



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: CC/ja
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 10 juin 2026

Villaz, secteur La Folliaz, commune. Approbation de la révision générale et harmonisation du plan d'aménagement local

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

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);
l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);
la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);
le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);
l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);
le code de procédure et de juridiction administrative du 23 mai 1991 (CPJA, RSF 150.1);
le plan d'aménagement local (PAL) de Villarimboud, approuvé par la Direction des travaux publics (DTP) le 29 avril 1998;
le PAL de Lussy, approuvé par la DTP le 18 août 1999;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Villaz, secteur La Folliaz, pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL de Villarimboud, approuvé par la DTP le 29 avril 1998 et de Lussy, approuvé par la DTP le 18 août 1999, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.



II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 24 du 15 juin 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Deux recours contre les décisions communales ont été interjetés auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) (actuellement DIME). La DAEC s'est partiellement prononcée sur le recours du 31 janvier 2019 par décision du 9 avril 2020, dans laquelle elle conclut principalement à l'annulation de la mise à l'enquête publique du PAL révisé paru dans la FO n° 24 du 15 juin 2018 pour des mesures d'aménagement spécifiques dans le secteur de Lussy. À la suite de cette décision, le Conseil communal a procédé à une enquête publique complémentaire le 4 mars 2022.

Oppositions: la mise à l'enquête publique a suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption par le Conseil communal: les 17 décembre 2018 et 19 décembre 2022.

Recours: six recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la Direction. Par décision séparée de ce jour, la DIME statue sur les recours précités.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 22 octobre 2025.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DIME a fait publier dans la FO n° 45 du 7 novembre 2025, publication complétée par une rectification dans la FO n° 2 du 9 janvier 2026, les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations: la commune de Villaz s'est déterminée sur les points concernés par les publications effectuées par la DIME. Douze autres déterminations ont également été déposées par des tiers.

III. Appréciation de la DIME

1 Urbanisation

1.1 Territoire d'urbanisation

Les extensions du territoire d'urbanisation situées sur les art. 1011, 1034, 1701, 1702 et 1703 du Registre foncier (RF), ainsi que sur l'art. 1904 RF (partie Ouest résultant d'un dézonage), sont conformes au plan directeur cantonal (PDCant). En conséquence, la DIME approuve ces extensions sur le plan directeur communal (PDCom).

En revanche, l'extension proposée par la commune au niveau de l'art. 1906 RF, ainsi que de la partie Sud des art. 1904 et 1907 RF n'est que partiellement représentée au PDCant. Cette mesure a été préavisée défavorablement par le SeCA. Le Service motive sa position par une desserte insuffisante



en transports publics et l'absence de perspective d'amélioration de celle-ci dans le PDCom. De plus, l'analyse du tissu bâti montre qu'une extension dans ce secteur à caractère particulièrement agricole constitue une forme d'étalement urbain contraire aux buts et principes de la LAT.

La commune a été informée de ce préavis défavorable dans l'avis du 7 janvier 2026. Elle n'a toutefois formulé aucune remarque à ce sujet dans sa détermination.

En conséquence, la DIME **décide de ne pas approuver l'extension du territoire d'urbanisation sur les l'art. 1904 (partiel, partie Sud), 1906 et 1907 (partiel) RF au PDCom.**

1.2 Densification

La fiche T103 du PDCant inscrit le cadre légal définit les principes applicables à la mise en œuvre de la densification. Les secteurs bénéficiant d'un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte ne peuvent être densifiés qu'en fonction des volumes bâtis les plus importants existants sur la zone d'affectation en question.

> Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de la zone centre village I (ZCV I)

La commune propose un nouvel IBUS de 1.00 en se fondant sur les volumes bâtis les plus importants, comme exigé par la fiche T103 du PDCant.

Dans son préavis de synthèse, le SeCA a relevé que certaines constructions utilisées comme références bénéficient d'une densité particulièrement élevée uniquement dû à au fait que ces constructions se situent très proches des limites de parcelles, augmentant ainsi artificiellement l'IBUS. Les bâtiments proposés comme références par la commune ne seraient, en outre, pas conforme au règlement communal d'urbanisme (RCU) s'ils étaient de nouvelles constructions. Le PDCant fait référence au volume bâti le plus dense, ce qui fait référence aux notions de hauteur, d'emprise au sol du bâtiment en tant que tel et non à son occupation du sol en relation avec le découpage parcellaire. Le but de cette disposition est de permettre de maintenir une densité des constructions comparable aux volumétries les plus importantes du bâti préexistant dans la zone d'affectation concernée. Le SeCA a préavisé défavorablement l'IBUS de 1.00 et proposé à la DIME d'accepter un IBUS de 0.90, conformément à d'autres constructions utilisées dans l'analyse de la commune.

