



COMMUNE DE COTTENS

Canton de Fribourg

NUMERISATION DES PLANS DU PAL

Rapport explicatif

**Dossier d'enquête publique de la numérisation du Plan
d'affectation des zones et du Plan directeur communal**

Janvier 2023

Sommaire

1	<u>PRÉAMBULE</u>	<u>3</u>
1.1	CONTEXTE	3
1.2	DÉMARCHE.....	3
2	<u>ADAPTATIONS DES PLANS ET DU RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME</u>	<u>4</u>
2.1	PLAN D'AFFECTATION DES ZONES	4
2.1.1	ÉLÉMENTS NON MODIFIÉS	4
2.1.2	MISE À JOUR DU CADASTRE	5
2.1.3	MISE À JOUR DES DONNÉES CANTONALES.....	5
2.1.4	MISE À JOUR DES DONNÉES COMMUNALES.....	5
2.1.5	AMÉLIORATIONS GRAPHIQUES ET MISE À JOUR DE LA SYMBOLOGIE	6
2.2	PLAN DIRECTEUR COMMUNAL	8
2.2.1	ÉLÉMENTS NON MODIFIÉS	8
2.2.2	ÉLÉMENTS NON REPRIS AU PDCom	8
2.2.3	ÉLÉMENTS ACTUALISÉS.....	9
2.2.4	AMÉLIORATIONS GRAPHIQUES ET MISE À JOUR DE LA SYMBOLOGIE	9
2.3	RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME	12
3	<u>ÉLÉMENTS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</u>	<u>12</u>
4	<u>PROCÉDURE.....</u>	<u>13</u>
4.1	INFORMATION.....	13
4.2	ENQUÊTE PUBLIQUE.....	13
4.3	DOCUMENTS.....	13

1 Préambule

1.1 Contexte

Lorsqu'elle a commencé la révision générale de son PAL, la Commune de Cottens a mandaté le bureau *pbu* SA pour l'accompagner dans ce processus. Après l'enquête publique de 2016 et la réception des conditions d'approbation de la révision du PAL de novembre 2017, la Commune a décidé d'attribuer le mandat d'adaptation du dossier de révision du PAL aux conditions d'approbation à un autre bureau d'urbanisme, le bureau Urbasol SA.

Le mandat confié au bureau Urbasol consistait à répondre aux conditions de la DAEC, en limitant l'adaptation des documents du PAL au strict nécessaire en vue d'une approbation. Ainsi, le bureau Urbasol a repris les documents produits par le bureau *pbu* SA et les a adaptés au cours des différentes enquêtes survenues depuis novembre 2017.

Après plusieurs années de travail sur ce dossier, la DIME (anciennement DAEC) a approuvé le Plan d'aménagement local de la Commune le 17 novembre 2021.

Toutefois, la Commune a constaté que les documents approuvés manquaient de précision et, à plusieurs reprises, elle s'est retrouvée confrontée à des difficultés de lecture et d'interprétation des plans. Cela pose des problèmes à différents niveaux, notamment lors de divisions de parcelles, d'actes notariés, du calcul des taxations, d'analyse de demandes de permis de construire, etc.

L'objectif de la présente enquête est d'élaborer des plans numériques et géoréférencés, sur la base des plans approuvés, pour que la Commune ait à sa disposition un instrument de planification clair et compréhensible afin de gérer son territoire.

1.2 Démarche

Suite au constat décrit précédemment, la Commune a sollicité une séance auprès du SeCA afin de connaître ses options pour améliorer son dossier d'affectation, et avoir un outil de gestion de son territoire qui soit précis et fonctionnel. Cette séance a eu lieu le 30 septembre 2020 au SeCA et réunissait des représentants de la Commune, du SeCA et du bureau Urbasol.

