'art. 32 al. 2 du RCU.

> **Secteurs soumis à PAD**

Dans les secteurs soumis aux PAD obligatoire n° 2 "C.I.G." et n° 7 "De Boccard", une partie de la surface est soumise à des prescriptions spéciales prévues dans le RCU. Ces prescriptions autorisent des constructions sans qu'un PAD soit élaboré.

Pour rappel, un PAD a pour but de proposer une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir les installations et équipements communs et d'assurer une bonne insertion spatiale dans un site donné. Il permet également de coordonner les constructions et aménagements de manière échelonnée dans le temps en vue de réaliser la solution urbanistique choisie. Selon l'art. 63 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), "sous réserve d'éventuels ajustements mineurs et justifiés, la commune fixe dans le PAZ, d'une manière objective et cohérente, les périmètres dans lesquels l'établissement d'un PAD est exigé avant la délivrance d'un permis de construire. Elle fixe dans la réglementation afférente au PAZ les buts et les principes en vue de l'établissement du PAD". Le fait d'autoriser des constructions sans qu'un PAD soit élaboré irait à l'encontre des buts généraux pour les PAD et de l'art. 63 LATeC et aurait pour conséquence de figer le développement des secteurs soumis à PAD pour plusieurs années. Les objectifs fixés dans le RCU pour les PAD risquent de ce fait de ne pas être atteints lors des quinze prochaines années, soit la durée de planification du PAL. De plus, les propriétaires qui pourraient construire sans le PAD n'auraient pas d'avantages à participer aux travaux d'élaboration du PAD. Il s'en suit un risque sérieux que les futures constructions réalisées indépendamment de l'élaboration du PAD ne respectent pas les objectifs urbanistiques et architecturaux du PAD fixés par la commune dans son RCU, voire qu'elles compromettent la réalisation de ces objectifs.

Selon la même logique, si les changement d'affectation ou les transformations des bâtiments existants peuvent être admis sans qu'un PAD soit élaboré, des agrandissements ne sont pas opportuns.

Ainsi, le SeCA préavise défavorablement les art. 6 al. 9 et art. 12 al. 4, 2^{ème} paragraphe RCU ainsi que les art. 8 al. 7 let. A et art. 21 al. 2 RCU pour les agrandissements.

> **Art. 11 RCU: Zone résidentielle faible densité**

L'art. 11 al. 3 prévoit un IBUS différencié pour les habitations individuelles et les habitations individuelles groupées. Le SeCA invite la commune à ne pas appliquer d'IBUS différents par type d'habitat pour les raisons suivantes:

- > sachant que de l'habitat groupé aura un impact au sol plus important que de l'individuel dès lors que chaque logement doit avoir une relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif, il n'y a pas d'intérêt à avoir un IBUS de 0.1 plus élevé pour du groupé qui par définition aura plutôt un impact au sol qu'en hauteur;
- > le fait de différencier un IBUS par type d'habitat pose également problème pour calculer les indices en cas de grande parcelle où il y a une habitation individuelle et une habitation individuelle groupée;

- > donner un IBUS plus conséquent à du groupé donne l'impression que la commune encourage ce type d'habitat, qui n'est finalement pas la solution adéquate en termes de densification. En effet, l'obligation de prévoir un jardin privatif directement lié à chaque logement implique un projet qui "s'étale" sur la parcelle, au contraire d'un projet d'habitation individuelle pouvant prévoir plusieurs bâtiments comprenant chacun trois logements.

> **Activités agricoles dans la zone de centre**

Le SAgri souhaite que les activités agricoles soient ajoutées à la destination de la zone agricole. Le SeCA ne retient pas cette demande. En effet, les activités existantes peuvent être maintenues, mais il n'est pas souhaitable d'en créer de nouvelles.

4. Autres instruments

4.1. Equipement

Un plan de l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) ainsi qu'un tableau récapitulatif ont été établis. Toutefois, selon le guide de l'aménagement local, la commune établit un tableau contenant toutes les parcelles non construites avec l'indication de l'état de l'équipement et l'état de la constructibilité. Le tableau indique également si les parcelles sont soumises à un PAD obligatoire.

Le SeCA demande que le tableau de l'AEE soit corrigé selon les recommandations ci-dessus pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Par rapport au programme d'équipement, un tableau figure en page 100 du rapport explicatif. Il prévoit l'équipement du secteur Corberayes. Au vu du préavis défavorable pour ce secteur, le programme d'équipement est à adapter. Par ailleurs, tous les terrains non équipés identifiés dans l'AEE doivent être inscrits dans le programme d'équipement, ce qui n'est pas le cas.

Selon le guide de l'aménagement local (pp. 21 à 23), le programme d'équipement doit contenir deux documents, un tableau listant les secteurs à équiper en priorité et un plan correspondant pour illustrer les secteurs à équiper. Les options retenues dans le programme d'équipement doivent en outre être justifiées dans le rapport.

