

Commune de Courgevaux

Adaptation du plan d'aménagement local aux conditions d'approbation

Rapport explicatif et de conformité

Dossier d'approbation



Source : Swisstopo

22 mai 2025

archam
■■■■■

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

026 347 10 90
info@archam.ch
archam.ch

Mandant
Commune de Courgevaux
Route Principale 52
1796 Courgevaux

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

Personne de contact
H. Müller
026 347 10 90
h.mueller@archam.ch

Table des matières

1	Introduction.....	5
1.1	Contexte.....	5
1.2	Forme du dossier.....	6
2	Modifications apportées au PAL.....	7
2.1	Etude du centre.....	7
2.2	Plan d'affectation des zones (PAZ).....	8
2.3	Règlement communal d'urbanisme (RCU).....	14
2.4	Plan directeur communal (PDCom).....	17
2.5	Aperçu de l'état d'équipement.....	20
2.6	Programme d'équipement.....	20
3	Autres informations.....	21
3.1	Dispositions légales concernant la taxe sur la plus-value.....	21
Annexe 1	Boisements hors-forêt	

1 Introduction

1.1 Contexte

La révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Courgevaux a été approuvée avec conditions le 26 avril 2023 par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

La commune de Courgevaux avait entrepris la révision générale de son PAL, qui doit être révisé tous les 15 ans et n'était plus conforme avec la législation cantonale. L'objectif était également d'harmoniser la réglementation des zones et d'abroger un certain nombre de PAD.

Pour donner suite à l'approbation de la DIME, la Commune entreprend 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 nouveaux indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) pour la zone d'activités et la zone de commerce ;
- l'indice de masse (IM) de 4 pour les art. 128 et 129 RF affectés en zone d'activités ;
- l'IBUS de 1,50 pour les art. 366 à 376 et 383 RF situés en zone village ;
- l'IBUS de 1,20 pour les parcelles du secteur Champ Olivier situées en zone mixte ;
- la mise en zone et la création d'un plan d'aménagement de détail sur le secteur "En Faradan" ;
- la délimitation du périmètre de protection du site construit qui doit intégrer l'art. 57 RF et les art. 81 et 82 RF ainsi que le prolongement sur les art. 74 et 86 RF jusqu'au ruisseau ;
- la possibilité de construction hors des périmètres d'implantation dans la zone château.

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

1.2 Forme du dossier

Le dossier d'adaptation est constitué des documents suivants :

- Plan d'affectation des zones (PAZ), plan A et plan B
- Règlement communal d'urbanisme (RCU)
-
- Plan directeur communal (PDCom)
-
- Le présent rapport explicatif
- Modifications au plan d'affectation des zones (modif. PAZ), plan A et plan B
- 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 Etude du centre

Dans sa décision d'approbation du 26 avril 2023, la DIME a exigé de mener une analyse des espaces libres de construction au sein du périmètre de protection du site construit. Ceci afin de définir les périmètres constructibles ou non et d'éventuelles prescriptions particulières.

Conformément à cette demande le bureau d'architecte awerk.ch a été mandaté pour une étude "espaces libres" dans le périmètre de protection du site construit ("étude du centre").

Sur la base d'une analyse approfondie, cette étude identifie les espaces libres significatifs à protéger. En parallèle, elle propose un concept qui permet un certain développement urbanistique au centre du village, tout en respectant la structure traditionnelle du site protégé.

L'idée consiste à définir des distances spécifiques par rapport aux routes d'accès pour l'implantation des nouveaux bâtiments (distances inférieures aux distances normales aux routes communales).

Cette étude du centre est intégrée au présent dossier d'adaptation du plan d'aménagement local aux conditions d'approbation.

Afin de rendre ces différentes mesures de préservation au sein du périmètre de protection du site obligatoires, elles sont intégrées dans le plan d'aménagement local comme suit :

Au plan d'affectation des zones :

- définition des espaces verts et libres (modifications 5 et 6) ;
- réglementation de l'emplacement des nouvelles constructions par des bandes d'implantation obligatoires le long des routes de quartier existantes (modification 11) ;
- inscription de la distance à la route cantonale et la route collectrice par des alignements (modification 12, conformément à la demande du Service de la mobilité) ;
- introduction d'une obligation de PAD pour l'art. 46 RF (modification 10, conformément à la demande du Service des constructions et de l'aménagement).

Au règlement communal d'urbanisme :

- des règles spécifiques concernant l'implantation des bâtiments à l'art. 10 (périmètre de protection du site) en relation avec l'art. 17 (zone village).

Au plan directeur communal :

- inscription des nouveaux accès à la zone à bâtir.

2.2 Plan d'affectation des zones (PAZ)

Voir modifications au plan d'affectation des zones (plan A et plan B)

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

Afin d'améliorer la lisibilité, le secteur du centre village est représenté sur un plan séparé (plan B) à une échelle plus grande (1 : 2'000).

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.