Il est ressorti de la séance que la Commune avait tout avantage à avoir des plans les plus justes possibles pour les 15 ans à venir. Cette amélioration des plans fait d'autant plus sens que la Commune a également annoncé lors de cette séance qu'une nouvelle mensuration cadastrale était en cours. Par ailleurs, le SeCA s'est proposé d'accompagner le bureau Urbasol sur la partie technique afin de définir ce qui relève de modifications ou de simples ajustements. Effectivement, une distinction est faite entre :

- La correction des erreurs manifestes et ajustements visibles à l'échelle 1:5'000 qui constituent des modifications soumises à enquête publique ;
- Les adaptations graphiques et améliorations de la précision des éléments, non visibles à l'échelle 1:5'000 qui ne sont pas soumis à enquête publique.

À la suite de cette séance, la Commune a ainsi donné mandat au bureau Urbasol de digitaliser ses plans, lorsque la nouvelle mensuration cadastrale serait disponible.

En juin 2021, le bureau Omnidata a transmis la nouvelle mensuration cadastrale au bureau Urbasol qui a pu débiter les travaux de digitalisation. Une nouvelle séance avec le SeCA a eu lieu à l'administration communale de Cottens, le 4 mai 2022, afin d'évaluer les nouveaux plans présentés.

Cette séance avait notamment pour objectif de définir s'il y avait nécessité de réaliser une enquête publique. En effet, aucun élément n'a fait l'objet de modification formelle ; le plan présente exclusivement des améliorations graphiques et une mise à jour des données. Si les améliorations graphiques ne sont pas considérées comme des modifications, le SeCA a en revanche précisé que, lors de différences visibles dans la mise à jour des données, ces améliorations deviennent des modifications et il y a donc nécessité de mise à l'enquête publique.

Il a été convenu de mettre à l'enquête le nouveau Plan d'affectation des zones (PAZ) accompagné d'un rapport explicatif listant lesdites modifications. Ces adaptations entraînent également une mise en concordance du règlement communal d'urbanisme (RCU) qui est mis à l'enquête. Le Plan directeur communal fait l'objet d'une mise en consultation.

Suite à l'approbation de la nouvelle mensuration cadastrale en octobre 2022, les plans ont fait l'objet de derniers ajustements des données du cadastre, en vue d'une enquête publique en janvier 2023.

Les différentes adaptations au PAZ, PDCom et RCU font l'objet de ce présent rapport.

2 Adaptations des plans et du règlement communal d'urbanisme

2.1 Plan d'affectation des zones

L'ensemble des éléments du plan d'affectation des zones (PAZ) a été repris et digitalisé dans une version lisible et géoréférencée sur le logiciel ArcGIS Pro. Le cadastre a été mis à jour avec la nouvelle mensuration cadastrale et les données cantonales.

Les sous-chapitres suivants répertorient l'ensemble des éléments figurant au PAZ et explicitent la nature des modifications apportées ou non, soumises ou non à enquête publique.

A noter que la nouvelle version du PAZ a été cotée afin de permettre une parfaite lisibilité du plan. En effet, il s'agit d'une indication précieuse là où la zone à bâtir ne correspond pas au parcellaire et où aucun autre élément (p.e. la couverture du sol) permettrait de faciliter la lecture des limites de la zone.

2.1.1 Éléments non modifiés

Comme précité, seuls les éléments modifiés et contraignants sont soumis à l'enquête publique. Ce qui n'est pas le cas des éléments mentionnés ci-après qui sont identiques à ceux figurant sur le plan d'affectation approuvé par la DIME le 17 novembre 2021. Ces éléments sont toutefois susceptibles d'avoir fait l'objet d'une adaptation graphique (voir chapitre 2.1.5) :

- Zones d'affectation : la zone à bâtir légalisée, les affectations et les étapes d'aménagement ;
- Secteurs superposés : les secteurs à prescriptions particulières ;
- Périmètres superposés :
 - La zone de protection de la nature (modification de la nomenclature, voir chapitre 2.3) ;
 - Le périmètre de protection du site construit.

- Éléments protégés superposés :
 - Les arbres, lignées d'arbres et périmètre de verger ;
 - Les bâtiments protégés et leur catégorie de protection.
- Informations indicatives :
 - Les sites pollués ;
 - La limite communale.

2.1.2 Mise à jour du cadastre

Le bureau Omnidata a procédé à une nouvelle mensuration cadastrale sur l'ensemble du territoire de la commune de Cottens. Cette nouvelle mensuration figure sur les plans nouvellement numérisés.

