



Commune de Crésuz

Adaptation du PAL suite à son approbation du 2 décembre 2020

Rapport explicatif

Dossier d'approbation



Source : Etat de Fribourg

Fribourg, le 15 septembre 2023

2303_Crésuz_rapport.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

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

Mandant

Commune de Crésuz
Chemin de la Cure 6
1653 Crésuz

Mandataire

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg
info@archam.ch

Personne de contact

H. Müller

Table des matières

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Introduction..... | 5 |
| 1.1 | Contexte..... | 5 |
| 1.2 | Forme du dossier | 6 |
| 2 | Modifications apportées au PAL | 7 |
| 2.1 | Plan d'affectation de zones (PAZ) | 7 |
| 2.2 | Plan directeur communal (PDCCom)..... | 10 |
| 2.3 | Règlement communal d'urbanisme (RCU)..... | 13 |
| 2.4 | Aperçu de l'état d'équipement | 15 |
| 3 | Autres informations..... | 15 |
| 3.1 | Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) | 15 |
| 3.2 | Parc naturel régional (PNR) "Gruyère Pays-d'Enhaut"..... | 15 |
| 3.3 | Dispositions légales concernant la taxe sur la plus-value | 16 |

1 Introduction

1.1 Contexte

La révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Crésuz a été approuvée avec conditions le 2 décembre 2020 par la Direction de l'aménagement de l'environnement et des constructions (DAEC), actuellement Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME). Toutes les références à la DAEC sont mises à jour dans ce rapport avec le nom actuel DIME.

L'objectif majeur de la révision générale du PAL consistait en la réduction importante du surdimensionnement résidentiel au sens de l'ancien plan directeur cantonal (PDCant). De plus, une mise en conformité face aux nouvelles planifications et aux bases légales supérieures de l'époque a été effectuée.

Les mesures prises par la Commune et approuvées par la DIME pour résorber le surdimensionnement de la zone à bâtir ont provoqués plusieurs recours. Le 11 janvier 2023, le dernier recours a été rejeté par le Tribunal cantonal. Cette décision a permis à la Commune d'entreprendre les démarches pour les adaptations de son PAL aux conditions d'approbation. Selon les exigences de la DIME, ces modifications doivent faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête publique.

En résumé, dans sa décision d'approbation, la DIME n'a pas approuvé les éléments suivants :

- Les extensions de la zone à bâtir dans les PDCom pour les art. 850, 863, 865, 867 et 933 RF;
- L'IBUS de 1.20 en zone village (VIL);
- L'IBUS de 0.70 en zone résidentielle faible densité (RFD);
- L'IBUS de 1.20 pour les zones d'intérêt général (IG) 4 et 5;
- L'absence de périmètre à prescriptions particulières qui limite l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) à 0.60 sur l'art. 984 RF;
- Les mises en zone sur les art. 1089 et 1090 RF.

Par la même occasion, la Commune profite de procéder à une modification ponctuelle du plan d'affectation des zones au centre du village. Il s'agit d'un changement d'affectation de l'immeuble "La Chaumine" de la zone IG en zone VIL. Cela permet à la Commune de réaliser un projet de réaffectation des bâtiments d'intérêt communal.

Parallèlement, la Commune actualise les documents du PAL selon les nouvelles données et inventaires cantonaux et effectue quelques ajustements en réponse aux besoins communaux. Elle intègre finalement l'espace réservé aux eaux selon les nouvelles données cantonales au plan d'affectation des zones.

1.2 Forme du dossier

Le dossier d'adaptation est constitué des documents suivants :

- Plan d'affectation des zones (PAZ)
- Règlement communal d'urbanisme (RCU)

- Plan directeur communal (PDCoM)

- Le présent rapport explicatif
- Modifications au plan d'affectation des zones (modif. PAZ)
- Modifications au règlement communal d'urbanisme (modif. RCU)
- Modifications au plan directeur communal (modif. PDCoM)
- Aperçu de l'état de l'équipement (AEE), plan et tableau

2 Modifications apportées au PAL

2.1 Plan d'affectation de zones (PAZ)

Voir modifications au plan d'affectation des zones

Les modifications au PAZ sont listées ci-après et indiquées sur le plan "Modifications au plan d'affectation des zones" joint au dossier.