Dans sa détermination, la commune prend acte de la position du Service et de la proposition d'un IBUS de 0.90.

Vu ce qui précède, **la DIME fait sienne la position du SeCA et décide de ne pas approuver l'IBUS de 1.00.** La ZCV I se voit attribuer un IBUS de 0.90. **La DIME charge le SeCA de corriger le RCU.**

> Indices des autres zones d'affectation

La DIME se rallie à la position du SeCA et décide d'approuver les indices suivants:

- > IBUS de 0.70 pour la zone résidentielle de moyenne densité (ZRMD);
- > IBUS de 0.60 pour la zone résidentielle de faible densité (ZRFD);
- > indice de masse de 2.00 pour la zone d'intérêt général (ZIG).



1.3 Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

1.3.1 Zones destinées à l'habitat

> **Création d'une zone centre village II**

La commune propose de subdiviser la ZCV avec la création d'une nouvelle ZCV II. Dans son préavis de synthèse, le SeCA préavise défavorablement la création d'une ZCV II en raison de l'absence générale de justification liée à sa création, ainsi qu'en raison de son manque de cohérence avec les plans d'affectation de zone (PAZ) approuvés en 1998 et 1999.

Dans sa détermination, la commune a pris acte et accepte la position du Service.

Vu ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver la création de la ZCV II**. Les parcelles affectées à la ZCV II sont maintenues à la ZCV I.

1.3.2 Mises en zone à bâtir

Les secteurs de Lussy et de Villarimboud, situés en priorité 4 d'urbanisation selon le PDCant, disposent de respectivement 2.8 et 2.6 ha de réserves non construites de zones à bâtir permettant de l'habitat. Compte tenu desdites réserves, aucune mise en zone destinée à l'habitat n'est possible.

> **Modification 2.5 – Art. 1665 (partiel), 1666 (partiel) et 1667 (partiel) RF, de zone agricole en ZRMD**

Le propriétaire s'est déterminé et fait valoir qu'un projet de construction est envisagé sur la parcelle concernée, sans empiètement sur des surfaces d'assolement. Il relève en outre que le secteur bénéficie d'une desserte en transports publics de niveau D et estime que la mise en zone se justifie du point de vue urbanistique en raison de la continuité du bâti avec le secteur de St-Pierre. Il indique enfin qu'un refus serait susceptible de remettre en cause le traitement d'autres parcelles. La commune se rallie à l'appréciation du propriétaire.

La DIME peut comprendre les arguments avancés. Toutefois, les critères de mises en zone du PDCant sont clairs et le secteur de Lussy n'y répond pas. Le secteur dispose de trop de réserves de parcelles en zone à bâtir destinées à l'habitat non construites.

Vu ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver la mise en ZRMD des art. 1665 (partiel), 1666 (partiel) et 1667 (partiel) RF**. Ces parcelles restent affectées à la zone agricole.

> **Modification 3.5 – Art. 1151 RF, extension de la ZCV**

Dans sa détermination, le propriétaire de l'art. 1151 RF conteste le refus de l'extension de la zone à bâtir. Il invoque un accord de principe avec la commune prévoyant l'attribution successive d'environ 665 m², puis 745 m², en zone à bâtir, afin d'englober les constructions existantes et de régulariser la situation. Il conclut à l'approbation de la modification, au motif qu'elle s'inscrirait dans la continuité du bâti et les principes de densification.

Dans sa détermination, la commune relève une divergence entre la délimitation de la zone à bâtir figurant sur le guichet cartographique et celle résultant du PAZ.

La DIME rappelle que l'Autorité cantonale n'est pas liée par un contrat de vente, ni par des conventions relatives au remaniement parcellaire.



Sur la base de la limite de la zone à bâtir telle qu'elle ressort du PAZ de Villarimboud de 1998, notamment en se basant sur la position du bâtiment n° 40, la délimitation de la zone à bâtir n'a jamais été modifiée. Seule une subdivision parcellaire est intervenue entre-temps. Selon le PAZ de 1998, la surface affectée à la zone à bâtir sur l'art. 1151 RF s'élève à environ 625 m².

Le secteur de Villarimboud ne satisfait pas aux conditions nécessaires de mises en zone définies par le PDCant.

En conséquence, **la DIME décide de ne pas approuver l'extension de la ZCV sur l'art. 1151 RF.** Les délimitations de la zone à bâtir et de la zone agricole sont maintenues conformément au plan approuvé en 1998.