La mise à jour du cadastre est une procédure distincte et est une information qui permet de se repérer sur le plan ; dès lors, elle ne fait pas partie de la procédure de mise à l'enquête publique du PAL et n'est pas opposable.

Toutefois, des évolutions en lien avec la mise à jour du cadastre sont à relever, notamment l'aire forestière, les cours d'eau à ciel ouvert et étendue d'eau ainsi que les haies et bosquets.

2.1.3 Mise à jour des données cantonales

Plusieurs données cantonales (voire fédérales) figurent sur le plan d'affectation et ont été mises à jour afin que la Commune puisse travailler avec les données les plus actuelles possibles au cours des 15 prochaines années.

Les données mises à jour et qui diffèrent par rapport au PAZ approuvé sont :

- Éléments superposés :
 - Les espaces réservés aux eaux ;
 - Les secteurs de dangers naturels.
- Périmètres superposés : les périmètres archéologiques ;
- Éléments protégés superposés : les voies de communication historique de la Suisse (selon l'IVS) ;
- Informations indicatives : les cours d'eau sous tuyau et projets de nouveau tracé, et les courbes isophones de l'aérodrome d'Ecuvillens.

Les données des constatations de la nature forestière font parties d'une procédure distincte du PAL, c'est pourquoi elles figurent sous les informations indicatives du PAZ et ne sont par conséquent pas opposables dans ce présent dossier.

À noter que l'information indicative FAIF 2025 (financement et aménagement de l'infrastructure ferroviaire), figurant au PAZ et au PDCom, a été conservée puisqu'elle est inscrite dans la fiche de projet « P0401 – Projets ferroviaires » dans le Plan directeur cantonal. Elle représente un projet de nouveau tracé de la ligne ferroviaire entre Fribourg et Palézieux.

2.1.4 Mise à jour des données communales

Deux données communales ont fait l'objet de mise à jour. D'une part, l'ajout d'une symbolologie distincte pour le plan d'aménagement de détail (PAD) approuvé en lien avec l'approbation du PAD « Au Pré Neuf » du 26.11.2020. D'autre part, la transition végétale à planter relève d'une information indicative en lien avec les objectifs du PAD. Elle figure donc désormais comme information indicative au PAZ, et comme élément à créer au PDCom (voir chapitre 2.2).

2.1.5 Améliorations graphiques et mise à jour de la symbologie

Ce chapitre illustre les différentes mises à jour graphiques et de symbologie du PAZ dans l'ordre de la légende, avec la comparaison entre la version approuvée du PAZ et la nouvelle version mise à l'enquête dans ce dossier.

Éléments de la légende	Version approuvée	Nouvelle version	Commentaire
Zones d'affectation			
Zone mixte	 Zone mixte	 Zone mixte	Selon guide AL
Zone d'intérêt général	 Zone d'intérêt général	 Zone d'intérêt général	Selon guide AL
Secteurs superposés			
Espace réservé aux eaux (ERE)	-	 Espace réservé aux eaux (ERE)	Nouvelle donnée cantonale
Secteurs de dangers naturels	 Secteur de danger faible / moyen / élevé  Secteur de danger indicatif  Secteur de danger résiduel	 Danger élevé  Danger moyen  Danger faible  Danger indicatif	Amélioration visuelle
Périmètres superposés			
Plan d'aménagement de détail (PAD)	 Plan d'Aménagement de Détail (PAD) obligatoire (En la Vuarraz, La Coutaz, Au Pré neuf, Sous Belmont,	 Plan d'aménagement de détail approuvé  Plan d'aménagement de détail obligatoire	Mise à jour suite à approbation
Périmètre de protection de la nature (PPN)	 Zone de protection de la nature	 Périmètre de protection de la nature (PPN)	Amélioration visuelle et adaptation nomenclature
Périmètre de protection du site construit	 Périmètre de protection du site construit	 Périmètre de protection du site construit	Amélioration de la visibilité du périmètre