Le fond de plan du PAZ a été actualisé selon les nouvelles géodonnées de l'Etat de Fribourg. Elle intègre notamment le nouveau parcellaire et l'actualisation des sources.

| | |
|--|---|
| Modification 1 Correction du dessin pour la distance minimale de construction à la forêt | Le dessin de la limite minimale de construction à la forêt de 15 mètres est corrigé sur l'art. 884 RF selon les remarques du Service des forêts et de la faune. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Modification 2 Actualisation du périmètre archéologique | Le périmètre archéologique a été actualisé, ce qui entraîne une légère modification du périmètre sur l'art. 812 RF suite à la mise à jour des géodonnées par le Canton. <i>Justification : évolution des données</i> |
| Modification 3 Secteur à prescriptions particulières n°1 ajouté, IBUS limité à 0,60 | Un secteur à prescriptions particulières avec un IBUS limité à 0,60 est ajouté afin de se conformer au PDCant en termes de densification sans desserte de niveau C. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Modification 4 Exclusion de la zone IG4 du périmètre de protection du site construit | La zone IG4 est écartée du périmètre de protection du site construit. Néanmoins une consultation préalable du Service des biens culturels (SBC) est obligatoire selon le préavis du SBC <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Modification 5 Intégration au périmètre de protection du site construit des art. 713, 895, 994 et 983 RF | Selon le guide de l'aménagement local, le périmètre de protection du site construit doit être adapté aux limites parcellaires. De ce fait, les art. 713, 895, 994 et 983 RF sont intégrés au périmètre de protection des sites conformément au préavis du SBC. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |

Modification 6

Modification de la zone IG en zone village

La modification partielle de la zone IG4 en zone VIL permet à la Commune de valoriser les deux bâtiments existants à cet endroit. Les édifices actuels ne sont pas appropriés pour une affectation dans une zone IG. La typologie des bâtiments ne permet pas d'accueillir des locaux qui répondent aux critères pour une affectation d'intérêt général. Afin de conserver les bâtiments qui s'intègrent bien dans le contexte architectural du site et de les transformer de manière respectueuse, un changement d'affectation est indispensable.

Dans l'intérêt de la commune, la nouvelle affectation permettra de concevoir une salle communale, un logement pour le concierge, une épicerie libre-service et environ quatre logements adaptés pour des personnes âgées avec un loyer limité.

Le programme prévu pour ces bâtiments a comme objectif de revitaliser le centre du village et de fournir des services à sa population. Ce projet est important pour la Commune afin de redonner une perspective à ces ouvrages qui ont une position centrale dans le village. Actuellement, la commune a un projet concret pour le futur de ces édifices ce qui démontre la volonté de valoriser son patrimoine existant qui s'intègre bien dans le contexte du site.

Extrait du plan : Proposition de modification de la zone d'intérêt général avec une nouvelle zone village, (27.03.2023), Bureau d'architecture Yves Murith, Bulle.



Justification : selon l'indication du Conseil communal

| | |
|--|--|
| Modification 7 Transfert des art. 1089 et 1090 RF de la zone agricole vers le domaine public | <p>La mise en zone à bâtir n'est pas approuvée pour les art. 1089 et 1090 RF selon la décision d'approbation de la DIME.</p> <p>Entretemps, les art. 1089 et 1090 RF ont été transférés de la zone agricole vers le domaine public. Puis, ces articles ont été intégrés à la parcelle 1051 RF.</p> <p><i>Justification : Parcelles mises au domaine public</i></p> |
| Modification 8 Actualisation des dangers naturels (DN) | <p>Les secteurs de dangers naturels liés aux instabilités sont mis à jour.</p> <p><i>Justification : évolution des données / selon les remarques de la Commission des dangers naturels (CDN)</i></p> |
| Modification 9 Intégration des dangers naturels indicatifs liés à l'eau | <p>Les secteurs de dangers naturels liés à l'eau sont ajoutés à la carte. Des secteurs indicatifs étaient manquants lors de la dernière révision selon la CDN.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i></p> |
| Modification 10 Intégration des sites pollués | <p>Les sites pollués sont intégrés au plan à but informatif. Seuls des sites pollués de stockage sont présents sur la commune de Crésuz.</p> <p><i>Justification : selon les directives actuelles du Service de l'environnement (SEn)</i></p> |
| Modification 11 Suppression des cours d'eau sous tuyau (tracé incertain) | <p>Les cours d'eau sous tuyau (tracé incertain) sont supprimés selon les indications du SEn.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i></p> |
| Modification 12 Intégration de la limite de construction pour l'espace réservé aux eaux | <p>La limite de construction pour l'espace réservé aux eaux est intégrée au PAL selon les indications du SEn.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i></p> |
| Modification 13 Intégration de l'espace réservé aux eaux | <p>L'espace réservé aux eaux est intégré au plan selon les indications du SEn.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i></p> |