> **Modification D (première mise à l'enquête publique) – Art. 1487 (partiel) RF, extension de la ZCV I**

Concernant l'art. 1487 RF, l'extension de la zone à bâtir ne peut également pas être acceptée pour la raison développée précédemment. **La DIME décide de ne pas approuver l'extension de zone à bâtir sur l'art. 1487 RF.** Cette parcelle reste intégralement affectée à la zone agricole.

1.3.3 Changements d'affectation

> **Modification 2.6 – Art. 1703 RF de ZRFD à ZRMD**

Dans sa détermination, le propriétaire estime, à l'instar du Service des biens culturels (SBC), qu'une affectation en ZCV serait plus appropriée. Il fait valoir que le bâtiment existant excède les prescriptions de la ZRFD, notamment en termes de hauteur et d'indice, et se prévaut d'un cas qu'il estime comparable ayant fait l'objet d'un préavis favorable (art. 1008 RF). La commune, pour sa part, prend acte de la position du SeCA.

La comparaison avec l'art. 1008 RF n'est pas pertinente, dès lors qu'il s'agit d'une ancienne école située en ZIG, zone ne permettant pas la création de logements.

Comme exposé au chapitre 1.2 *Densification*, le PDCant n'admet la densification qu'en fonction du volume bâti existant. Or, le présent changement d'affectation entraîne une augmentation de la densité, l'IBUS passant de 0.60 à 0.70, et permet en outre une hauteur accrue.

Selon la détermination, l'IBUS calculé sur la base de la surface de plancher annoncée s'élève à 0.617. Il est par ailleurs indiqué que la hauteur maximale autorisée en ZRFD (9.50 m) serait dépassée, sans que la hauteur exacte du bâtiment ne soit toutefois documentée.

Les éléments avancés en faveur du changement d'affectation sont insuffisamment étayés, l'IBUS du tissu bâti existant est trop proche de celui de la ZRFD et la hauteur effective du bâtiment n'est pas établie.

Vu ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver le changement d'affectation de ZRFD à ZRMD.** La parcelle 1703 RF est maintenue en ZRFD.

> **Modification F (première mise à l'enquête publique) – Art. 1008 (partiel) RF de ZIG à ZCV I**

La modification F permet de réaffecter l'ancienne école de Villarimboud à la ZCV I. Elle permet de réaffecter l'utilisation de ce bâtiment situé au centre de la localité.



La suppression de ZIG, au profit d'une affectation cohérente avec celle des parcelles environnantes, est encouragée. Cette approche s'inscrit dans une logique d'aménagement du territoire privilégiant des ensembles réglementaires adaptés à un tissu bâti homogène, plutôt qu'un zonage fondé uniquement sur l'usage ponctuel d'un bâtiment.

Dans les secteurs ne disposant pas d'un niveau de desserte suffisant, de tels changements d'affectation peuvent être admis indépendamment des critères de densification du PDCant, pour autant que les deux conditions suivantes soient remplies:

- > la parcelle doit être située dans un secteur largement bâti;
- > la typologie et la volumétrie des constructions existantes doivent être cohérentes avec le tissu bâti de la zone à laquelle la parcelle est nouvellement affectée.

La modification F répond à ces deux critères.

En conséquence, la modification d'affectation partielle de l'art. 1008 RF de ZIG à ZCV I est approuvée.

> **Modification 4.3 – Art. 1059 et 1060 RF de zone artisanale (ZACT) à ZCV**

La DIME fait sienne la position du SeCA et décide d'approuver le changement d'affectation des art. 1059 et 1060 RF de ZACT à ZCV I.

> **Demande d'adaptation de la ZIG sur l'art. 1626 RF**

Dans son préavis de synthèse, le SeCA a préavisé défavorablement le maintien d'une bande résiduelle de ZCV subsistant sur l'art. 1626 RF. La commune s'aligne avec le Service et propose d'adapter le PAZ lors de l'harmonisation.

Vu ce qui précède, la DIME émet la condition suivante pour le dossier d'harmonisation du PAL:

Condition 1 Sur l'art. 1626 RF, la bande subsistante de ZCV doit être remplacée par la ZIG.

Dans l'attente du dossier d'harmonisation, la bande de ZCV doit être considérée comme de la ZIG lors d'éventuels permis de construire.

1.3.4 Adaptations minimales de la zone à bâtir

Plusieurs adaptations minimales de la zone à bâtir ont été préavisées favorablement par le SeCA. La DIME reprend la position du Service et approuve:

- > l'adaptations au parcellaire sur les art. 1608 et 1606 RF;
- > l'adaptations au parcellaire au niveau de l'art. 1159 RF;
- > l'affectation intégrale de l'art. 1010 RF à la ZRFD;
- > la délimitation de la zone libre sur les art. 1005 et 1634 (partiel) RF;
- > l'affectation intégrale de l'art. 1602 RF à la ZIG;
- > la délimitation de la ZCV I sur l'art. 1821 (partiel) RF;



- > l'affectation intégrale de l'art. 1822 RF à la ZCV I;
- > l'affectation intégrale de l'art. 1858 RF à la ZRFD.

