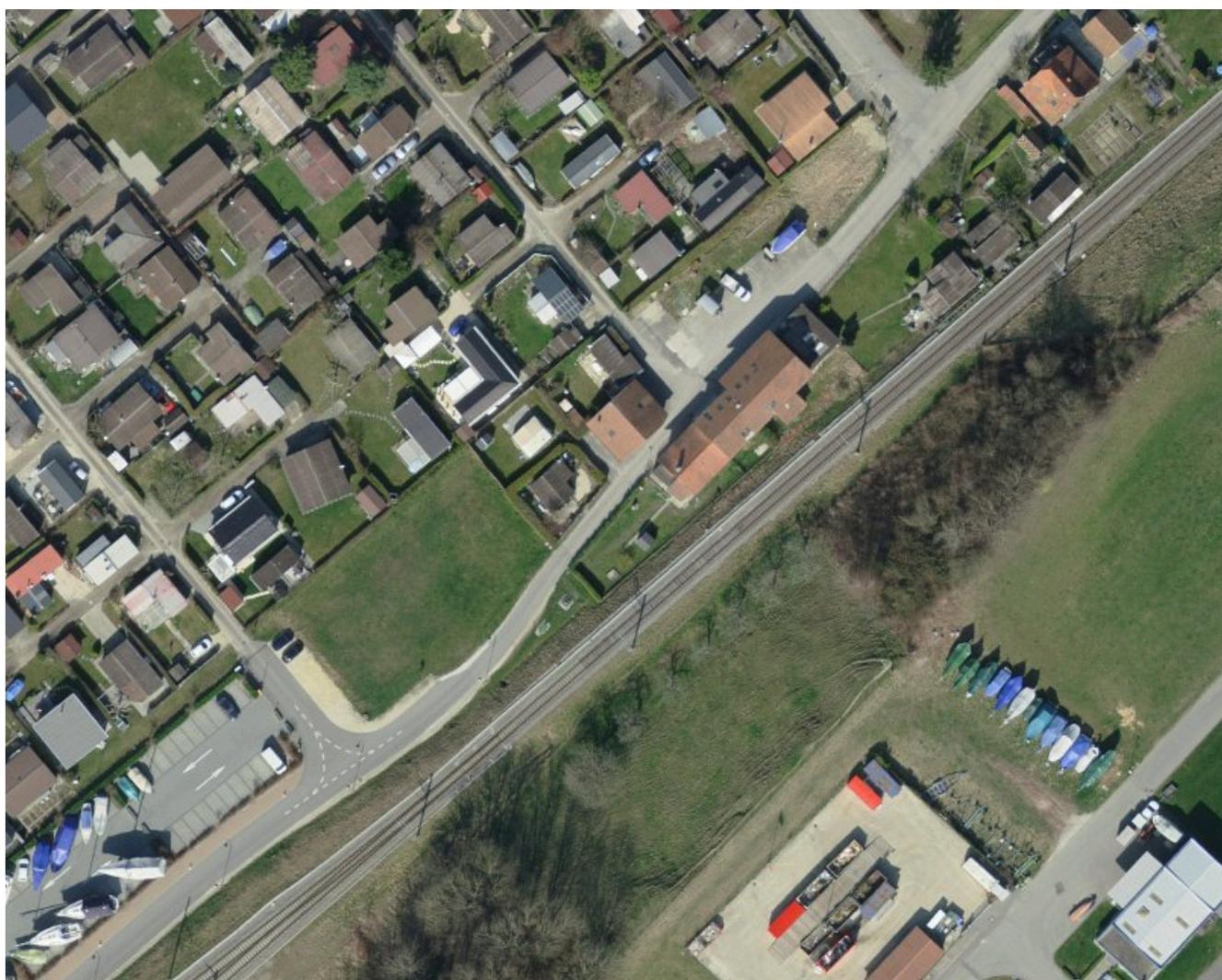




Harmonisation du PAL

Changement d'affectation de l'art. 2605 RF (partiel)



PILOTE

urbaplan

Massimiliano Di Leone
Charles-Guillaume Held
boulevard de Pérolles 31
1700 fribourg
tél. +41 26 322 26 01
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