| | |
|--|--|
| Modification 14 | Le nouveau réseau hydrographique est intégré au plan selon les indications du SEn. |
| Actualisation du réseau hydrographique | <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |

2.2 Plan directeur communal (PDCom)

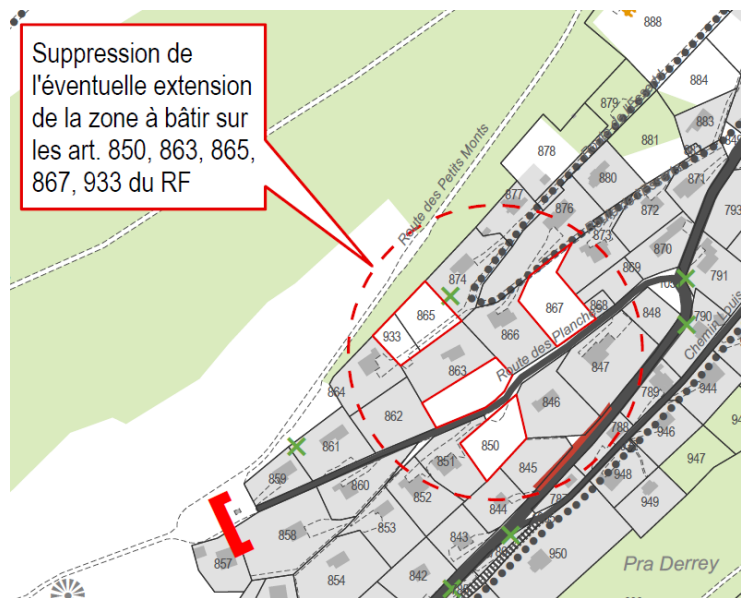
Voir modifications au plan directeur communal PDCom

Les modifications au PDCom sont listées ci-après et indiquées sur le plan "Modifications au plan directeur communal" joint au dossier.

Le fond de plan du PDCom a été actualisé selon les nouvelles géodonnées de l'Etat de Fribourg. Il intègre notamment le nouveau parcellaire et l'actualisation des sources.

| | |
|-------------------------------------|---|
| Extension future de la zone à bâtir | L'extension de la zone à bâtir est supprimée pour les articles 850, 863, 865, 867 et 933 RF. L'extension sur ces parcelles ne dispose pas d'une desserte en transports publics selon le Service de la mobilité (SMO). |
|-------------------------------------|---|

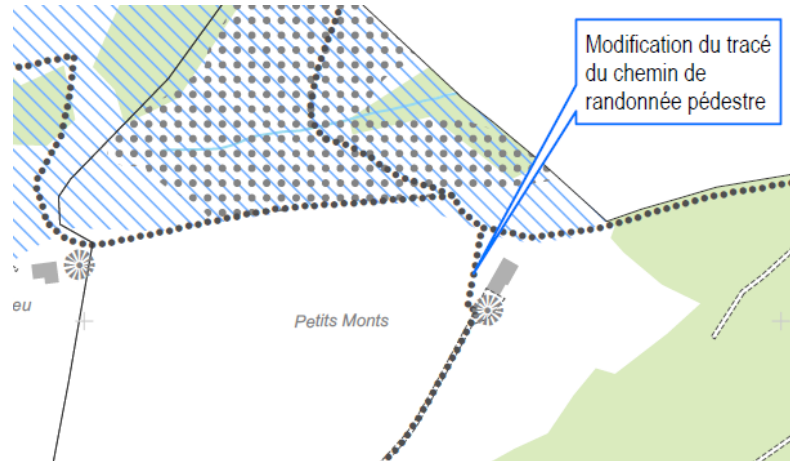
Justification : selon la décision d'approbation de la DIME



Modification du tracé du chemin de randonnée pédestre

Le tracé du chemin de randonnée pédestre a été déplacé au Nord-Ouest du chalet des Petits Monts selon le préavis de l'Union fribourgeoise du tourisme.