> **Imprécisions sur le domaine routier – Art. 1619 et 1709 RF**

Conformément à la loi sur la mobilité (LMob), les routes du domaine public ne peuvent être affectées à la zone à bâtir. Dans sa détermination, la commune informe qu'elle mettra à jour le cadastre des routes ainsi que la zone à bâtir lors du dossier d'harmonisation.

Vu ce qui précède, la DIME **décide de ne pas approuver les zones à bâtir sur l'ensemble des parcelles du domaine routier**. En l'état, sont concernés les art. 1619 et 1709 RF.

Condition 2 Lors du dossier d'harmonisation, aucune affectation de zone à bâtir ne doit figurer sur les parcelles du domaine public routier.

> **Délimitation de la zone à bâtir – Art. 1623 RF**

La nouvelle délimitation de la ZCV sur l'art. 1623 RF a été préavisée défavorablement par le SeCA. La commune a informé qu'elle compte adapter la zone à bâtir conformément au préavis de synthèse.

En conséquence, la DIME **décide de ne pas approuver la délimitation de la ZCV sur l'art. 1623 RF**. La délimitation de la partie Nord de la zone à bâtir est maintenue de manière rectiligne, conformément au PAZ de l'ancienne commune de Lussy de 1999. Les cotations des limites de la zone seront à reporter dans le PAZ du dossier d'harmonisation.

1.3.5 Dézonages

La DIME décide d'approuver les dézonages des art. 1491 (partiel), 1904 (partiel) et 1922 RF tels que proposés par la commune.

> **Dézonages supplémentaires – Art. 1723, 1724, 1730 et 1731 RF**

Le SeCA a préavisé défavorablement le maintien en zone des art. 1723, 1724, 1730 et 1731 RF, au motif que ces parcelles sont éloignées du tissu bâti et ne sont pas conformes aux dispositions de l'art. 1 al. a^{bis} et b de la LAT.

Déterminations:

Les propriétaires concernés ainsi que la commune se sont déterminés. Il en ressort, en substance, qu'ils font valoir le contexte historique de la mise en zone du secteur et de son dézonage partiel intervenu dans les années 1970, lequel aurait eu pour effet d'isoler ces parcelles. Ils soutiennent également que les biens-fonds en cause sont déjà construits et équipés, et qu'ils bénéficient d'une bonne desserte en transports publics, notamment en raison de la proximité d'arrêts de bus. Les propriétaires invoquent en outre les conséquences négatives d'un dézonage, en particulier une perte financière et une atteinte à leur droit à bâtir.

Position de la DIME:

Il ne saurait être retenu qu'un dézonage serait intervenu dans les années 1970, la LAT n'étant entrée en vigueur qu'en 1980. Les éléments évoqués par les intéressés semblent plutôt se référer aux plans



établis en 1972 dans le cadre de l'aménagement foncier (AFU). Ces documents ne constituent pas une base déterminante au sens du droit de l'aménagement du territoire actuellement en vigueur.

La DIME précise que son analyse ne repose pas sur les considérations de mobilité, mais strictement les dispositions de la LAT en termes de délimitation des zones à bâtir. Les petites zones à bâtir isolées ne correspondent donc pas aux principes poursuivis par la base légale fédérale. La jurisprudence du Tribunal fédéral confirme cette analyse (arrêts 1C_22/2024, considérant 3.6.2 et 1C_545/2024, considérant 2.4). La révision générale du PAL est la procédure adéquate pour remettre en question ce type d'affectation non conforme au droit fédéral.

Au regard de ces éléments, **la DIME décide de ne pas approuver le maintien des art. 1723, 1724, 1730 et 1731 RF en ZRFD**. Ces parcelles sont affectées à la zone agricole.

> **Dézonage supplémentaire – Art. 1011**

Le SeCA a remis en cause le maintien en ZIG l'art. 1011 RF. Dans sa détermination, la commune a pris acte de la position du Service.

Vu ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver le maintien en zone de l'art. 1011 RF**. La parcelle est intégralement affectée à la zone agricole.