Concernant le plan général d'évacuation des eaux, le SEn demande que des précisions soient apportées au rapport explicatif quant à la planification et la réalisation des mesures.

En l'état, le SeCA émet un préavis défavorable au programme d'équipement et demande que celui-ci soit revu en fonction des remarques ci-dessus pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4.2. Plans d'aménagement de détail

Le rapport explicatif et de conformité contient certaines indications relatives à l'examen des PAD que la commune est tenue de faire dans le cadre d'une révision générale, selon l'art. 68 LATeC.

Les nouveaux PAD ne sont pas justifiés ou que partiellement. Dans l'ensemble, les objectifs fixés sont toutefois pertinents. Le SeCA émet les recommandations suivantes:

- > PAD 1 "Les Taconnets", PAD 3 "Stephan", PAD 4 "Glasson", PAD 13 "Le Fer", PAD 14 "Les Osses": il faut éviter de lier le PAD à un autre PAD dans les objectifs, car on ne maîtrise pas ce qui se passera avec cet autre PAD;
- > PAD 2 "C.I.G." quatrième objectif doit apporter des qualités urbaines à la route Jo-Siffert, mais on ne mentionne pas ce qui est attendu le long des voies ferrées, qui est un axe communiquant tout aussi important;
- > PAD 3 "Stephan": le premier et le troisième objectifs sont redondants, il faudrait en faire un seul;
- > PAD 4 "Glasson": la première phrase est à reformuler

Le maintien des PAD "Paul Cantonneau" et "Chanteclair" n'est pas justifié.

Concernant le PAD "Paul Cantonneau", le périmètre inscrit sur le PAZ n'est pas identique à celui figurant dans le PAD. En effet, à l'Est, la route (art. 404 RF) dans le secteur A, approuvé le 2 janvier 2014, n'est pas comprise dans le périmètre inscrit au PAZ. Ces éléments devront être modifiés dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Le SeCA préavise favorablement l'abrogation des PAD 2 "C.I.G.", PAD 6 "Beauséjour – Sud 2ème étape", PAD 3 "Bellevue - Chassotte", PAD 4 "La Faye (z. mixte)", PAD 5 "La Balance (La Faye Est)", PAD 7 "La Verna".

Le Service des ponts et chaussées (SPC) demande d'ajouter pour le PAD 2 situé dans la ZACT un objectif au RCU par rapport à la protection contre le bruit (par ex.: les aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales suite à un projet de PAD sont à vérifier et devront être conformes aux exigences de l'art. 9 OPB).

Le SBC demande de rajouter dans les objectifs du PAD 10 la conservation du parc et des aménagements extérieurs de la Chassotte.

Le Service de la nature et du paysage exige que les objectifs du PAD 12 soit complétés afin de tenir compte de la présence du site de reproduction à batraciens.

5. Conclusion du préavis de synthèse

Après avoir examiné le dossier de la présente révision générale du PAL et procédé à la pesée des intérêts en présence, en fonction des buts et principes de l'aménagement du territoire et du PDCant, le SeCA préavise défavorablement les points suivants et propose à la DAEC de ne pas les approuver:

- > l'extension sur l'art. 102 RF au PDCom;
- > l'augmentation d'indices pour les art. 154 et 349 RF, dans le RCU;
- > les modifications n^{os} 4, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 22, 27, 28, 30, 31, 32, la modification non répertoriée des art. 161, 511, 676, 677 et 678 RF et les modifications suite aux oppositions 2, 6 et 15 au PAZ;

- > l'application des dispositions de l'art. 80 al. 4 ReLATEC pour les bâtiments sur les art. 269 et 272 RF.
- > la planification communale en matière de protection patrimoniale;
- > la délimitation du périmètre de protection du site construit sur l'art. 505 (partiel) RF;
- > la limitation de l'IM à $6.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ pour le secteur A de la ZACT (art. 12 al 5 RCU);
- > les bonus pour le stationnement prévu à l'art. 32 al. 2 du RCU;
- > les art. 6 al. 9 et art. 12 al. 4, 2^{ème} paragraphe RCU ainsi que les art. 8 al. 7 let. A et art. 21 al. 2 RCU pour les agrandissements;
- > le programme d'équipement.

En ce qui concerne les autres éléments ou modifications du PAL contenus dans le présent dossier d'examen final, le SeCA préavise favorablement l'approbation par la DAEC de la révision générale du PAL de la commune de Givisiez, pour autant qu'il soit tenu compte de ses remarques et conditions, ainsi que celles des services et organes consultés. Ces conditions devront être reprises par la commune dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation ou lors d'une prochaine modification du PAL.