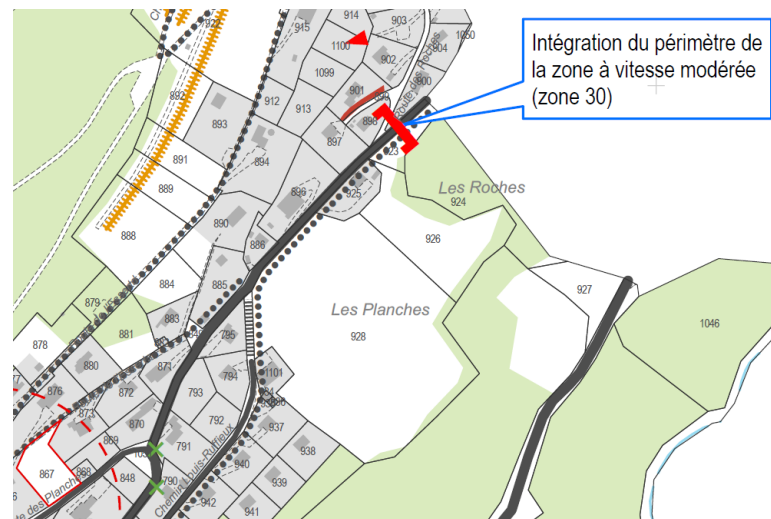
Justification : selon la décision d'approbation de la DIME



Intégration du périmètre de la zone à vitesse modérée

Le périmètre de la zone à vitesse modérée est intégré au plan selon le préavis du SMo.

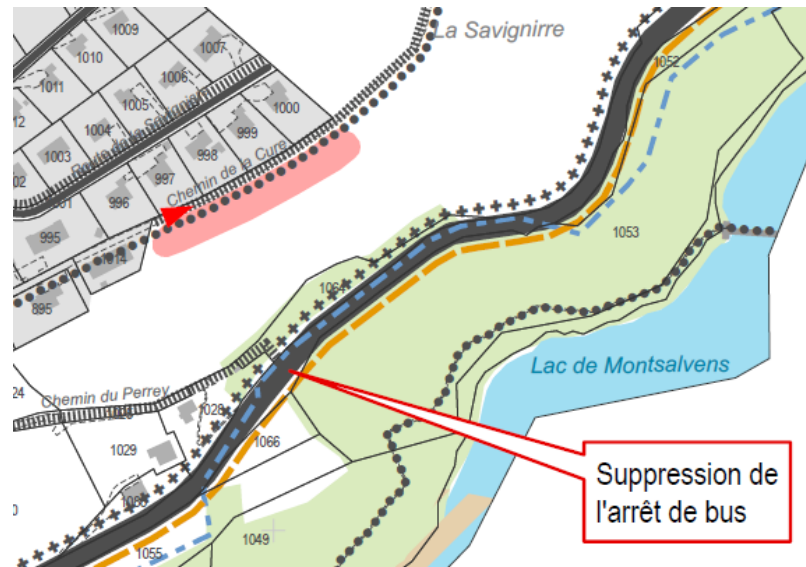
Justification : selon la décision d'approbation de la DIME



Suppression de l'arrêt de bus

L'arrêt de bus "Crésuz, La Fin" a été supprimé selon la situation actuelle.