> **Réflexion pour des dézonages supplémentaires – Art. 1068 (partiel, partie Nord), 1292, 1320 (partiel), 1820, 1821, 1852 et 1854 RF**

L'art. 15 al. 1 LAT prévoit que les zones à bâtir doivent être dimensionnées de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes. Les dernières révisions générales des PAL datent de 1998 pour Villarimboud et de 1999 pour Lussy. Le délai de 15 ans étant largement dépassé, la Direction a examiné le maintien en zone à bâtir des parcelles précitées dans le cadre du droit d'être entendu.

L'analyse s'appuie notamment sur les principes de l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b LAT ainsi que sur l'art. 3 al. 3 let. a LAT. Les parcelles concernées sont toutes non construites, situées en périphérie des localités et caractérisées par une très faible desserte en transports publics (niveau E ou hors desserte). La partie Nord de la parcelle 1068 RF se situe à proximité du centre, mais la configuration de la zone à bâtir n'est pas propre à une utilisation rationnelle du sol au sens de l'art. 1 al. 2 let. a LATeC.

Les propriétaires concernés ainsi que la commune se sont déterminés. En substance, ils invoquent l'existence de projets de construction, dont certains sont accompagnés de conventions signées avec l'Autorité communale, l'absence de surdimensionnement de la zone à bâtir, une atteinte à l'autonomie communale et une violation de la garantie de la propriété.

La Direction relève que la conclusion de conventions de construction constitue une démarche positive en faveur de la mobilisation des terrains. Toutefois, ces conventions ne garantissent pas que les zones à bâtir soient conformes au droit fédéral.

Par ailleurs, l'absence de surdimensionnement ne dispense ni la commune, ni le canton de respecter les principes de régissant la délimitation de la zone à bâtir dans le droit fédéral. L'autonomie communale s'exerce en outre dans le cadre du droit supérieur et ne permet pas d'y déroger, tandis que la garantie de la propriété n'exclut pas l'adoption de mesures de planification fondées sur un



intérêt public prépondérant, à savoir un aménagement du territoire basé sur les buts et principes de la LAT.

Dans une approche proportionnée visant à permettre la mobilisation effective des terrains en zone à bâtir, tout en tenant compte des démarches entreprises par la commune et les propriétaires, la Direction admet le maintien provisoire en zone à bâtir des parcelles concernées, moyennant l'introduction d'un mécanisme réglementaire contraignant lors de l'harmonisation du PAL.

Condition 3 Lors de l'enquête publique du PAL d'harmonisation, un article doit être introduit dans le RCU prévoyant l'obligation de construire sur les art. 1068 (partiel, partie Nord), 1292, 1320 (partiel), 1820, 1821, 1852 et 1854 RF. L'article devra contraindre l'Autorité communale à utiliser un mécanisme d'emption prévu à la l'art. 46b LATeC avec un délai courant jusqu'au 1^{er} janvier 2031, conformément à l'art. 178b LATeC.

Si une telle disposition n'est pas introduite dans le RCU d'harmonisation du PAL, les parcelles susmentionnées qui ne sont ni construites, ni au bénéfice d'un permis de construire devront être affectées à la zone agricole dans le dossier d'harmonisation.

En outre, la commune est invitée à procéder à une analyse fine de son territoire et d'inclure d'autres parcelles présentant le même cas de figure à la disposition du RCU susmentionné.

1.3.6 Rocade de zone à bâtir: modification 4.1 – Art. 1320 RF

La rocade proposée ne remplit pas l'ensemble des exigences de l'art. 30a ReLATeC.

Vu ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver la rocade sur l'art. 1320 RF.**

1.3.7 Bâtiments non soumis à l'IBUS

L'art. 80 al. 4 ReLATeC prévoit une mesure spéciale permettant à des bâtiments de ne pas être soumis aux indices de densité maximal d'IBUS. Ces bâtiments doivent être marqués comme tel au PAZ.

Dans son préavis de synthèse, le SeCA a constaté qu'il n'y avait aucune justification et analyse détaillée dans le rapport explicatif et a donc préavisé défavorablement cette disposition pour l'ensemble des bâtiments non soumis à l'IBUS. Le Service a également informé que la commune doit présenter les justifications afin que la Direction puisse apprécier le bien-fondé de la mesure, conformément à l'arrêt du Tribunal cantonal (TC) 602 2023 86 du 10 juillet 2024.

Dans sa détermination, la commune informe que l'analyse et la justification de cette mesure sera présentée lors du dossier d'harmonisation du PAL.

La condition suivante est à réaliser lors de l'harmonisation du PAL:

Condition 4 Dans le rapport explicatif, la commune doit présenter l'analyse détaillée et la justification pour toutes les constructions qu'elle souhaite classer en tant que bâtiment non soumis à l'IBUS.