<p>Modification 1</p> <p>Intégration d'un périmètre à densité différenciée</p> <p>IBUS 1,00</p>	<p>Un périmètre à densité différenciée est défini pour la zone mixte (secteur Champ Olivier). Dans ce périmètre, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 1,00 selon la décision de la DIME.</p> <p>En effet, l'augmentation de l'IBUS à 1,20 proposée dans le cadre de la révision générale du PAL n'a pas été acceptée par la DIME, étant donné que ce secteur ne dispose pas d'une desserte C en transports publics.</p> <p>Comme la commune a pu démontrer qu'il existe déjà des bâtiments existants d'un volume équivalent, l'IBUS peut néanmoins être porté à 1,00 dans ce secteur.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 2</p> <p>Intégration d'un périmètre à densité différenciée</p> <p>IM 2,00 m³/m²</p>	<p>Un périmètre à densité différenciée est défini pour la zone d'activités (secteur Champ Olivier). Dans ce périmètre, l'indice de masse (IM) maximum est fixé à 2,00 m³/m².</p> <p>Dans sa décision du 26 avril 2023, la DIME n'a pas accepté le nouvel IM de 4,00, car ce secteur ne dispose pas d'une desserte C en transports publics. C'est donc l'indice précédent qui s'applique sur ces parcelles, à savoir un IM de 2,00.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 3</p> <p>Intégration d'un périmètre pour une procédure qualifiée</p>	<p>La zone d'intérêt général IG 3 (secteur Struffy) est partiellement superposée par le périmètre de protection du site construit (cf. modification 4).</p> <p>Afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans le site, un périmètre soumis à l'obligation d'établir une procédure qualifiée pour l'implantation des nouvelles constructions principales est défini (concours, mandat d'études parallèles ou équivalent).</p> <p><i>Justification : conséquence de l'extension du périmètre de protection du site construit, cf. aussi l'étude du centre.</i></p>

<p>Modification 4</p> <p>Intégration des art. 81, 82 et 74, 86 (partiels) RF au périmètre de protection du site construit</p>	<p>Conformément à la condition d'approbation, le périmètre de protection du site construit est étendu pour intégrer les art. 81 et 82 RF ainsi que le prolongement sur les art. 74 et 86 RF.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 5</p> <p>Intégration de deux espaces libres</p>	<p>Comme mentionné au chapitre 2.1, la DIME a demandé de définir les périmètres constructibles et non constructibles à l'intérieur du périmètre de protection du site construit. Conformément à cette condition et sur la base de l'étude du centre, deux espaces libres non constructibles sont définis, afin de maintenir les dégagements.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023 et sur la base de l'étude du centre.</i></p>
<p>Modification 6</p> <p>Intégration de huit espaces verts dans le périmètre de protection du site construit et d'un espace vert le long du ruisseau</p>	<p>Pour les mêmes raisons, des espaces verts non constructibles sont définis dans le plan d'affectation des zones. Ils sont destinés à maintenir les dégagements végétalisés et les jardins à l'intérieur du périmètre de protection du site construit.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023 et sur la base de l'étude du centre.</i></p>
<p>Modification 7</p> <p>Suppression des secteurs constructibles A, B et C de la zone château</p>	<p>Dans le cadre de la révision générale du PAL, trois secteurs constructibles ont été délimités à l'intérieur de la zone château. Basé sur les résultats d'un mandat d'étude parallèle et en combinaison avec une réglementation ad hoc, ils définissaient les droits à bâtir pour des nouvelles constructions à l'intérieur du parc du château.</p> <p>Toutefois, dans la décision d'approbation, la DIME a demandé de préciser cette réglementation. De plus, la DIME a informé qu'aucun droit à bâtir supplémentaire au-delà des permis de construire délivrés pour ces trois secteurs ne pourra être accordé.</p> <p>Compte tenu que ces trois secteurs ont depuis été construits et qu'aucun droit à bâtir supplémentaire existe, la Commune a décidé de supprimer les secteurs constructibles sur le plan d'affectation des zones, ainsi que la réglementation ad hoc au RCU.</p> <p><i>Justification : évolution de la situation.</i></p>

<p>Modification 8</p> <p>Intégration des art. 57 à 60 RF au périmètre de protection du site construit</p>	<p>Lors de l'examen final de la révision générale du PAL, le Service des biens culturels (SBC) avait demandé d'intégrer les art. 57 à 62 RF le long de la route de Faoug au périmètre de protection du site construit. Finalement, la DIME a décidé que l'art. 57 RF au minimum doit y être intégré.</p> <p>Dans le cadre du changement d'affectation de ces parcelles de zone résidentielle faible densité à zone village (cf. modification 9), il s'est avéré nécessaire de revenir sur cette décision et d'intégrer les art. 57 à 60 RF au périmètre de protection du site construit. Cela permet de développer ces parcelles avec une structure bâtie identique et adaptée au site de part et d'autre de la route de Faoug.</p> <p><i>Justification : liée au changement d'affectation (modification 9) et sur la base de l'étude du centre.</i></p>
<p>Modification 9</p> <p>Changement d'affectation de RFD I à VIL et intégration d'un périmètre à prescriptions particulières :</p> <p>IBUS et hauteur des bâtiments maintenus</p>	<p>Dans le cadre des réflexions sur le développement du site construit, la Commune a décidé un changement d'affectation des art. 57 à 62 RF le long de la route de Faoug de zone résidentielle faible densité I (RFD I) à zone village (VIL).</p> <p>En combinaison avec l'extension du périmètre de protection du site (voir modification 8), ce changement d'affectation permet de renforcer le centre du village et de réaliser d'autres typologies que seules les maisons individuelles en bordure ouest du village historique.</p> <p>Toutefois, comme ce secteur ne dispose pas d'une desserte C en transports publics, il n'est pas possible de le densifier en augmentant les droits à bâtir. C'est pourquoi un périmètre avec des prescriptions particulières est introduit, qui maintient l'IBUS (0,70) et la hauteur totale (8,50 m) de la zone RFD I pour ces parcelles.</p> <p><i>Justification : renforcement du centre village, sur la base de l'étude du centre.</i></p>

