



Commune de Courtepin, secteur Villarepos

Adaptation du plan d'aménagement local (PAL) aux conditions d'approbation

Rapport des modifications

Dossier d'approbation



Source : Géoportail Fribourg

Fribourg, 1 mars 2023

2221_Courtepin_Villarepos_rapport_acapp.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 Courtepin
Route de Fribourg 42
1784 Courtepin

Mandataire

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

Auteurs

cc, mü

Table des matières

1	Introduction.....	4
1.1	Contexte	4
1.2	Forme du dossier	4
2	Modifications apportés au PAL	5
2.1	Plan d'affectation des zones (PAZ)	5
2.2	Plan directeur communal (PDCom).....	8
2.3	Règlement communal d'urbanisme (RCU).....	10
2.4	Plan communal des énergies	12
2.5	Rapport explicatif et de conformité.....	12
3	Etude du périmètre de protection du site construit	13
3.1	Introduction.....	13
3.1.1	Objectifs	13
3.1.2	Contexte.....	15
3.2	Analyse.....	15
3.3	Principes.....	17
3.4	Résultats par parcelle.....	18
3.5	PAL.....	22
3.5.1	PAZ	22
3.5.2	RCU	22

Annexe 1 Plan communal des énergies

1 Introduction

1.1 Contexte

Le plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Courtepin, secteur Villarepos, a été approuvé avec conditions le 7 juillet 2021 par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), anciennement Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La révision générale consistait essentiellement à mettre à jour les différents documents d'aménagement local, notamment par rapport aux exigences et directives actuelles, mais aussi par rapport aux usages et besoins actuels du territoire par la commune et les propriétaires.

Pour rappel, l'ancienne commune de Villarepos a entrepris les travaux de révision de son PAL au début de l'année 2012 et a transmis le programme de révision au Canton en décembre 2013. En avril 2015, un dossier a été envoyé au Canton pour examen préalable avec un complément en juillet de la même année pour la mise en zone d'une scierie existante. L'ancienne commune de Villarepos a ensuite entrepris de réaliser les adaptations demandées par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) et a également intégré les demandes de particuliers, les nouvelles exigences légales, les données cantonales et les études communales.

L'ancienne commune de Villarepos a fusionné le 1^{er} janvier 2017 avec les anciennes communes de Barberêche, Courtepin et Wallenried, donnant la commune de Courtepin. L'enquête publique du 9 septembre 2016 a encore été effectuée sous la bannière de la commune de Villarepos, mais peu après la révision du PAL est devenue celle de Courtepin / secteur Villarepos. En effet, étant donné l'état avancé des révisions des différents secteurs fusionnés, il a été décidé sur recommandation de la DIME, de terminer secteur par secteur les révisions encore non achevées ; ce tout en garantissant une coordination appropriée.

Par ailleurs, suite à la première enquête publique en 2016, la révision générale du PAL nécessitait encore des travaux d'ajustements et une deuxième enquête publique complémentaire, en raison des oppositions et de la fusion de la commune. Finalement, une troisième enquête publique complémentaire a eu lieu en septembre 2018 suite au traitement des oppositions de l'enquête publique n°2.

Par conséquent, le dossier du PAL doit être adapté selon les conditions émises dans la décision d'approbation du 7 juillet 2021. Seules ces modifications font l'objet du présent dossier d'adaptation.

1.2 Forme du dossier

Le dossier d'adaptation est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- le règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- le plan directeur communal (PDCom) ;
- le plan des modifications ;
- le plan communal des énergies ;
- le présent rapport des modifications.

2 Modifications apportées au PAL

2.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)

Voir plan des modifications

Les modifications au plan d'affectation des zones sont listées ci-après et indiquées sur le plan des éléments modifiés.

Changement d'affectation	Les art. 2003, 2004, 2005 et 2060 RF sont affectés en zone résidentielle faible densité (RFD). <i>Justification : La DIME n'admet pas le changement d'affectation de zone d'activités (ACT) à zone centre (ZC) des parcelles précitées. Elle demande que ce secteur soit affecté en zone RFD.</i> Les art. 2146, 2147 et 2158 (partiels) RF sont affectés en zone RFD. <i>Justification : La DIME n'admet pas le changement d'affectation de zone RFD à zone centre des parcelles précitées. Elle demande que ce secteur soit affecté en zone RFD.</i>
Mise en zone	L'art. 2026 RF est affecté entièrement en zone d'intérêt général (IG). <i>Justification : selon décision d'approbation de la DIME.</i>
Dézonage du secteur "Fin de Vernay"	Les art. 2065, 2066 et 2067 (partiel) RF sont dézonés sous réserve du recours au Tribunal cantonal pendant. Par conséquent, le programme d'équipement pour ces mêmes parcelles est supprimé et ne fait donc plus partie du dossier PAL. <i>Justification : selon décision d'approbation de la DIME.</i>
Périmètre de permis pour l'équipement de détail obligatoire	En conséquence du dézonage des art. 2065, 2066 et 2067 (partiel) RF le périmètre de permis pour l'équipement de détail obligatoire qui porte sur le même secteur est supprimé.
Périmètre de protection de site construit	Le périmètre de protection de site construit a été agrandi sur les art. 2091, 2092 et 2629 RF. Les parcelles concernées se trouvent à proximité de bâtiments protégés et elles méritent d'avoir des règles d'harmonisation qui s'appliquent. <i>Justification : selon décision d'approbation de la DIME.</i>