Dans l'intervalle, **la disposition de "bâtiment non soumis à l'IBUS" n'est pas approuvée pour l'ensemble des bâtiments reporté comme tel au PAZ.** En conséquence, tous les bâtiments de La Folliaz sont soumis aux dispositions de la zone à laquelle ils sont affectés.



1.3.8 Zones spéciales

> **Modification (J) – Changement d'affectation des art. 1409 et 1410 RF de ZIG à zone spéciale à caractère sportif (ZCS) et extension sur l'art. 1412 (partiel) RF**

La commune propose de réaffecter le terrain de football de Villarimboud et ses alentours à la zone spéciale, ainsi qu'une extension de la zone en question.

Dans son préavis de synthèse, le SeCA a préavisé défavorablement le changement d'affectation ainsi que l'extension de zone, la jurisprudence du TC impose qu'une zone spéciale respecte les buts et principes de la LAT ainsi que les art. 24 ss. De plus, un terrain de football ne peut pas être considéré comme "imposé par sa destination".

L'extension de la zone sur l'art. 1412 RF a été préavisée défavorablement par le Service de l'environnement (SEn), car il empiète sur l'espace réservé aux eaux (ERE).

Dans sa détermination, la commune prend acte des préavis.

Vu ce qui précède, **la DIME décide de ne pas approuver la modification de ZIG à ZCS des art. 1409 et 1410 RF et de ne pas approuver l'extension de la zone d'affectation sur l'art. 1412 RF.** L'affectation de la ZIG bénéficie de la situation acquise et est maintenue au PAZ sur les art. 1409 et 1410 RF.

La Direction demande au SeCA de **remplacer dans la table des matières et l'art. 27 RCU la notion de "zone spéciale à caractère sportif" par "zone d'intérêt générale à caractère sportif."**

> **Zone d'élevage de chevaux / zone d'activités équestres**

La DIME fait sienne la position exprimée par le SeCA dans son préavis de synthèse. **Elle charge le SeCA de remplacer la dénomination "zone d'élevage de chevaux" par "zone spéciale d'activités équestres".**

2 Energie

La DIME prend acte que le plan communal des énergies a été préavisé défavorablement par le Service de l'énergie.

La commune informe dans sa détermination qu'un plan communal des énergies sera établi pour l'ensemble du territoire communal dans le cadre du dossier d'harmonisation.

Vu ce qui précède, la DIME émet les conditions suivantes, à réaliser lors du dossier d'harmonisation du PAL:

Condition 5 Le plan communal des énergies doit fixer des objectifs énergétiques précis. Il doit également mentionner les actions prévues pour les atteindre.

Condition 6 Les périmètres énergétiques doivent être intégrés au PDCom.

3 Nature et paysage

La DIME fait sienne la position du Service des forêts et de la nature (SFN) ainsi que celle du SeCA. Les conditions suivantes sont à réaliser dans le cadre du dossier d'harmonisation du PAL:



Condition 7 Une constatation de la nature forestière doit être réalisée au niveau des art. 1413 et 1414 RF du secteur Villarimboud; ainsi qu'au niveau des art. 1953 et 1954 RF du secteur Lussy. Cette constatation doit être représentée sur le PAZ avec une pastille mentionnant la date de la décision de la DIAF.

Condition 8 Une analyse du territoire communal doit être effectuée afin d'identifier des biotopes d'importance locale. Si la situation l'exige, ces biotopes doivent être reportés et protégés au PAZ. A défaut, le rapport explicatif doit démontrer que l'analyse a été effectuée et que cette mesure n'est pas nécessaire.

4 Espace réservé aux eaux et réseau hydrographique

La représentation du cours d'eau au niveau de l'art. 1634 RF doit être corrigée, le cours d'eau à ciel ouvert n'y existant pas.

Condition 9 Au PAZ, le cours d'eau à ciel ouvert de l'art. 1634 RF doit être retiré. Ce cours d'eau est à ajouter au PDCom dans la catégorie "cours d'eau à ciel ouvert – à créer". Toutefois, l'ERE y est déjà en vigueur est donc à afficher en tant que "ERE à ciel ouvert – tracé alternatif".

Pour le reste des cours d'eau et de l'ERE, la DIME reprend le préavis de synthèse du SeCA ainsi que la position du SEN. La condition suivante est à appliquer afin de corriger les irrégularités observées dans le préavis du SEN.

Condition 10: Au PAZ, les données du réseau hydrographique et de l'ERE doivent être représentées correctement. À ce titre, la commune est invitée à prendre contact avec le SEN pour en obtenir les dernières versions disponibles.

5 Dangers naturels

La Commission des dangers naturels a demandé que les dangers de type résiduel et indicatif soient différenciés au PAZ. La DIME reprend cette demande pour l'harmonisation du PAL.