Modification 10 Intégration d'un PAD obligatoire "Jardin Potager"	<p>L'obligation d'élaborer un plan d'aménagement de détail (PAD obligatoire) est ajouté sur les art. 45, 46 et 807 RF ainsi que 41 RF (partiel), afin de répondre aux enjeux patrimoniaux particuliers de ce secteur situé dans le périmètre de protection du site construit et affecté à la zone village (et comprenant également le jardin potager du château affecté à la zone du château).</p> <p>Concernant l'art. 46 RF, la DIME a exigé dans sa décision d'approbation que les droits à bâtir de cette parcelle soient être définis de manière plus précise en tenant compte du site protégé.</p> <p>Dans le cadre des réflexions sur le développement du centre village et des échanges avec le Service des biens culturels, il est apparu que l'obligation de PAD était la meilleure solution pour bien réglementer l'implantation des nouvelles constructions et aménagements sur cette grande réserve de zone à bâtir dans le site protégé.</p> <p>L'intégration des parcelles donnant sur la ruelle du Village dans le PAD obligatoire se justifie par l'objectif de trouver une solution pour une liaison piétonne vers le nord. La perméabilité du village pour les piétons, conformément au plan directeur communal, est un élément important pour le développement du site.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023 et sur la base de l'étude du centre.</i></p>
--	--

Modification 11 Intégration de bandes d'implantation obligatoires	<p>Sur la base du concept développé dans l'étude du centre, l'emplacement des nouvelles constructions est fixé par des bandes d'implantation obligatoires le long des accès existants (cf. chapitre 2.1).</p> <p>Ces bandes définissent des distances spécifiques par rapport aux routes d'accès pour l'implantation des nouveaux bâtiments. Il s'agit de distances inférieures aux distances normales aux routes communales, afin de garantir un développement respectant la structure traditionnelle du site protégé. Elles sont ainsi justifiées par l'objectif de protection du site construit.</p> <p>Comme il s'agit de routes d'accès très courtes où la circulation est très faible, la réduction des distances ne posera aucun problème de fonctionnement ou de sécurité. Le caractère rural de l'espace routier contribuera à maintenir des vitesses adaptées à la situation.</p> <p>De plus, l'art. 10 al. 6 let. b fixe que les façades peuvent être reculées pour des raisons de visibilité.</p> <p>Sur la base de ce qui précède, les bandes d'implantation obligatoires peuvent être considérées comme conforme à la loi sur la mobilité (art. 141 al. 2 let. c).</p> <p><i>Justification : selon l'étude du centre.</i></p>
--	---

<p>Modification 12</p> <p>Intégration des alignements</p>	<p>Le long des axes principales (route principale et routes collectrices), les futures constructions devront respecter l'alignement par rapport à la chaussée (cf. chapitre 2.1).</p> <p>Cette distance de construction aux routes fixée par les alignements correspond à la distance fixée par la loi sur la mobilité.</p>
<p><i>Justification : selon l'étude du centre</i></p>	
<p>Modification 13</p> <p>Intégration d'un périmètre à densité différenciée</p> <p>IBUS : 0,80</p>	<p>Un périmètre à densité différenciée est défini pour la zone village (secteur chemin des Grillons). Dans ce périmètre, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est fixé à 0,80 selon la décision de la DIME.</p> <p>Dans sa décision du 26 avril 2023, la DIME n'a pas accepté le nouvel IBUS de 1,50, car ce secteur ne dispose pas d'une desserte C en transports publics. C'est donc l'indice précédent qui s'applique sur ces parcelles, à savoir un IBUS de 0,80.</p>
<p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>	
<p>Modification 14</p> <p>Suppression de la mise en zone et du PAD "En Faradan"</p>	<p>Dans la décision d'approbation, la mise en zone du secteur "En Faradan" a été refusée par la DIME, car les conditions pour une mise en zone ne sont pas remplies.</p> <p>Par conséquent, l'obligation d'établir un PAD est devenue sans objet et est donc également supprimée.</p>
<p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>	
<p>Modification 15</p> <p>Abrogation du PAD "Triangle Länggasse 47"</p>	<p>Conformément à la condition d'approbation, le PAD "Triangle Länggasse 47" est abrogé.</p>
<p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>	
<p>Modification 16</p> <p>Intégration de l'espace réservé aux eaux</p>	<p>Conformément à la condition d'approbation, les nouvelles données relatives à l'espace réservé aux eaux sont transposées dans le plan d'affectation des zones.</p>
<p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>	
<p>Modification 17</p> <p>Distinction des dangers naturels liés à l'eau</p>	<p>Les secteurs de dangers naturels sont actualisés selon la carte des dangers naturels du canton de Fribourg. Les dangers liés à l'eau et les dangers liés aux instabilités sont distingués selon ces deux classes.</p> <p>De plus, la Commune prend acte de la recommandation de la Section lacs et cours d'eau du Service de l'environnement concernant la problématique des crues et analysera les démarches possibles.</p>
<p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i></p>	