Aire d'implantation	Des aires d'implantation ont été ajoutés au PAZ, suite à la demande du Service des biens culturels (SBC) de réaliser une étude sur les espaces libres du périmètre de site construit (voir chapitre 3 de ce présent rapport). <i>Justification : selon décision d'approbation de la DIME.</i>
Périmètre de protection de la nature	Le périmètre de protection de la nature PN 2 (Les Overesses) a été modifié afin d'inclure la zone B du périmètre du site de reproduction des batraciens d'importance nationale. <i>Justification : selon décision d'approbation de la DIME.</i>
Chemin IVS, protégé	La voie de communication historique RF 1406 a été mise sous protection. <i>Justification : selon décision d'approbation de la DIME.</i>
Immeuble protégé	La protection du poids public Vers l'Eglise 1a a été supprimée. <i>Justification : selon décision d'approbation de la DIME.</i>
Réseau hydrographique	Le réseau hydrographique a été mis à jour avec les dernières données cantonales. <i>Justification : actualisation selon les données cantonales disponibles.</i>
Espace réservé aux eaux	L'espace réservé aux eaux (ERE) a été intégré au PAZ avec les dernières données cantonales. Lors de la révision générale du PAL, les données de l'ERE n'étaient pas encore disponibles. Les nouvelles données ont été mises à disposition entre temps, elles ont donc été intégrées au PAZ. <i>Justification : actualisation selon les données cantonales disponibles.</i>
Périmètre archéologique	Le périmètre archéologique a été mis à jour avec les nouvelles données cantonales. <i>Justification : actualisation selon les données cantonales disponibles.</i>
Sites pollués	Les sites pollués ont été ajoutés au PAZ. <i>Justification : selon préavis du Service de l'environnement (SEn).</i>

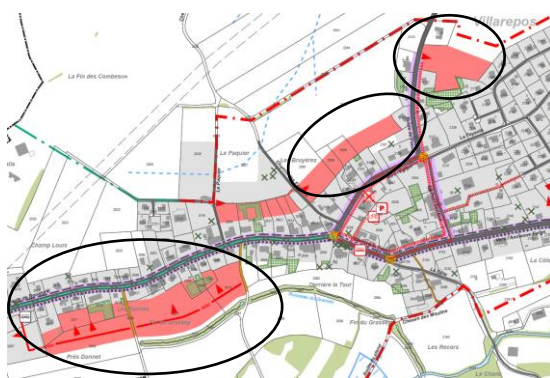
Boisements hors forêt protégés en zone à bâtir	Concernant la demande du Service des forêts et de la nature (SFN), il n'est pas judicieux d'ajouter des liens vers la législation ou vers le RCU dans la légende du PAZ. Cela n'est pas pratiqué avec les autres éléments de la légende et la différence entre les boisements hors forêts en/hors zone à bâtir est clairement indiquée dans l'art. 16 du RCU.
Nouveau parcellaire	Dans l'adaptation du dossier suite à l'approbation du PAL, la Commune a souhaité actualiser les données cadastrales de base. Le parcellaire a donc été mis à jour avec les nouvelles données du cadastre.

2.2 Plan directeur communal (PDCom)

Extension future de la zone à bâtir résidentielle

L'extension future de la zone à bâtir est supprimée dans les secteurs Prés Donnet (art. 2069 (partiel), 2075 (partiel), 2077, 2078 (partiel) et 2079 (partiel) RF), Fin de Grassey (art. 2071, 2073, 2262, 2265 (partiel) et 2604 RF), Les Bruyères Nord (art. 2097, 2098, 2099, 2235 (partiels) RF et La Fayaula (art. 2169 (partiel) RF). L'extension sur ces parcelles ne correspond pas à ce qui a été défini dans le plan directeur cantonal (PDCant) et dans le plan directeur régional (PDR) Lac.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.



Extrait du PDCom, avant modifications.