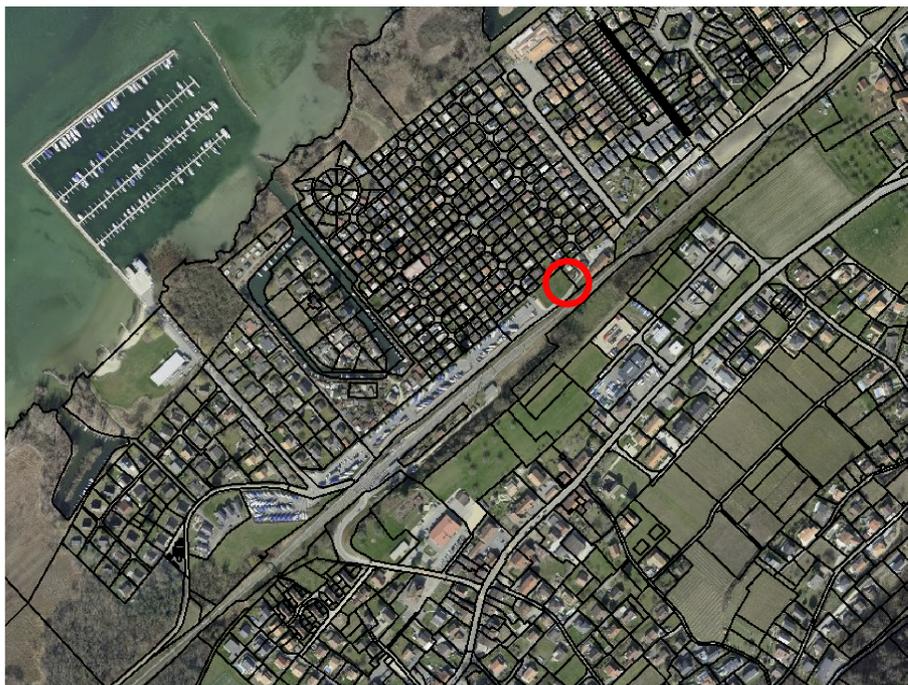
Sommaire

1. INTRODUCTION	5
2. MODIFICATION DU PAL	6
2.1 Justification	6
2.2 Projet de modification du PAZ	7
3. CONFORMITE AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL	8
3.1 Territoire d'urbanisation	8
3.2 Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir	8
3.3 Densification et requalification	9
4. MODIFICATION DU PAZ	10
4.1 Modification	10
5. APPROBATION	12
6. ANNEXE	13

1. Introduction

Le présent document constitue le **rapport explicatif et de conformité de la modification du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Cheyres-Châbles concernant les articles 984 et 2605 RF**, situés le long du Chemin des Grèves à Cheyres.

Fig. 1 : Localisation de la modification.



Contexte

Suite à la fusion des anciennes communes de Cheyres et Châbles, la commune a lancé la procédure d'harmonisation de son PAL à l'échelle de son territoire fusionné. Le projet d'harmonisation a été mis à l'enquête publique en août 2018 (FO n°32 du 10 août 2018). Aucune opposition émise durant cette enquête publique ne concerne le secteur de la présente enquête publique.

Les travaux pour le nouveau tracé du Chemin des Grèves sont terminés. Le parcellaire est en cours d'adaptation au nouveau tracé de la route et la présente modification se base sur un nouveau relevé cadastral pour ce secteur. Ce relevé est coordonné avec la mise à jour du cadastre de l'ensemble de la commune également en cours actuellement.

La présente modification permet d'adapter l'affectation des articles RF concernés au nouveau parcellaire en cours d'élaboration et au nouveau tracé du Chemin des Grèves.

2. Modification du PAL

2.1 Justification

Le PAL de l'ancienne commune de Cheyres a été approuvé le 17 septembre 2017 par la DAEC. Le secteur concerné par le présent dossier y était affecté en zone résidentielle et touristique (ZRT).