<p>Modification 18</p> <p>Intégration des sites pollués</p>	<p>Les sites inscrits au cadastre des sites pollués sont intégrés au PAZ selon la demande du Service de l'environnement (SEn).</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 19</p> <p>Actualisation des périmètres archéologiques</p>	<p>Les périmètres archéologiques sont actualisés selon la demande du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 20</p> <p>Mise à jour de l'inventaire des boisements hors-forêt en zone à bâtir</p>	<p>Conformément à la demande du Service des forêts et de la nature, l'inventaire des boisements hors-forêt en zone à bâtir est retravaillé et actualisé. La mise sous protection est réexaminée sur la base de la valeur écologique et/ou paysagère des boisements. Les arbres abattus entre-temps sont supprimés de l'inventaire.</p> <p>Le relevé des boisements hors-forêt se trouve à l'annexe 1 du présent rapport.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 21</p> <p>Mise à jour des boisements hors-forêt hors zone à bâtir</p>	<p>Les boisements hors-forêt protégés hors de la zone à bâtir sont actualisés et complétés sur le plan d'affectation des zones. L'inventaire est non exhaustif, ceux-ci étant systématiquement protégés.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 22</p> <p>Intégration de la limite de construction à l'espace réservé aux eaux</p>	<p>À la suite de la transposition de l'espace réservé aux eaux dans le plan d'affectation des zones (PAZ), la limite de construction à l'espace réservé aux eaux est ajoutée au PAZ (distance de 4,00 mètres).</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 23</p> <p>Actualisation de la constatation de la nature forestière</p>	<p>La constatation de la nature forestière est mise à jour conformément aux données officielles approuvées.</p> <p><i>Justification : actualisation.</i></p>
<p>Modification 24</p> <p>Actualisation des zones de protection des eaux souterraines légalisées</p>	<p>Les zones "S" de protection des eaux souterraines légalisées sont actualisées et la symbologie modifiée selon les indications du Service de l'environnement (distinction des zones selon la catégorie)</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 25</p> <p>Actualisation du réseau hydrographique</p>	<p>Sur la base des nouvelles données, le réseau hydrographique est actualisé sur le plan d'affectation des zones.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>

Modification 26 Intégration de la nouvelle constatations de la nature forestière	Le long du terrain de football dans le secteur Froideville, une nouvelle constatation de la nature forestière a été effectuée, conformément à la demande du Service des forêts et de la nature. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i>
---	--

2.3 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Voir modifications au règlement communal d'urbanisme (RCU)

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

Une série d'adaptations et de mises à jour mineures ou formelles sont également effectuées.

Art. 10 Périmètre de protection du site construit	Sur la base du concept développé dans l'étude du centre, l'article est complété par une réglementation spécifique qui permet un certain développement urbanistique au centre du village, tout en respectant la structure traditionnelle du site protégé (cf. chapitre 2.1). <i>Justification : répondre à la condition d'approbation de la DIME.</i>
Art. 11 Immeuble protégé	L'alinéa 2 est mis à jour selon les remarques du Service des biens culturels. Les objets protégés sont nouvellement mentionnés. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME.</i>
Art 12 Périmètre d'abords d'immeubles protégés	L'alinéa 2 est mis à jour selon les remarques du SBC. Les règles pour les nouvelles constructions sont complétées. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME.</i>
Art. 17 Zone village	La disposition concernant le stationnement souterrain est précisée. Introduction d'un périmètre à densité différenciée avec un IBUS de 0,80 (cf. modification 13 du PAZ, chapitre 2.2). Introduction d'un périmètre à prescriptions particulières avec un IBUS de 0,70 et la hauteur totale de 8,50 m (cf. modification 9 du PAZ, chapitre 2.2). Introduction de l'alinéa 8 concernant le PAD obligatoire "Jardin Potager" (cf. modification 10 du PAZ, chapitre 2.2) : Des objectifs pour le futur PAD sont fixés, afin de répondre aux enjeux patrimoniaux particuliers de ce secteur. <i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME et sur la base de l'étude du centre.</i>

Art. 18 Zone RFD I	<p>L'harmonisation des différents types de zone lors de la révision générale du PAL a engendré une augmentation de l'IBUS pour certains secteurs. Cette augmentation n'a pas été acceptée par la DIME, étant donné que ces secteurs ne disposent pas d'une desserte C en transports publics.</p> <p>Par conséquent, la Commune décide de fixer l'IBUS à 0,70 pour l'ensemble de la zone RFD I.</p> <p>La remarque formelle du SeCA de compléter l'alinéa 4 concernant la hauteur (H/2) n'est pas prise en compte, vu que H/2 ne peut pas être en dessus de 5 m.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME</i></p>
Art. 21 Zone mixte	<p>La définition du stationnement permettant un indice plus élevé est précisée.</p> <p>Introduction d'un périmètre à densité différenciée avec un IBUS de 1,00 (cf. modification 1 du PAZ, chapitre 2.2).</p> <p>L'application du pourcentage minimal des activités est précisée. La part de surface dédiée aux activités est définie par parcelle et non pour toute la zone. Des reports d'indice sont possibles.</p> <p>Compte tenu de la taille et de l'importance de la zone mixte à la route de Fribourg, ainsi que de la nécessité de coordonner la transformation de la friche industrielle avec l'urbanisation des terrains libres, l'obligation d'un plan d'aménagement de détail (PAD) est indispensable.</p> <p>Les objectifs du PAD "Route de Fribourg" sont actualisés et précisés. Il est important de bien réglementer l'implantation des nouvelles constructions et aménagements dans ce périmètre à fort potentiel de développement et d'adapter les objectifs aux exigences actuelles en matière de qualité urbanistique, de mobilité et d'énergie.</p> <p><i>Justification : actualisation.</i></p>
Art. 22 Zone de commerces	<p>Conformément à la décision d'approbation de la DIME, l'indice de masse maximum est fixé à 4,0.</p> <p>L'alinéa 7 introduit des prescriptions concernant le stationnement, afin de le mettre en conformité avec le droit cantonal concernant les places de stationnement liées aux centres commerciaux.</p> <p>L'alinéa 8 est supprimé, compte tenu de l'abrogation du PAD "Triangle Länggasse 47".</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME.</i></p>
Art. 23 Zone d'activités	<p>Conformément à la décision d'approbation de la DIME, l'indice de masse maximum est fixé à 4,0.</p> <p>Introduction d'un périmètre à densité différenciée avec un indice de masse de 2,0 (cf. modification 2 du PAZ, chapitre 2.2).</p> <p>Selon la demande du Service des constructions et de l'aménagement, il est précisé qu'un seul logement de gardiennage est admis.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME.</i></p>