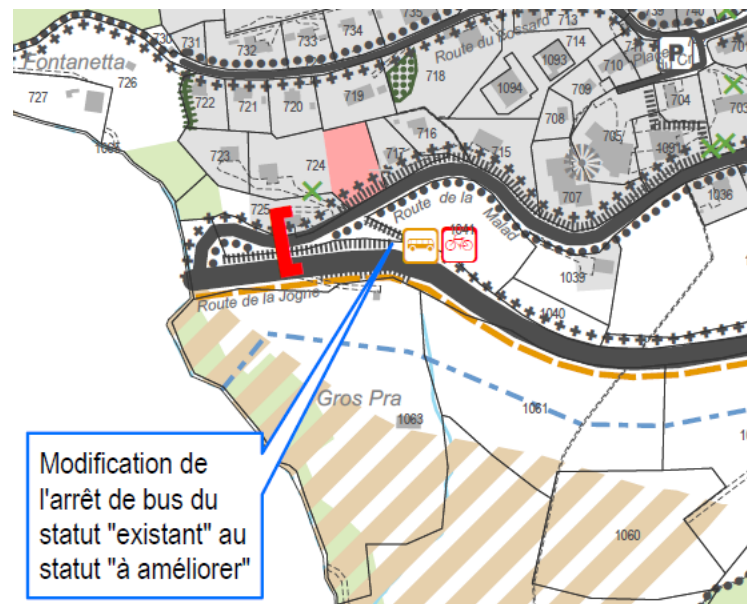
Justification : selon le préavis des Transports publics fribourgeois



Modification de l'arrêt de bus du statut "existant" au statut "à améliorer"

L'arrêt de bus "Crésuz, Village" n'est pas conforme à la loi de 2004 sur l'égalité pour les handicapés (LHand RS 151.3). De ce fait, le statut de l'arrêt de bus passe de "existant", à "à améliorer".

Justification : selon le préavis des TPF



Actualisation du réseau hydrographique

Le nouveau réseau hydrographique est intégré au plan selon les indications du SEN.

Justification : selon la décision d'approbation de la DIME

2.3 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Voir modifications au règlement communal d'urbanisme (RCU)

Les modifications au RCU sont listées ci-après et indiquées sur le règlement avec modifications en rouge.

Le nom de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) a changé depuis la révision générale du PAL. La nouvelle dénomination est la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME). Toutes les mentions sont mises à jour.

| | |
|-----------------|--|
| Art. 11, al. 3 | L'alinéa 3 est mis à jour selon les remarques du SBC. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 15 | L'article est mis à jour selon les remarques du Service archéologique (SAEF). <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 19, al. 1 | L'alinéa 1 est mis à jour selon les remarques du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA). <i>Justification : selon le préavis du DIME</i> |
| Art. 19, al. 2 | L'IBUS maximum est réduit à 1,10. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 19, al. 9 | Un secteur à prescriptions particulières avec un IBUS limité à 0,60 est ajouté afin de se conformer au PDCant en termes de densification sans desserte de niveau C. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 20, al. 2 | L'IBUS maximum est réduit à 0,60. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 20, al. 7 | La première phrase de l'alinéa 7 est modifiée pour des questions de compréhension. |
| Art. 20, al. 7 | Des précisions sont apportées pour les petites constructions et annexes pour lesquelles les prescriptions de l'alinéa 7 ne s'appliquent pas. <i>Justification : selon l'indication du Conseil communal</i> |
| Art. 20, al. 10 | La numérotation du secteur à prescriptions particulières est modifiée suite à l'intégration d'un nouveau secteur à prescriptions particulières en zone village. De ce fait le numéro du secteur à prescriptions particulières passe 1 à 2. |

| | |
|--|---|
| Art. 21, al. 2 | Dans la zone IG4, seuls les logements d'utilité publique sont admis. De ce fait, il est précisé "logements d'utilité publique". <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 21, al. 2 | Dans la zone IG5, il est ajouté "installations d'intérêt public", afin de permettre l'agencement de petites installations d'intérêt public par la Commune. <i>Justification : selon l'indication du Conseil communal</i> |
| Art. 21, al. 4 | L'alinéa 4 est mis à jour selon les remarques du SBC. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 22, al. 5 | L'alinéa 5 est supprimé selon les remarques du Service de l'agriculture (SAgri). <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 29 | L'article 29 "antennes paraboliques" est supprimé selon les remarques du SeCA. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Art. 29 Art. 30 Art. 31 Art. 32 Art. 33 Art. 34 | La numérotation des articles est modifiée suite à la suppression de l'article 29 "antennes paraboliques". De ce fait, la numérotation des articles est décalé d'un rang. |
| Annexe 1 | La loi du 15 décembre 1967 sur les routes est remplacée par la loi du 5 novembre 2021 sur la mobilité. Le SAEF est rajouté à la liste des abréviations. |
| Annexe 2 | Le chapitre "nouvelles constructions" et le chapitre "agrandissements" sont modifiés selon les remarques du SBC. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Annexe 3 | La liste des bâtiments protégés et la liste des éléments considérés comme partie intégrante sont modifiées selon les remarques du SBC. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |
| Annexe 4 | L'annexe 4 est mis à jour selon les remarques du SBC. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i> |

2.4 Aperçu de l'état d'équipement

Le plan et le tableau de l'aperçu de l'état de l'équipement sont mis à jour avec le nouveau parcellaire. Une colonne supplémentaire est rajoutée dans le tableau pour les transports publics.