Éléments de la légende	Version approuvée	Nouvelle version	Commentaire
Éléments protégés superposés			
Voies de communication historiques protégées (IVS)	 Chemin historique, catégorie de protection 1 Chemin historique, catégorie de protection 2	 Chemin IVS catégorie de protection 1  Chemin IVS catégorie de protection 2	Selon guide AL
Bâtiments protégés et catégories de protection	 Bâtiment ou objet protégé catégorie 1 / 2 / 3	Bâtiments protégés  Catégorie 1  Catégorie 2  Catégorie 3	Selon guide AL
Informations indicatives			
Transition végétale à planter	 Transition végétale à planter	 Transition végétale à planter	Amélioration visuelle
Arrêt de transports publics	 Gare / chemin de fer existant	 Transports publics	Simplification du symbole, figure au PDCom
Sites pollués	  Sites pollués (site de stockage /aire d'entreprise)  Site pollué (installation de tir)	 Aire d'entreprise / Installations de tir / Sites de stockage	Unité de couleur et sous forme de périmètre

2.2 Plan directeur communal

À l'instar du PAZ, ce chapitre présente l'ensemble des éléments du plan directeur communal (PDCom), qui a été repris et digitalisé dans une version lisible et géoréférencée sur ArcGIS Pro. Le nouveau cadastre mis à jour avec la nouvelle mensuration cadastrale (voir chapitre 2.1.2) et les données cantonales (cours d'eau sous tuyau et projet de nouveau tracé) ont également été repris.

L'adaptation majeure du PDCom correspond au regroupement des informations en un seul plan. Effectivement, la commune de Cottens possède 2 PDCom approuvés, illustrant chacun leurs thématiques propres :

- PDCom – « Patrimoine, paysage et sites », approuvé le 08.11.2017 ;
- PDCom – « Urbanisation et mobilité », approuvé le 17.11.2021.

Pour rappel, le PDCom lie les autorités entre elles. C'est pourquoi, ses adaptations ne sont pas soumises à l'enquête, mais font l'objet d'une consultation publique.

2.2.1 Éléments non modifiés

Il s'agit des éléments figurant sur les 2 PDCom approuvés qui ont été repris dans la nouvelle version du PDCom et qui n'ont pas fait l'objet de modification. Ces éléments sont toutefois susceptibles d'avoir fait l'objet d'une adaptation graphique (voir chapitre 2.1.5) :

- Utilisation du sol : zone à bâtir légalisée, extension de la zone à bâtir ;
- Mobilité : stationnement public, arrêt de bus, chemin de fer, chemin piéton, stationnement cycle, parcours équestre, carrefour, accès futurs ;
- Sites et paysage : périmètre de protection de la nature, corridor à faune d'importance locale, site de reproduction de batraciens d'importance régionale, point de conflit entre batraciens et trafic routier, arbre, verger.
- Énergie :
 - Ligne électrique aérienne haute tension.

2.2.2 Éléments non repris au PDCom

Certaines données figurant sur le PDCom approuvé « Patrimoine, paysage et site » n'ont pas été reprises sur la nouvelle version du PDCom puisqu'elles constituent des périmètres superposés, éléments protégés superposés ou encore des informations indicatives qui doivent figurer au PAZ. Elles ont ainsi été reprises sur ce dernier. Il s'agit des données suivantes :

- Périmètres superposés :
 - Périmètres archéologiques.
- Éléments protégés superposés :
 - Voies de communication historiques protégées selon IVS ;
 - Bâtiments protégés et leur catégorie de protection.
- Informations indicatives :
 - Courbes isophones selon cadastre du bruit lié à l'aérodrome d'Ecuvillens.

D'autres données ne constituent plus des éléments qui doivent être représentées selon le guide de l'aménagement local, et non pas été reprises. Il s'agit du cadastre des événements (eau / glissement) qui est remplacé par la carte des dangers naturels figurant au PAZ. Les objets divers ponctuels tels que les croix, le château en ruine, etc. ne sont plus représentés.