Art. 24 Zone d'intérêt général	<p>Afin de permettre une utilisation efficace des équipements publics, la destination des zones IG1 et IG2 est élargie en y permettant la construction d'équipements d'utilité publique. La zone IG3 comprenant une grande variété d'occupations, la destination est simplifiée en y permettant l'installation de tout type d'équipements publics.</p> <p>Afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans le site, un périmètre avec l'obligation d'une procédure qualifiée est ajouté dans la zone IG3 (cf. modification 3 du PAZ, chapitre 2.2) :</p> <p>Selon la demande du Service des constructions et de l'aménagement, il est précisé qu'un seul logement de gardiennage est admis.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME et sur la base de l'étude du centre.</i></p>
Art. 25 Zone de château	<p>Compte tenu que les trois secteurs constructibles A, B et C sont construits et qu'aucun droit à bâtir supplémentaire n'existe, la Commune a décidé de supprimer les secteurs constructibles sur le plan d'affectation des zones, ainsi que la réglementation ad hoc au RCU (cf. modification 7 du PAZ, chapitre 2.2).</p> <p>Par conséquent, la réglementation relative à l'énergie n'est plus non plus nécessaire.</p> <p><i>Justification : évolution de la situation.</i></p>
Art. 29 Distances	<p>Une exception est ajoutée concernant les prescriptions du site construit par rapport aux bandes d'implantation et aux alignements.</p> <p><i>Justification : étude du centre.</i></p>
Art. 30 Stationnement	<p>Conformément à la décision d'approbation de la DIME, l'article est mis en conformité avec la législation cantonale. Le nombre de places de stationnement est mis à jour selon les normes VSS les plus récentes.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME.</i></p>
Art. 35 Aménagements extérieurs	<p>Afin de mieux répondre aux enjeux climatiques et en faveur de la biodiversité, les règles pour les aménagements extérieurs sont complétées et précisées.</p> <p><i>Justification : évolution de la situation.</i></p>
Art. 38 Abrogation	<p>Actualisation en lien avec l'abrogation du PAD "Triangle Länggasse 47".</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME.</i></p>

2.4 Plan directeur communal (PDCoM)

Voir modifications au plan directeur communal

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.

<p>Modification 1</p> <p>Intégration du réseau cantonal utilitaire vélo</p>	<p>Sur la base du plan sectoriel vélo, le réseau cantonal utilitaire est intégré dans le PDCoM selon les indications du Service de la mobilité. Les tronçons au nord et au sud du périmètre Valtraloc sur l'axe cantonal 3300 nécessitent des aménagements selon les fiches de détail 3300-2f et 3300-3b. Ils sont indiqués comme tronçons à améliorer.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 2</p> <p>Intégration d'un périmètre d'interdiction aux sondes géothermiques et suppression du périmètre favorable aux sondes géothermiques</p>	<p>Un secteur d'interdiction des sondes géothermiques est introduit en dessus des tunnels de l'autoroute. Il remplace l'ancien périmètre favorable aux sondes géothermiques tout autour, qui est ainsi supprimé.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 3</p> <p>Intégration d'un chemin pour piétons à créer vers la gare</p>	<p>Un nouveau chemin piétonnier à créer est inclus dans le PDCoM afin d'établir une liaison directe entre la Promenade du Ruisseau et la gare déplacée. La coordination avec la commune voisine (Müchenwiler BE) et les négociations avec les propriétaires des terres agricoles sont en cours. Avec le prolongement vers la route Principale (voir modification 6), une liaison directe et attrayante est créée entre le centre du village et la gare.</p> <p><i>Justification : amélioration du réseau de mobilité douce.</i></p>
<p>Modification 4</p> <p>Suppression de l'accès à la zone à bâtir</p>	<p>Depuis le dernier PAL, le quartier du chemin des Vignes a été construit. De ce fait, les indications d'accès à la zone à bâtir n'ont plus lieu d'être indiqué sur le plan.</p> <p>Ces futurs accès à la zone à bâtir ont généralement été actualisés (cf. aussi modifications 11, 12, et 18).</p> <p><i>Justification : Evolution du bâti</i></p>
<p>Modification 5</p> <p>Suppression de l'arrêt de bus scolaire et stationnement vélo</p>	<p>L'arrêt de bus scolaire à créer et le stationnement pour vélo sont supprimés du PDCoM. La vision de ce futur arrêt est abandonnée, les bus scolaires continueront de s'arrêter au centre du village.</p> <p><i>Justification : évolution de l'offre.</i></p>