Justification : selon la décision d'approbation de la DIME

3 Autres informations

3.1 Plan général d'évacuation des eaux (PGEE)

Actuellement, la Commune de Crésuz effectue les travaux de mise en séparatif des conduites d'eau usée et d'eau claire. De ce fait, le PGEE n'est pas mis à jour depuis la dernière révision du PAL. Le nouveau PGEE sera établi une fois les travaux de séparation du réseau d'évacuation terminés.

Justification : selon l'indication du Conseil communal

3.2 Parc naturel régional (PNR) "Gruyère Pays-d'Enhaut"

Le présent chapitre a pour but de vérifier la conformité du nouveau PAL de la commune de Crésuz avec le PNR de "Gruyère Pays-d'Enhaut".

Objectifs opérationnels :

Inscrits dans le "Plan de gestion à 5 ans (2020-2024)" datant du 15 mars 2019, les objectifs du PNR qui concernent particulièrement le PAL de la commune de Crésuz sont les suivants :

- La diversité paysagère et ses petites structures sont mises en valeur : le PAL détermine de nombreux éléments naturels et paysagers. Il met plusieurs éléments sous protection au PAZ et au RCU (boisements hors-forêt à protéger).
- La tendance à la banalisation du bâti (patrimoine et nouvelles constructions) est freinée : plusieurs articles du RCU ont pour effet de préserver le patrimoine bâti et également d'intégrer les nouvelles constructions au contexte bâti et paysager. Cette préservation est garantie par les périmètres des sites identifiés au PAZ. Les secteurs non protégés au niveau patrimonial sont aussi soumis à des prescriptions particulières dans le RCU visant à améliorer l'esthétique du patrimoine bâti.
Le PDCom ne prévoit pas d'extension sortant du tissu déjà bâti de manière que l'impact sur le paysage est limité.
- Les milieux naturels et espèces prioritaires sont mieux protégés; certains habitats sont entretenus ou restaurés dans le but de favoriser la biodiversité : le RCU prévoit des règles afin de préserver les secteurs de protection de la nature identifiés au PAZ. Le PDCom identifie plusieurs milieux naturels existants et à créer.

- Le concept énergétique du Parc est mis en œuvre par l'accompagnement et le soutien aux mesures communales et la sensibilisation de la population. Avec la révision de son PAL, la Commune a notamment élaboré son plan communal des énergies afin de fixer et d'évaluer et ses objectifs énergétiques.

Fiches de projets

Inscrits dans le "Plan de gestion à 5 ans (2020-2024)" du 15 mars 2019, les projets du PNR qui concernent le PAL de la commune de Crésuz sont les suivants :

- Fiche 1 Paysage : le RCU établit des prescriptions afin de préserver le paysage (les périmètres de protection relevés dans le PAZ). De plus, différents inventaires du paysage sont inscrits au PDCom. Ce dernier identifie également les plantations (arbre, haie, verger) à protéger en zone à bâtir.
- Fiche 2 Biodiversité : le RCU prévoit des prescriptions afin de préserver les secteurs de protection de la nature identifiés au PAZ. Le PDCom identifie plusieurs biotopes existants ou à créer.
- Fiche 6 Energie et mobilité : la Commune de Crésuz a établi un plan communal des énergies en avril 2016 afin d'assurer notamment un approvisionnement durable en énergie sur son territoire en exploitant des possibilités de production locale.

Le nouveau PAL de la commune de Crésuz est ainsi conforme au Parc naturel régional (PNR) "Gruyère Pays-d'Enhaut".

3.3 Dispositions légales concernant la taxe sur la plus-value

Par les modifications apportées dans la présente adaptation du PAL, aucune parcelle n'est potentiellement soumise à la taxe sur la plus-value selon l'art. 113a LATeC.