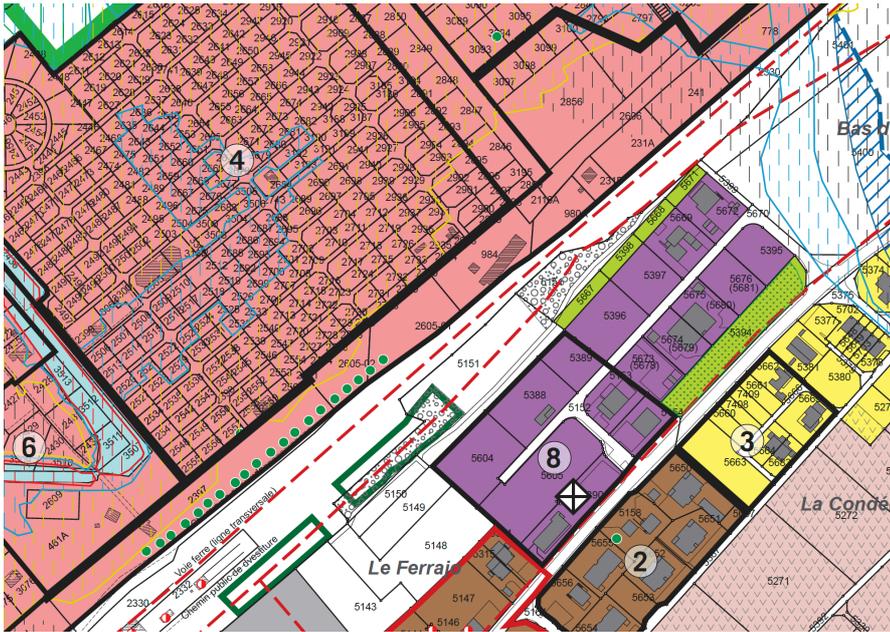


Fig. 2 : Extrait du PAZ de Cheyres avant harmonisation

Dans le cadre de l'harmonisation du PAL de la commune fusionnée et l'abrogation du PAD Chemin des Grèves, un changement d'affectation en zone d'intérêt général I (ZIG-I) a été effectué sur l'art. 2605 RF. Suite à la réfection du Chemin des Grèves et à l'adaptation du parcellaire à venir, la commune de Cheyres-Châbles souhaite adapter l'affectation des parcelles aux limites parcellaires projetées et réaffecter à la ZRT la surface concernée (493 m²) de l'art. 2605 RF. La surface de 493 m² actuellement en ZIG-I sur l'art. 2605 RF se trouve, avec la réfection du Chemin des Grèves, de l'autre côté de la route, ce qui limite fortement son utilisation.

Par conséquent, le présent dossier affecte 493 m² de l'actuel art. 2605 RF à la zone résidentielle et touristique (ZRT), qui correspond à l'affectation de l'art. 984 RF adjacent et est destinée aux habitations individuelles et activités touristiques complémentaires.

Le plan de situation comprenant la surface de 493 m² concernée par le changement d'affectation se trouve en annexe du présent rapport.

2.2 Projet de modification du PAZ

Le présent dossier propose le changement d'affectation d'un total de 493 m², soit une partie de l'art. 2605 RF, de la manière suivante, de zone d'intérêt général (ZIG) à zone résidentielle et touristique (ZRT).