<p>Modification 6</p> <p>Intégration d'un stationnement public à créer ainsi qu'un chemin pour piétons à créer</p>	<p>La commune vise une réorganisation du stationnement public au centre du village. En effet, on constate un manque de places de parking public (seul le parking du cimetière est public), ce qui entraîne un stationnement sauvage sur des places privées ou non officielles (hors case). Concrètement, la réalisation d'un parking d'une certaine envergure est planifiée, la capacité sera déterminée en temps voulu sur la base d'un concept global de stationnement. Ce projet est en lien avec une vision d'ensemble de la commune concernant le développement de ses équipements à moyen et à long terme.</p> <p>L'aménagement de ce nouveau parking public en surface est prévu sur l'art. 76 RF, située sur la route Principale, en face du nouveau site de l'administration communale. Le terrain est la propriété de la commune. Après avoir été utilisé temporairement par une entreprise de construction comme lieu de stockage, le terrain est désormais libre. La faisabilité de l'accès à la route Principale a été vérifié et confirmé par Transitec Ingénieurs-Conseils SA en 2022. La capacité maximale du site peut être estimée à environ 25-30 places.</p> <p>Ce stationnement public à créer ainsi qu'un chemin pour piétons à créer vers la Promenade du Ruisseau (cf. modification 3) sont intégrés au plan.</p> <p><i>Justification : amélioration de la situation du stationnement et du réseau de mobilité douce.</i></p>
<p>Modification 7</p> <p>Suppression du stationnement public</p>	<p>En cohérence avec le nouveau parking public prévu (cf. modification 6), le stationnement public devant l'école primaire est supprimé. Il s'agissait de places de parc liées à l'école et l'ancienne administration communale et pas à proprement parler publiques.</p> <p><i>Justification : amélioration de la situation du stationnement</i></p>
<p>Modification 8</p> <p>Modification de l'arrêt de bus du statut "existant" à "à améliorer"</p>	<p>L'arrêt de bus existant "Courgevaux, village" ne répond pas à la norme LHand, d'où la classification en "à améliorer".</p> <p>Les autres arrêts de bus sont situés en dehors du territoire communal.</p> <p><i>Justification : actualisation</i></p>
<p>Modification 9</p> <p>Modification du tracé du chemin de randonnée pédestre</p>	<p>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.</p> <p><i>Justification : actualisation selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 10</p> <p>Suppression des mesures compensatoires de revitalisation de la lisière de forêt</p>	<p>Les mesures compensatoires de revitalisation de la lisière de forêt pour la mise en zone "En Faradan" sont supprimées du plan. En effet, le Service de l'environnement les a jugées insuffisantes et inadaptées pour compenser la suppression de la haie. De plus, la mise en zone du secteur "En Faradan" a été refusée par la DIME.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>

<p>Modification 11</p> <p>Modification de l'accès ainsi que du chemin pour piétons à créer</p>	<p>Afin de pouvoir développer le secteur du jardin potager selon les principes de l'étude du centre, la future route d'accès ainsi que la liaison piétonnière vers la ruelle du Village sont adaptées (cf. également la modification 10 du plan d'affectation des zones au chapitre 2.2).</p> <p><i>Justification : selon l'étude du centre</i></p>
<p>Modification 12</p> <p>Intégration de quatre accès à la zone à bâtir</p>	<p>Afin de pouvoir développer le centre village selon les principes de l'étude du centre, les futures routes d'accès à la zone à bâtir sont indiquées au PDCom.</p> <p><i>Justification : selon l'étude du centre</i></p>
<p>Modification 13</p> <p>Modification de la route de liaison en route collectrice</p>	<p>Conformément à la demande du Service de la mobilité, les routes de liaison au sein du milieu bâti sont représentées comme des routes collectrices.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 14</p> <p>Intégration des prairies maigres</p>	<p>Les surfaces de prairie maigre sont ajoutées au plan.</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>
<p>Modification 15</p> <p>Intégration des haies manquantes</p>	<p>Les haies manquantes sont ajoutées au plan.</p> <p><i>Justification : actualisation.</i></p>
<p>Modification 16</p> <p>Intégration d'une nouvelle extension de la zone à bâtir</p>	<p>Après le refus de la mise en zone du secteur "En Faradan", la Commune souhaite maintenir la possibilité d'une future extension du quartier. C'est pourquoi ce secteur est intégré dans le plan directeur communal en tant que future extension possible de la zone à bâtir. Ceci en cohérence avec le plan directeur cantonal, qui identifie ces parcelles comme secteur d'extension du territoire d'urbanisation.</p> <p><i>Justification : cohérence avec le plan directeur cantonal et volonté communale.</i></p>
<p>Modification 17</p> <p>Suppression du périmètre d'incitation au gaz - CCF</p>	<p>Le périmètre d'incitation au gaz - CCF est supprimé du PDCom, car la commune ne peut pas établir de préférence pour une énergie fossile (en cohérence avec le plan communal des énergies).</p> <p><i>Justification : selon la décision d'approbation de la DIME du 26 avril 2023.</i></p>