Emmanuelle Favre
Aménagiste

Annexe 1: Composition du dossier et procédure

Dossier directeur

- > Plan directeur communal, volet utilisation du sol, paysage et sites.
- > Plan directeur communal, volet mobilité.

Dossier d'affectation

- > Plan d'affectation des zones.
- > Règlement communal d'urbanisme.

Documents indicatifs

- > Rapport explicatif et de conformité.
- > Plan des éléments modifiés.
- > Concept de stationnement.
- > Concept de mobilité douce
- > Plan communal des énergies.
- > Analyse des PAD.
- > Calcul du dimensionnement de la zone à bâtir.
- > Aperçu de l'état de l'équipement.

Bureau mandaté

Team +, Grand-Rue 51, 1630 Bulle.

Procédure

Préavis du SeCA sur l'examen préalable: le 21 février 2014

Enquête publique et consultation: la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans les Feuilles officielles (FO) n° 12 du 20 mars 2015, n° 36 du 4 septembre 2015, n° 3 du 22 janvier 2016 et n° 4 du 26 janvier 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

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

Les mises en consultation ont suscité des remarques au PDCom.

Adoption par le Conseil communal: le 16 juillet 2018.

Réception du dossier d'examen final au SeCA: le 18 juillet 2018.

Recours: quatre recours contre les décisions communales a été interjeté auprès de la DAEC.

Annexe 2: Liste des services et organes consultés

- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg, le 6 août 2018;
- > Service de la mobilité, le 17 septembre 2018;
- > Service de l'environnement, le 21 septembre 2018;
- > Service des forêts et de la faune, le 21 septembre 2018;
- > Service de l'agriculture, le 24 septembre 2018;
- > Service des ponts et chaussées, section projets routiers, le 5 octobre 2018;
- > Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires, inspectorat eau potable, le 10 octobre 2018;
- > Service des biens culturels, le 15 octobre 2018;
- > Promotion économique, le 22 octobre 2018;
- > Service de l'énergie, le 19 novembre 2018;
- > Chemins de fer fédéraux, le 22 novembre 2018;
- > Service de la nature et du paysage, le 7 décembre 2018;
- > Union fribourgeoise du tourisme, le 14 décembre 2018;
- > Groupe E, le 17 décembre 2018;
- > Office fédéral des routes, le 18 décembre 2018;
- > Commission des dangers naturels, le 20 décembre 2018;
- > Swisscom, le 14 janvier 2019;
- > Transports publics fribourgeois, le 16 janvier 2019;
- > Agglomération de Fribourg, le 31 janvier 2019.

Annexe 3: Récapitulatif des conditions et remarques des services

Dans le tableau suivant sont reprises les conditions et remarques faites par les services et organes consultés, qui n'ont pas été mentionnées dans le présent préavis de synthèse. Les conditions devront être prises en compte lors du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Les préavis du Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires, de la Promotion économique et de l'Union fribourgeoise du tourisme sont favorables sans remarque ni condition. Les préavis des CFF, du Groupe e et de Swisscom sont quant à eux à considérer dans son ensemble comme des remarques.

n°	Service	Instrument	Concerne	Page	Type
1	SAEF	RCU	Article 33	1	Condition formelle
2	SMo	RCU	Art. 22 al. 10, 11 et 12	1	Condition formelle
3	SMo	RCU	Art. 22 al. 5	1	Condition formelle
4	SMo	RCU	Art. 22 al. 6 et 7	1	Condition formelle
5	SMo	RCU	Art. 22 al. 6	2	Condition formelle
6	SMo	RCU	Art. 31 al. 1	2	Condition formelle
7	SMo	RCU	Article pour les distances à la route	2	Condition formelle
8	SEn	Divers	Bruit de l'autoroute, assainissement route de la Chassotte	3-4	Remarque
9	SEn	PDCom	Respect VLI, route de contournement	4	Remarque
10	SEn	PAZ	Réseau hydrographique	6	Condition formelle
11	SEn	PAZ et RCU	Danger de degré moyen	6	Condition formelle
12	SEn	PDCom	Extension	6	Remarque
13	SEn	PAZ	Site pollués	7	Condition formelle
14	SFF	RCU	Ajout article pour la distance entre forêts et constructions	1	Condition formelle
15	SFF	RCU	Corridor à faune	2	Condition formelle
16	SAgri	PAZ	Espace réservé aux eaux	2	Remarque
17	SAgri	RCU	Art. 18	3	Condition formelle
18	SPC	Rapport	Sources pour l'étude de trafic	2	Condition formelle
19	SPC	Valtraloc	Coordination	3	Recommandation
20	SBC	PDCom	Intégration de la route	2	Remarque
21	SBC	PAZ	Modification protection	4	Condition formelle
22	SdE	RCU	Art. 39	2	Condition formelle
23	CDN	RCU	Art. 27	2	Condition formelle
24	CDN	Rapport	Données relatives aux crues	2	Condition formelle