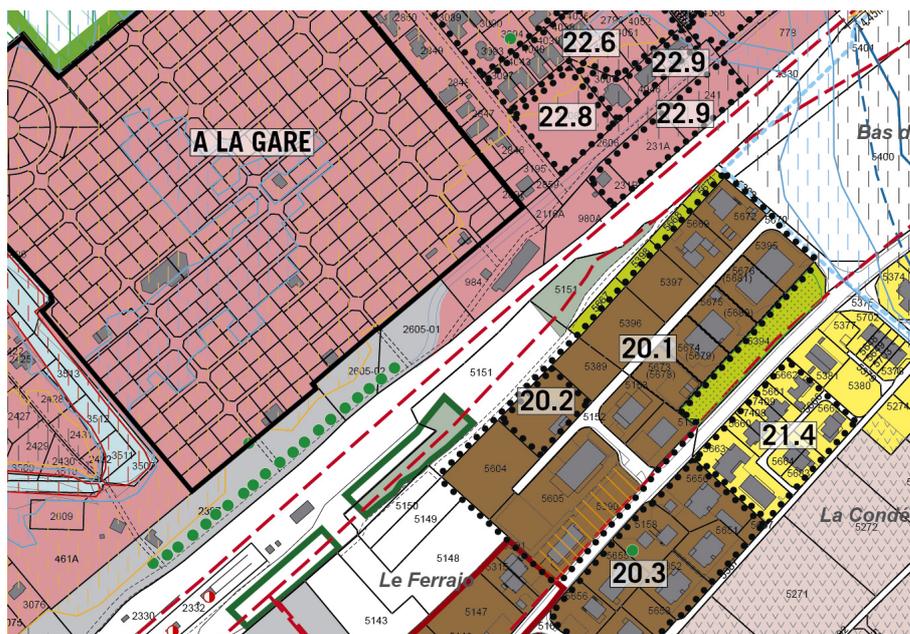


Fig. 3 : Extrait du nouveau PAZ en vigueur

3. Conformité au plan directeur cantonal

Le Conseil d'État a adopté en octobre 2018 le Plan directeur cantonal (PDCant) révisé selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) mise en vigueur le 1^{er} mai 2014 et décidé de l'appliquer dès son adoption pour l'examen de conformité des planifications dans le canton de Fribourg. Par conséquent, la présente modification de PAL s'y réfère pour analyser sa conformité. Il est à noter que la présente modification ne comporte aucune mise en zone à bâtir et n'est donc pas concerné par le moratoire sur les zones à bâtir au sens de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

3.1 Territoire d'urbanisation

Le présent dossier consistant en un changement d'affectation et non une extension de la zone à bâtir, elle n'est pas soumise aux exigences définies par le thème T101 du PDCant.

Il est toutefois à signaler que le secteur est situé en zone à bâtir, au sein du territoire d'urbanisation et d'un noyau d'urbanisation définis par le PDCant.

3.2 Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

La présente modification ne présente aucune extension de la zone à bâtir et est conforme aux objectifs et aux principes définis par le thème T102 du PDCant. Les éléments suivants le démontrent :

- > Située au centre de Cheyres, affectée à la zone à bâtir et adjacente de part et d'autre à des parcelles affectées en zone à bâtir, ces parcelles respectent le principe de continuité du bâti. Elles disposent de l'équipement de base et d'une bonne desserte en transports publics.
- > Tel qu'expliqué ci-dessus, le secteur se trouve à l'intérieur du territoire d'urbanisation défini par le Plan directeur cantonal.
- > Du point de vue de la disponibilité des terrains, le fait d'adapter l'affectation des parcelles au nouveau tracé de la route constitue une amélioration.
- > Pour le dimensionnement des zones d'intérêt général, le PDCant demande une justification du besoin sur 15 ans. La présente modification vise à adapter le parcellaire à la nouvelle situation de fait suite au nouveau tracé du Chemin de Grèves. La surface peu importante concernée ne remet pas en cause la planification des zones d'intérêt général à l'échelle communale.

Aucun autre principe de dimensionnement et gestion de la zone à bâtir n'est concerné par la présente modification de PAL.

3.3 Densification et requalification

S'agissant d'un projet de changement d'affectation d'une zone à bâtir existante et non d'une extension de la zone à bâtir, la présente modification n'est pas soumise à la démonstration de mesures de densification et de requalification dans la zone à bâtir légalisée.

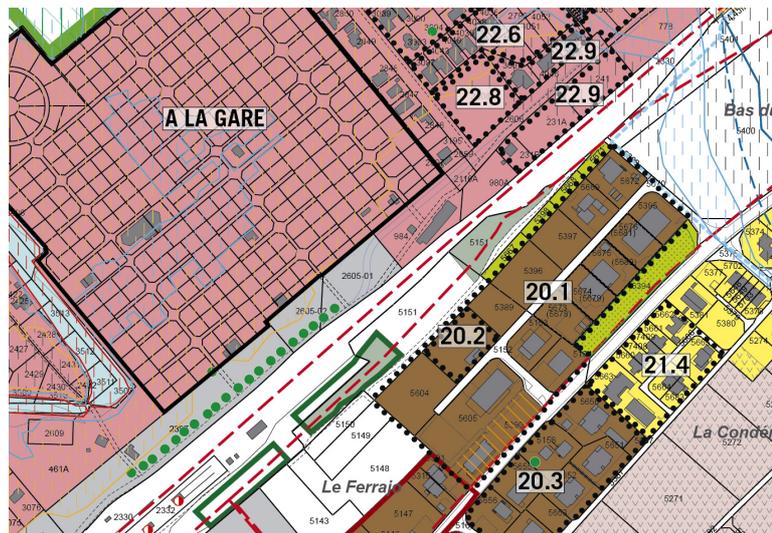
Aucun autre thème du plan directeur cantonal n'est concerné par la présente modification.