<p>Modification 18</p> <p>Intégration de deux accès à la zone à bâtir</p>	<p>Deux accès supplémentaires à la zone à bâtir (secteur du futur plan d'aménagement de détail "Route de Fribourg") sont indiqués. Ceci afin d'avoir plus de flexibilité quant à l'emplacement des accès à ce futur quartier. La position finale des accès sera définie dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement de détail.</p> <p><i>Justification : flexibilité en vue de l'élaboration du plan d'aménagement de détail.</i></p>
---	--

2.5 Mobilité

Le PDCom délimite deux secteurs zone modérée à l'ouest de la route cantonale. Ces secteurs ont pour but l'instauration de zones 30 dans des quartiers essentiellement résidentiels. Le but recherché est la sécurisation des déplacements en mobilité douce et la limitation des nuisances dues au trafic motorisé (bruit et pollution).

Les stationnements existants sur la commune ont été relevés au nombre de 79 répartis de la manière suivante :

- 14 places de stationnement privées liées à l'auberge
- 17 places de stationnement semi-publiques liées au centre médical
- 15 places de stationnement publiques devant le cimetière
- 11 places de stationnement privées devant le supermarché Volg
- 9 places de stationnement privées derrière le supermarché Volg destinées aux locataires
- 13 places de stationnement privées devant l'école destinées à la Commune

Seules les 15 places au cimetière sont publiques, le reste du stationnement étant privé.

2.6 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 et l'état d'actualité des bâtiments. La mise en zone du secteur "En Faradan" n'ayant pas été approuvée, l'aperçu de l'état d'équipement est adapté en conséquence.

2.7 Programme d'équipement

La mise en zone du secteur En Faradan n'ayant pas été approuvée, l'ensemble de la zone à bâtir peut être considéré comme entièrement équipé (équipement de base).

Le programme d'équipement n'est donc plus nécessaire et peut être supprimé.

3 Autres informations

3.1 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.

Annexe 1 Boisements hors-forêt



Relevé des arbres et des haies

Dossier d'approbation
Echelle 1:5'000

12 septembre 2024

Mandat: 2321/mü
Document: 2321_Courgevaux_PAL_acapp_3.aprx
Format: 29.7/42

Source des données cadastrales
Etat de Fribourg

Légende

Zones d'affectation

- Zone à bâtir légalisée
- Zone agricole (ARG)
- Aire forestière (FOR)

Eléments superposés

Eléments protégés superposés

Boisement hors-forêt protégé en zone à bâtir

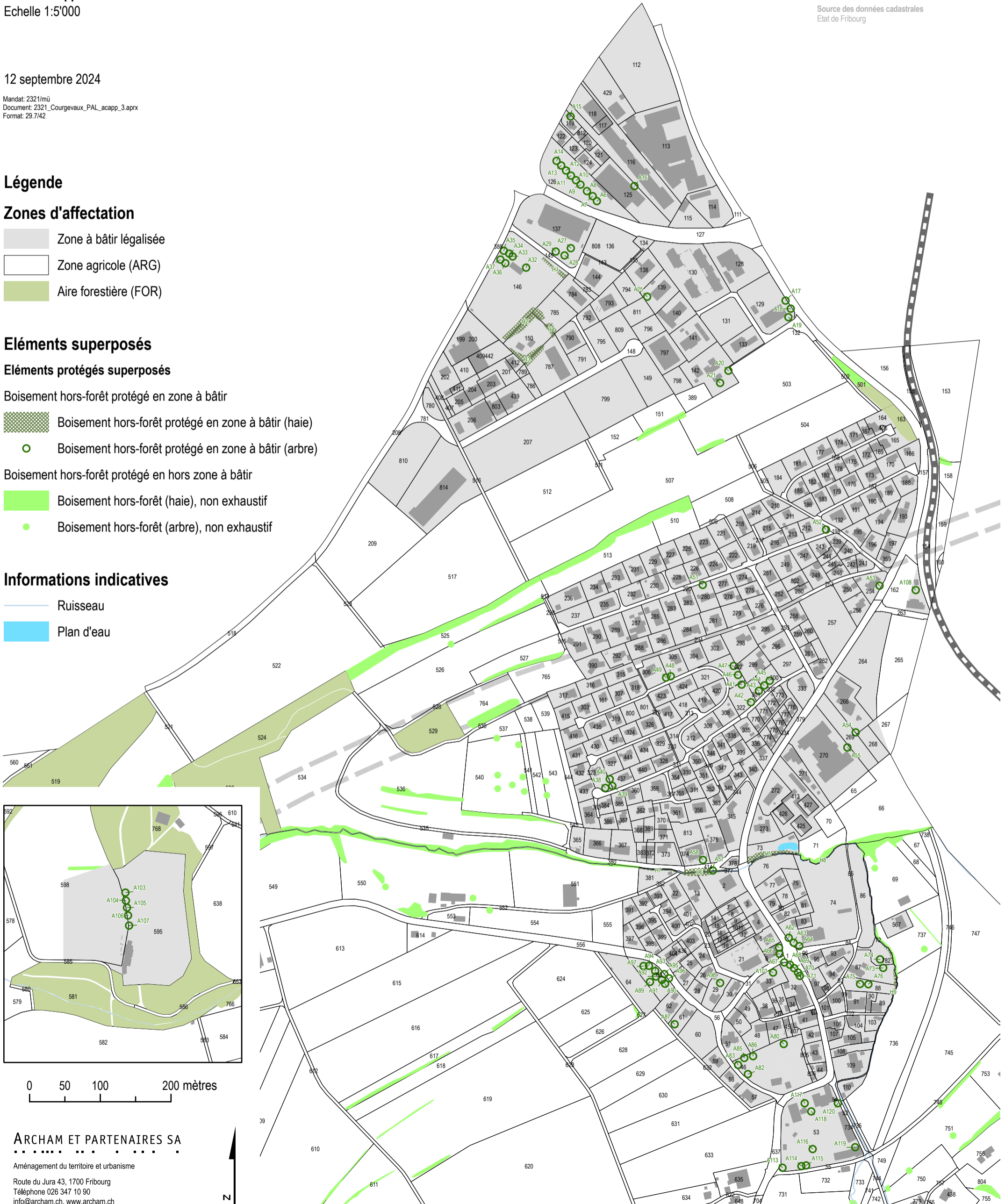
- Boisement hors-forêt protégé en zone à bâtir (haie)
- Boisement hors-forêt protégé en zone à bâtir (arbre)