2.2.3 Eléments actualisés

Certaines données ont été actualisées en tenant compte des recommandations du guide de l'aménagement local, d'une part, et en fonction de l'état actuel de l'aménagement des différents éléments d'autre part :

- Seules les routes du domaine public figurent désormais dans la hiérarchie du réseau routier ;
- L'aménagement identifié comme « espace-rue » à Route du Centre a été réalisé et ne figure plus au plan ;
- Les chemins piétons sans lien avec la zone à bâtir ne figurent plus sur le plan ;
- La gare doit être améliorée prochainement afin de se conformer à la LHand est figure désormais comme élément à améliorer ;
- Les routes identifiées pour l'étude de zone modérée ont été adaptées selon l'étude préalable réalisée par la Commune ;
- L'ensemble du tracé du réseau cyclable cantonal a été adapté en fonction de l'état actuel figurant au Plan sectoriel vélo ;
- La transition végétale à planter est un objectif de PAD à réaliser figurant comme élément à créer au PDCom, et comme information indicative au PAZ ;

Les données reprises de la mensuration officielle ont également été actualisées (aire forestière, haies, étang), de même que les données cantonales mentionnées au chapitre 2.1.3 figurant au PDCom (réseau hydrographique).

2.2.4 Améliorations graphiques et mise à jour de la symbolologie

Ce chapitre illustre les différentes mises à jour graphiques et de symbolologie du PDCom dans l'ordre de la légende, avec la comparaison entre les versions approuvées du PDCom et la nouvelle version mise en consultation dans ce dossier.

Éléments de la légende	Versions approuvées	Nouvelle version	Commentaire
Utilisation du sol			
Zone à bâtir légalisée	 Zone à bâtir légalisée	 Zone à bâtir légalisée	Selon guide AL
Extension de la zone à bâtir	 Extension de la zone à bâtir	 Extension de la zone à bâtir	Selon guide AL
Mobilité			
Hiérarchie du réseau routier	 Route principale  Route de liaison  Route collectrice  Route de desserte	 Route principale  Route de liaison  Route collectrice  Route de desserte	Selon guide AL

Éléments de la légende	Versions approuvées	Nouvelle version	Commentaire
Stationnement public	 Stationnement public	 Stationnement public	Selon guide AL
P+R	-	 P+R	Selon guide AL
Arrêt de bus	 Arrêt de bus	 Arrêt de bus	Selon guide AL
Gare	 Gare	 Gare	A améliorer pour mise en conformité avec la LHand
Carrefour	 Carrefour  Carrefour	 Carrefour  Carrefour	Selon guide AL
Chemin piéton / Trottoir	 Chemin piéton  Chemin piéton  Chemin piéton	 Chemin piéton / Trottoir  Chemin piéton / trottoir  Chemin piéton / trottoir	Amélioration visuelle
Stationnement cycle	 Stationnement cycles	 Stationnement cycle	Selon guide AL
Accès futurs	 Accès routier	 Accès futurs	Selon guide AL – A créer
Zone modérée	 Zone modérée	 Zone modérée	Amélioration visuelle
Valtraloc à réaliser	 Périmètre VALTRALOC	 B3- Valtraloc à réaliser	Selon guide AL
Parcours équestre	 Parcours équestre	 Parcours équestre	Selon guide AL
Sites et paysage			
Périmètre de protection	 Zone de protection de la nature	 Périmètre de protection de la nature (PPN)	Amélioration visuelle et adaptation

Éléments de la légende	Versions approuvées	Nouvelle version	Commentaire
de la nature (PPN)			nomenclature
Bas-marais d'importance cantonale	 Secteur Bas-marais d'importance régionale	 Bas-marais d'importance cantonale	Amélioration visuelle et changement d'importance
Couloir à faune d'importance locale	 Corridor à faune d'importance locale	 Couloir à faune d'importance locale	Selon guide AL
Sites prioritaires pour les reptiles dans le Canton	-	 Sites prioritaires pour les reptiles dans le Canton	Nouvelle donnée cantonale
Transition végétale à planter	 Transition végétale nouvelle	 Transition végétale à planter	À créer selon objectif PAD
Projet de revitalisation du cours d'eau	 Projet de revitalisation de cours d'eau	 Projet de revitalisation du cours d'eau	Selon guide AL

2.3 Règlement communal d'urbanisme

Afin d'avoir un dossier d'affectation cohérent, l'analyse de la conformité entre le PAZ et le RCU a été faite. La nomenclature des éléments du PAZ a été adaptée afin de correspondre à celle du RCU approuvé en date du 17 novembre 2021.