4. Modification du PAZ

4.1 Modification

4.1.1 État avant modification

1 : 5000



ZONE D'AFFECTATION

ZONES A BATIR

- zone de centre village
- zone résidentielle à faible densité
- zone résidentielle et touristique
- zone d'intérêt général I
- zone libre

ZONES AGRICOLES

- zone agricole
- zone viticole

AUTRES ZONES

- aire forestière
- zone de réserves naturelles
- zone de protection des eaux souterraines légalisée (S1, S2, S3)

ELEMENTS SUPERPOSES

PERIMETRES SUPERPOSES

- plan d'aménagement de détail approuvé
- prescriptions particulières selon RCU
- site construit à protéger
- périmètre archéologique
- périmètre de protection du paysage

SECTEURS SUPERPOSES

dangers naturels selon carte de dangers (dangers fort, moyen, faible et résiduel/indicatif)

- crues

ELEMENTS PROTEGES SUPERPOSES

- biens culturels mis sous protection: catégories 2
- arbre isolé / alignement
- verger

AUTRES ELEMENTS SUPERPOSES

- sites pollués (aires d'entreprise)
- constatation de la nature forestière

INFORMATIONS INDICATIVES

- cours d'eau sous tuyau (tracé indicatif)
- vigne

- zone résidentielle et touristique

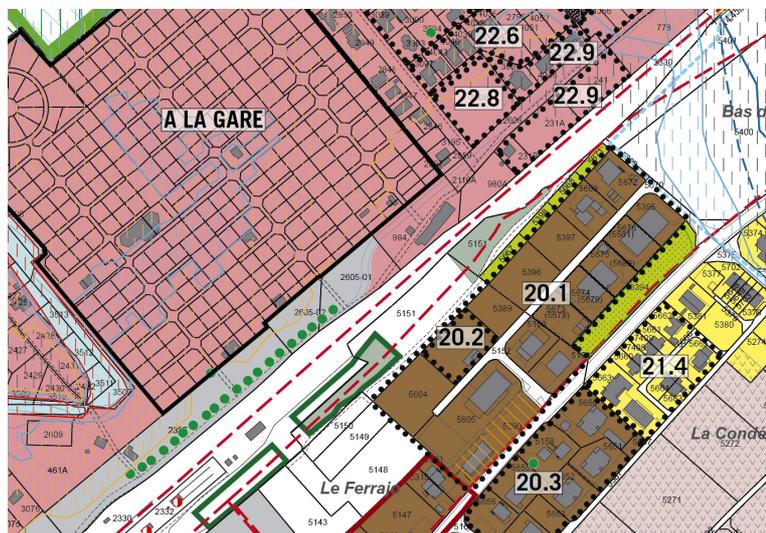
4.1.2 Modification

1 : 5000



4.1.3 Nouvel état

1 : 5000



ZONE D'AFFECTATION

ZONES A BATIR

-  zone de centre village
-  zone résidentielle à faible densité
-  zone résidentielle et touristique
-  zone d'intérêt général I
-  zone libre

ZONES AGRICOLES

-  zone agricole
-  zone viticole

AUTRES ZONES

-  aire forestière
-  zone de réserves naturelles
-  zone de protection des eaux souterraines légalisée (S1, S2, S3)

ELEMENTS SUPERPOSES

PERIMETRES SUPERPOSES

-  **A LA GARE** plan d'aménagement de détail approuvé
-  **18.5** prescriptions particulières selon RCU
-  site construit à protéger
-  périmètre archéologique
-  périmètre de protection du paysage

SECTEURS SUPERPOSES

-  dangers naturels selon carte de dangers (dangers fort, moyen, faible et résiduel/indicatif)
-  crues

ELEMENTS PROTEGES SUPERPOSES

-  biens culturels mis sous protection: catégories 2
-  arbre isolé / alignement
-  verger

AUTRES ELEMENTS SUPERPOSES

-  sites pollués (aires d'entreprise)
-  constatation de la nature forestière

INFORMATIONS INDICATIVES

-  cours d'eau sous tuyau (tracé indicatif)
-  vigne

5. Approbation

1. Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°:

du:

2. Adopté par le Conseil communal de Cheyres-Châbles

dans sa séance du:

Syndic

Secrétaire

3. Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

le:

Le Conseiller d'Etat, Directeur

6. Annexe

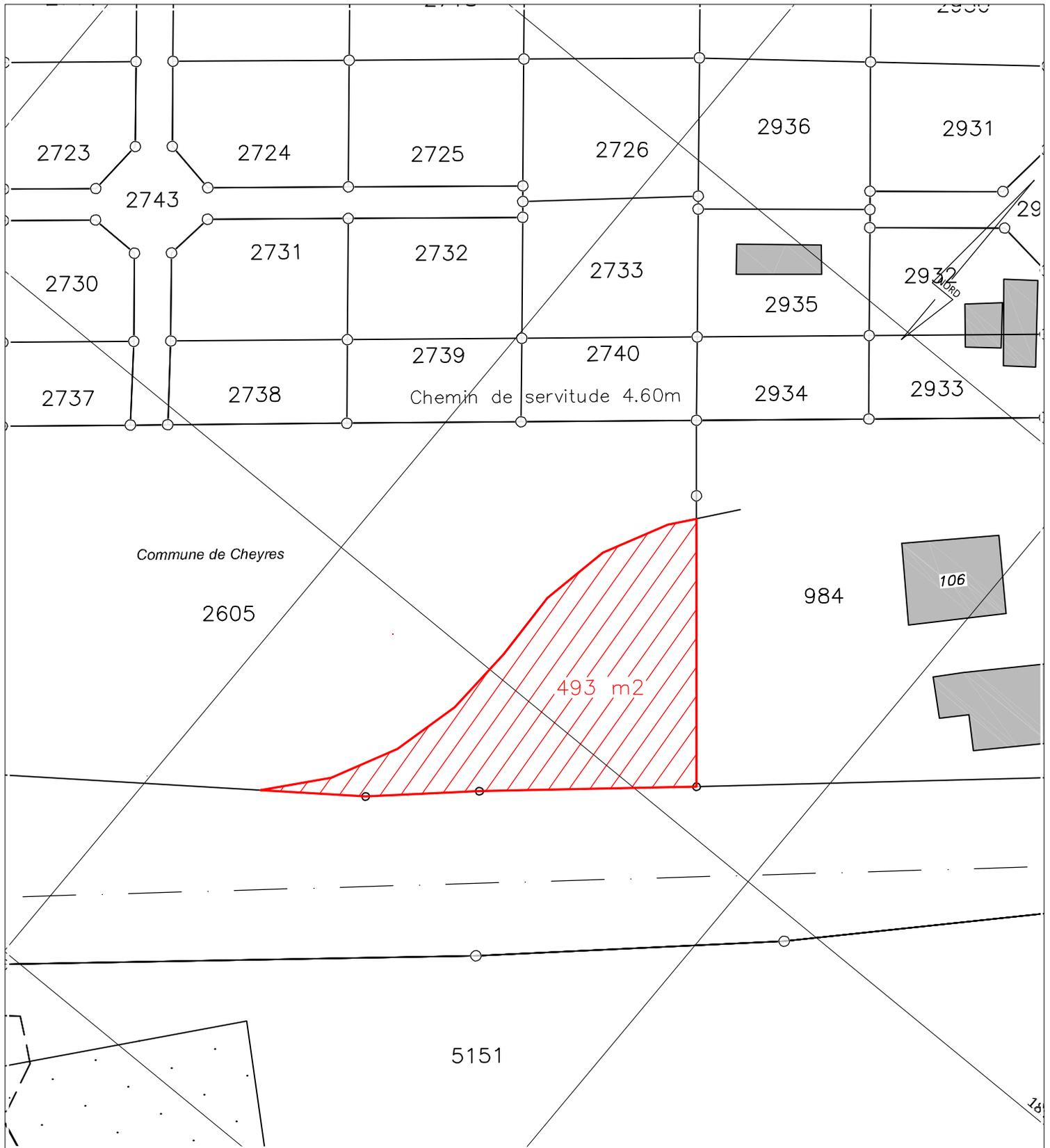
ANNEXE 1

Plan de situation

Novembre 2018

Annexe 1

Plan de situation
Novembre 2018



Avenches, le 2 novembre 2018



NPPR INGENIEURS ET GEOMETRES SA

NICOD - PERRIN - PARISOD - REY

Place de l'Eglise 4
Tél. 026 675 26 16

1580 Avenches
avenches@nppr.ch