Condition 11: Au PAZ, les dangers résiduels et indicatifs doivent être différenciés.

6 Périmètres archéologiques

Selon le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF), le périmètre archéologique Dessus de la Croix est manquant au PAZ. La DIME émet la condition suivante:

Condition 12: Au PAZ, le périmètre archéologique Dessus de la Croix doit être reporté. À ce titre, la commune est invitée à prendre contact avec le SAEF pour en obtenir les périmètres archéologiques les plus à jour.

7 Biens culturels

> Sites d'importance régionale

Les secteurs de Lussy et Villarimboud ont été analysés selon leurs fiches respectives de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). La révision générale a fait l'objet d'un préavis défavorable du SBC.



Dans le cadre de l'harmonisation du PAL, les fiches ISOS des sites d'importance régionale sont en cours de remplacement par les fiches du recensement cantonal des sites construits d'importance régionale et locale (SCRoL). Les critères d'analyse entre le SCRoL et l'ISOS sont semblables. En cas de question, la commune peut s'adresser au SBC.

La DIME se rallie au préavis du SBC et reprend les conditions formulées par celui-ci pour l'harmonisation du PAL. Les conditions ci-après doivent par conséquent être prises en compte, sauf si un critère des nouvelles fiches SCRoL viendrait à s'y opposer.

Condition 13: Les parcelles 1022, 1023, 1025, 1027, 1055 (partiel, inclusion du bâtiment n° C3) RF doivent être intégrées au périmètre de protection du site construit figurant au PAZ.

Condition 14: Les parcelles 1058, 1089 et 1090 RF doivent être retirées du périmètre de protection du site construit figurant au PAZ.

Condition 15: Une analyse plus poussée relative à la préservation des périmètres entourant les sites sensibles est à réaliser et à exposer dans le rapport explicatif. Si des mesures en découlent, celles-ci sont à retranscrire dans le PAL.

> **Protection des bâtiments et monuments**

Le PAZ et le RCU doivent être complétés dans le dossier d'harmonisation avec les données manquantes listées ci-dessous:

Condition 16: Le pont ferroviaire Thorin, 0 Po; le grenier La Boutique, route de la Folliaz 45A doivent être mis sous protection en catégorie B3 dans le PAZ.

Condition 17: Le bâtiment à la route de Torny 23 doit figurer au PAZ en tant que construction protégée en catégorie 3.

Condition 18: La pastille de protection "objets divers" doit être remplacée sur le PAZ par une pastille de protection correspondant à une "catégorie 3". Cette pastille contiendra alors les biens sous protection de catégorie 3, ainsi que les objets divers.

> **Chemin selon l'inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS)**

Les chemins IVS sont correctement reportés. Toutefois, les critères du PDCant différencient les chemins selon leur substance. Cette différenciation est à réaliser lors de l'harmonisation du PAL.

Condition 19: Les chemins IVS sont à différencier au PAZ selon leur substance.

> **Corrections formelles du RCU**

La DIME reprend les demandes d'adaptations du SBC.

Condition 20: L'art. 9 est à compléter avec des prescriptions pour les espaces libres constructibles et inconstructibles, selon le préavis du SBC.

Condition 21: Des dispositions régissant les périmètres environnants à protéger ou avec des règles d'intégration sont à ajouter, tel que demandé dans le préavis du SBC.



8 Mobilité

L'Union fribourgeoise du Tourisme (UFT) émet des conditions liées à la mobilité de loisir, à lesquelles la DIME se rallie.

Condition 22: Dans le rapport explicatif, l'analyse de la mobilité douce de loisir est à approfondir selon le préavis de l'UFT. En fonction de cette analyse, des itinéraires peuvent être identifiés comme "à améliorer" ou "à créer" au PDCom.

La DIME fait sienne la position exprimée par le Service de la mobilité (SMo) et émet les conditions suivantes, à réaliser dans le cadre de l'harmonisation du PAL.

Condition 23: Une analyse sur les discontinuités piétonnes doit être détaillée dans le rapport explicatif. Sur la base de cette analyse, les tronçons manquants doivent être reportés au PDCom.

Condition 24: Au PDCom, les routes collectrices et de liaison sont à distinguer, tel que mentionné dans le préavis du SMo.

IV. Autres éléments

9 Equipement

La DIME prend acte de la validation de l'aperçu de l'état de l'équipement par le SeCA.

10 Plans d'aménagement de détail (PAD)

La DIME approuve l'abrogation du PAD "Le Peleret".

11 Corrections de forme

La DIME fait siennes les demandes de correction liées à la forme émises par les services de l'Etat.