Après analyse et vérification auprès du Service des Forêts et de la Nature (SFN), seule la dénomination de deux articles dans le RCU a été modifiée, afin de se conformer aux normes en vigueur. Aucune modification n'a été apportée au contenu des articles. Il s'agit de :

Article 29 – Zone de protection de la nature : les secteurs de protection de la nature ne sont plus assimilés à des zones mais à des périmètres. Aussi la dénomination a-t-elle été modifiée en « Périmètre de protection de la nature (PPN) ». La dénomination figurant sous l'article 18 – *Types de zones* a également été mise à jour.

Article 13 – Objets naturels protégés : ces objets correspondent aux boisements hors-forêt mentionnés comme tels dans l'article du RCU et le PAZ approuvé. Il s'agit donc d'apporter de la cohérence entre le PAZ et le RCU. La nouvelle nomenclature de l'article 13 est donc « Protection des boisements hors-forêt ».

3 Éléments soumis à l'enquête publique

Du point de vue légal, seuls les plans au format papier et à l'échelle 1:5'000 font foi.

Pour le PAZ, tous les ajustements ainsi que la correction des erreurs manifestes visibles à cette échelle constituent des modifications soumises à l'enquête publique. Il s'agit notamment de la mise à jour des données cantonales et communales. Les modifications du RCU sont également soumises à l'enquête publique.

A l'inverse, tous les éléments non modifiés ainsi que les améliorations graphiques pour des questions de lisibilité des plans et de mises en concordance selon le guide de l'aménagement local ne constituent pas des modifications formelles et ne sont, par conséquent, pas soumises à enquête publique.

La mise à jour du cadastre ainsi que les constatations de la nature forestière font l'objet de procédures distinctes et représentent des données indicatives qui ne sont pas soumises à enquête publique dans le cadre du présent dossier.

Le PDCom est soumis à consultation publique. Il n'est donc pas opposable mais peut toutefois faire l'objet de remarques. Pour rappel, les 2 PDCom approuvés ont été fusionnés en un seul plan et ses données ont fait, notamment, l'objet d'une amélioration graphique.

4 Procédure

4.1 Information

L'information concernant le dossier de mise à l'enquête de la numérisation des plans du PAL a été donnée lors d'une séance d'information publique le 17 janvier 2023, par un affichage au pilier public et par parution dans la Feuille officielle du canton de Fribourg.

Le bureau Urbasol SA reste à disposition des différents Services pour toute question ou pour tout complément d'information.

4.2 Enquête publique

Les modifications apportées au plan d'affectation de zones et au règlement communal d'urbanisme sont mises à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle (FO) N° 3 du 20 janvier 2023.

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mises en consultation publique par publication dans la Feuille officielle (FO) N° 3 du 20 janvier 2023.

Seules les **modifications** apportées aux documents mis à l'enquête publique (plan d'affectation des zones et règlement communal d'urbanisme) peuvent faire l'objet d'oppositions.

4.3 Documents

Le dossier de numérisation des plans du PAL contient :

- Le plan d'affectation des zones numérisé (PAZ) COTT 22.01 ;
- Le plan directeur communal (PDCom) COTT 10.01 ;
- Le règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- Le présent rapport explicatif 47 OAT.

L'établissement de l'ensemble des plans a été effectué sous forme informatique. Toutes les données sont ainsi numérisées, géoréférencées et sont disponibles auprès de la commune de Cottens et du bureau Urbasol SA

5 Annexes

- a. Plan d'affectation des zones, approuvé le 17.11.21
- b. Plan directeur communal – urbanisation et mobilité, approuvé le 17.11.21
- c. Plan directeur communal – patrimoine, paysage et sites, approuvé le 8.11.17