Boisement hors-forêt protégé en hors zone à bâtir

- Boisement hors-forêt (haie), non exhaustif
- Boisement hors-forêt (arbre), non exhaustif

Informations indicatives

- Ruisseau
- Plan d'eau



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

Liste des arbres et des haies inventoriés

Type	Etiquette carte	Protection locale	Intérêt	Type d'arbre	Remarque
Haie	H1	Oui	Ecologique/paysagé		
Haie	H2	Oui	Ecologique/paysagé		
Haie	H3	Oui	Ecologique/paysagé		
Haie	H4	Oui	Ecologique/paysagé		
Haie	H5	Oui	Ecologique/paysagé		
Haie	H6	Oui	Ecologique/paysagé		
Haie	H7	Oui	Ecologique/paysagé		
Arbre indigène isolé	A6	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A7	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A8	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A9	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A10	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A11	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A12	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A13	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A14	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre fruitier	A15	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier	
Arbre indigène isolé	A16	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre isolé	A17	Oui	paysagé	Mélèze	
Arbre isolé	A18	Oui	paysagé	Pin sylvestre	
Arbre isolé	A19	Oui	paysagé	Pin sylvestre	
Arbre indigène isolé	A20	Oui	Ecologique/paysagé	Tilleul	
Arbre fruitier	A21	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre fruitier	A25	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre indigène isolé	A27	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A28	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A29	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A32	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A33	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A34	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A35	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A36	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A37	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre fruitier	A38	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier	
Arbre fruitier	A39	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier	
Arbre fruitier	A40	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier	
Arbre fruitier	A41	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A42	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A43	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre fruitier	A44	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre fruitier	A45	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre fruitier	A46	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre fruitier	A47	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre indigène isolé	A48	Oui	Ecologique/paysagé	Bouleau	
Arbre indigène isolé	A49	Oui	Ecologique/paysagé	Bouleau	
Arbre fruitier	A51	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier	

Arbre fruitier	A52	Oui	Ecologique/paysagé	Poirier	
Arbre indigène isolé	A53	Oui	Ecologique/paysagé	Tilleul	
Arbre indigène isolé	A54	Oui	Ecologique/paysagé	Chêne	
Arbre fruitier	A55	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre fruitier	A57	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre indigène isolé	A58	Oui	Ecologique/paysagé	Châtaignier	
Arbre indigène isolé	A62	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A63	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A64	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A65	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A66	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A67	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A68	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A69	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A70	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A71	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre fruitier	A73	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A74	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A75	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A76	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A80	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier + Cerisier	
Arbre fruitier	A82	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A83	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A85	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A86	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A87	Oui	Ecologique/paysagé	Poirier	
Arbre fruitier	A89	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier	
Arbre fruitier	A90	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	Mort
Arbre fruitier	A91	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	Mort
Arbre fruitier	A92	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	Mort
Arbre fruitier	A93	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A94	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A95	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A96	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A97	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier	
Arbre fruitier	A98	Oui	Ecologique/paysagé	Cerisier	
Arbre fruitier	A101	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre indigène isolé	A103	Oui	Ecologique/paysagé	Erable cham.	
Arbre indigène isolé	A104	Oui	Ecologique/paysagé	Frêne	
Arbre indigène isolé	A105	Oui	Ecologique/paysagé	Erable cham.	
Arbre indigène isolé	A106	Oui	Ecologique/paysagé	Mélèze	
Arbre indigène isolé	A107	Oui	Ecologique/paysagé	Chêne	
Arbre fruitier	A108	Oui	Ecologique/paysagé	Noyer	
Arbre indigène isolé	A113	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	
Arbre indigène isolé	A114	Oui	Ecologique/paysagé	Tilleul	
Arbre indigène isolé	A115	Oui	Ecologique/paysagé	Frêne	
Arbre indigène isolé	A116	Oui	Ecologique/paysagé	Pommier	
Arbre indigène isolé	A117	Oui	Ecologique/paysagé	Tilleul	
Arbre indigène isolé	A118	Oui	Ecologique/paysagé	Tilleul	
Arbre indigène isolé	A119	Oui	Ecologique/paysagé	Tilleul	
Arbre indigène isolé	A120	Oui	Ecologique/paysagé	Erable	