Condition 25: Les éléments relevant de la forme, listés ci-après, sont à corriger dans le cadre de la procédure d'harmonisation du PAL:

RCU:

1. L'art. 20 al. 1 doit intégrer les activités agricoles en tant que destination de la ZCV.
2. La numérotation des alinéas de l'art. 23 est à corriger.
3. Le terme "reconstruction" des art. 20, 21 et 26 est à préciser.
4. L'art. 32 doit être retravaillé sur la base de la norme VSS 40 281, tel que mentionné dans le préavis du SMo.
5. L'art. 8 al. let. c est à retirer, tel que mentionné par le SBC.
6. L'annexe 1 est à renommer "Biens culturels mis sous protection", comme mentionné par le SBC.



7. L'art. 13 al. 2 doit être remplacé par le texte suivant: "*La distance minimale d'une construction par rapport à la limite de la forêt est fixée à 20 m, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.*", selon le préavis du SFN.

PAZ:

1. Les cotations sont à reporter à la zone à bâtir s'affranchissant du parcellaire, au niveau des art. 1008 (limite ZCV-ZIG), 1021, 1022, 1072, 1153, 1320, 1488, 1609 (limite ZCV-ZIG) et 1623 RF.
2. Les éléments doivent avoir un répondant cantonal selon le modèle fédéral de données.
3. Une pastille comportant la date de la décision de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts du 27 décembre 1995 doit accompagner la constatation de la nature forestière du boisement de La Fin des Grands Champs (boisement s'étendant de l'art. 1665 à 1684 RF).
4. Le périmètre de la zone alluviale d'importance cantonale du secteur Macconnens doit être mis à jour, tel que relevé par le SFN.

PDCom:

1. Le trottoir de la route de Maconnens est à classer en tant que trottoir "à améliorer", tel que mentionné dans le préavis du SMO.
2. A Villarimboud, les trottoirs "à créer" doivent être prévus au niveau de la partie Ouest de la route de Torny, de la partie Est de la route de Châtonnaye, ainsi que sur le tronçon situé devant l'ancienne école, tel que mentionné dans le préavis du SMO.
3. Le réseau utilitaire cyclable est à classer "à améliorer" au niveau de la route cantonale au Sud du secteur Lussy, tel que mentionné dans le préavis du SMO.
4. Le parcours du sentier équestre Equivia doit être corrigé selon l'autorisation délivrée par le Service des forêts et de la faune (actuellement SFN) le 2 septembre 2017, selon le préavis du SFN.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:

Au plan d'affectation des zones:

- > la mise en ZRMD des art. 1665 (partiel), 1666 (partiel) et 1667 (partiel) RF (chap. 1.3.2);
- > l'extension de la ZCV sur l'art. 1151 RF (chap. 1.3.2);
- > la mise en ZCV sur une partie de l'art. 1487 RF (chap. 1.3.2);
- > la changement d'affectation de ZRFD à ZRMD sur l'art. 1703 RF (chap. 1.3.3);
- > toute zone à bâtir sur le domaine public routier, notamment aux art. 1619 et 1709 RF (chap. 1.3.4);



- > la délimitation de la ZCV sur l'art. 1623 RF (chap. 1.3.4);
- > le maintien en ZRFD des art. 1723, 1724, 1730 et 1731 RF (chap. 1.3.5);
- > le maintien en ZIG de l'art. 1011 RF (chap. 1.3.5);
- > la rocade sur l'art. 1320 RF (chap. 1.3.6);
- > les bâtiments reportés comme bénéficiant de la disposition "non soumis à l'IBUS" (chap. 1.3.7);
- > le changement d'affectation de ZIG à ZCS des art. 1409 et 1410 RF (chap. 1.3.8);
- > l'extension de la zone d'affectation sur l'art. 1412 RF (chap. 1.3.8).

Au règlement communal d'urbanisme,

- > l'IBUS de 1.00 pour la ZCV I (chap. 1.2);
- > la création de la ZCV II (chap. 1.3.1).

Au plan directeur communal:

- > l'extension du territoire d'urbanisation sur les l'art. 1904 (partiel, partie Sud), 1906 et 1907 (partiel) RF (chap. 1.1).

3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans le cadre de l'harmonisation du PAL de Villaz.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Villaz est fixé à Fr. 11'350.-.


Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur



La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DIME dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATEC; art. 36 ReLATEC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Villaz, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service archéologique de l'Etat de Fribourg (1 ex.);
- > au Service de l'énergie (1 ex.);
- > aux propriétaires et entreprises qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Glâne, Rue du Château 108, case postale 96, 1680 Romont (1 ex.).