Le SeCA détaille quant à lui dans ce second tableau les conditions formelles et remarques qui n'ont pas été mentionnées précédemment. Les conditions devront également être prises en compte lors du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

n°	Instrument	Objet	Type
1	PDCOM et PAZ	En accord avec les nouvelles coordonnées MN95 introduites dans le canton de Fribourg le 12 avril 2017, les plans doivent comporter au minimum 4 points géolocalisés non colinéaires.	Condition formelle
2	PDCOM – Mobilité A	Il n'est pas utile d'indiquer des éléments en légende s'ils ne figurent pas sur le plan (par ex. certaines catégories de routes, les stationnements publics à améliorer, etc.)	Recommandation
3	RCU	Art. 6 al. 6, art. 7 al. 7, art. 8 al. 5, art. 9 al. 5, art. 10 al. 5, art. 11 al. 5, art. 12 al. 7, art. 13 al. 6, art. 15 al. 5: la phrase "Lorsque les propriétaires s'entendent, les constructions mitoyennes sont autorisées" est à supprimer, car les règles sur les distances sont suffisantes.	Recommandation
4	RCU	Art. 6 al. 7, art. 7 al. 8, art. 9 al. 6, art. 10 al. 6, art. 11 al. 6: pour rendre une toiture plate accessible, avec un garde-corps qui dépasse la hauteur totale, la commune doit prévoir une hauteur de façade qui correspondrait à H + 1.50m. En l'état, la toiture ne peut être accessible que si le garde-corps est situé sous la hauteur totale. Par contre, lorsque le bâtiment atteint déjà le maximum de la hauteur totale, il n'est pas possible de rendre la toiture accessible, car le garde-corps qui dépasse la hauteur maximum n'est pas considéré comme une superstructure. Dans ce cas, il faut prévoir une hauteur de façade supérieure à la hauteur totale, car elle est mesurée au-dessus du garde-corps.	Recommandation
5	RCU	Art. 6, al. 8: cet alinéa est à supprimer car ce point est réglé dans la Loi sur les routes.	Condition formelle
6	RCU	Art. 6 al. 14: cet alinéa est à supprimer, car il ne concerne pas la planification et est réglé dans la Loi sur les réclames.	Condition formelle
7	RCU	Art. 8 al. 7 let. B: étant donné que ces secteurs ne sont pas soumis à PAD, la phrase est inutile.	Condition formelle
8	RCU	Art. 12 al. 5 et 10: supprimer le terme "en général"	Condition formelle
9	RCU	Art. 12 al. 2, 3 ^{ème} paragraphe, art. 13. al. 2, 3 ^{ème} paragraphe, art. 14. al. 2, 2 ^{ème} paragraphe: préciser si on admet un logement de gardiennage par bâtiment	Condition formelle

		<p>ou par activité si plusieurs activités dans le même bâtiment.</p> <p>Le SeCA demande à la commune d'analyser la nécessité d'autoriser un logement de gardiennage pour la zone commerciale.</p>	
10	RCU	Art. 12 al. 3, 2 ^{ème} paragraphe et art. 13 al. 3, 2 ^{ème} paragraphe: à supprimer. Le contenu des demandes de permis de construire est réglé par les directives des permis de construire de la DAEC.	Condition formelle
11	RCU	Art. 14 al. 10 RCU: cette disposition est à supprimer, car elle ne concerne pas l'aménagement du territoire.	Condition formelle
12	RCU	<p>Art. 16 al. 2: supprimer le terme "en principe". Plutôt mentionner "cette zone est inconstructible, à l'exception de ...".</p> <p>Préciser la notion d'"espaces de loisirs non organisés".</p>	Condition formelle
13	RCU	Art. 20: les objectifs des PAD en vigueur devront être retranscrits, afin de servir de base pour les éventuelles futures modifications.	Condition formelle
14	RCU	Art. 21 al. 2, art. 30 al.2, art. 31 al. 4 et 5: supprimer le terme "en principe".	Condition formelle
15	RCU	Art. 22. al. 4: la première phrase est à reformuler.	Condition formelle
16	RCU	Art. 23: faire référence à l'art. 80 <u>al. 4</u> ReLATeC.	Condition formelle
17	RCU	Art. 32 al. 3: à supprimer, car l'application du bonus énergétique ne peut pas s'appliquer au bonus pour le stationnement en volume fermé.	Condition formelle
18	RCU	Art. 35 al. 3, 4 ^{ème} et 5 ^{ème} paragraphe: à supprimer, car concerne le contenu de la demande de permis.	Condition formelle
19	RCU	Art. 40: supprimer le terme "de préférence".	Condition formelle
20	PAZ	La zone village sur l'art. 87 RF doit être cotée.	Condition formelle