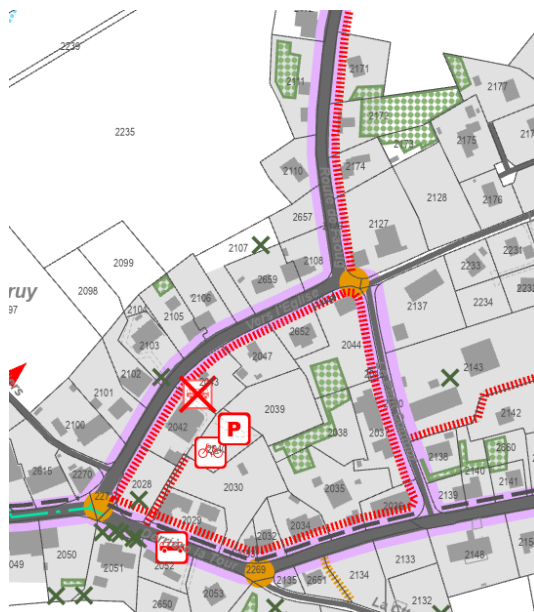


Extrait du PDCom, après modifications.

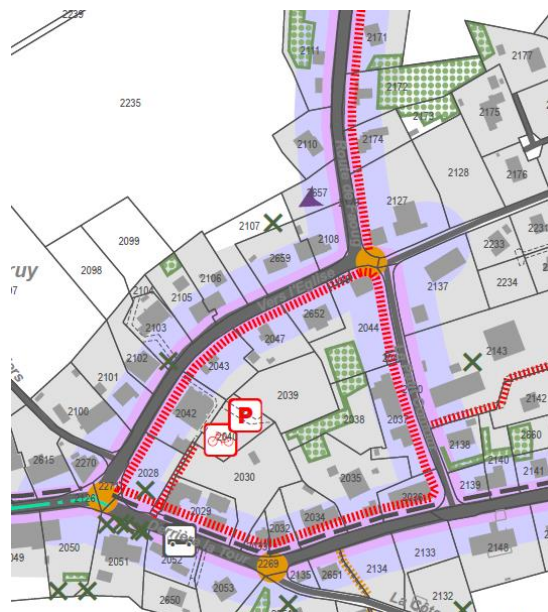
Zone modérée

Une zone de trafic modérée a été ajoutée au PDCom.

Justification : selon préavis du Service de la mobilité (SMo)



Extrait du PDCom, avant modifications.



Extrait du PDCom, après modifications.

Réseau de gaz	Les tracés des projets d'extension des réseaux de gaz régional et local ont été supprimés du PDCom. Ce type d'énergie ne répond pas à la mise en place par la Commune d'un secteur où les énergies renouvelables sont à privilégier. <i>Justification : selon préavis du Service de l'Energie (SdE).</i>
Arrêts de bus	Les arrêts de bus "Villarepos", "Fin de Plan" et "Chandossel, village" ont été ajoutés au PDCom. <i>Justification : selon préavis des TPF.</i>
Réseau hydrographique	Le réseau hydrographique a été mis à jour avec les dernières données cantonales. <i>Justification : actualisation selon les données cantonales disponibles.</i>

2.3 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Voir règlement avec modifications

Les modifications au règlement communal d'urbanisme sont listées ci-après et indiquées sur le règlement avec modifications.

Art. 2 Les bases légales ont été mises à jour avec la nouvelle loi sur la mobilité.

Justification : nouvelle loi sur la mobilité en vigueur dès le 1^{er} janvier 2023.

Art. 8, al. 2 et 5 Les alinéas 2 et 5 de l'art. 8 ont été mis à jour selon les remarques de la Commission des dangers naturels (CDN).

Justification : selon préavis de la CDN.

Art. 11, al. 2 L'alinéa a été complété en intégrant l'obligation de construire dans les aires d'implantations définies au PAZ, pour les parcelles à l'intérieur du périmètre de protection du site construit.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

Art. 14, al. 2 L'alinéa concernant les périmètres archéologiques a été mis à jour, à la suite de la suppression de la demande préalable obligatoire.

Justification : selon demande du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

Art. 17, al. 2 L'IBUS a été limité à 0.85 pour toute la zone centre. La DIME n'a pas approuvé l'augmentation de l'IBUS à 1.00 pour les parcelles de la zone centre (ZC) se trouvant dans le périmètre de protection de site construit. Une dizaine de parcelles en zone centre ne se trouvent pas dans le périmètre de protection de site construit, dont une grande majorité sont construites ou occupées. La Commune désire donc limiter l'IBUS à 0.85 pour toute la zone centre afin de garantir une harmonisation de la zone.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

Art. 17, al. 2 L'IBUS complémentaire pour les parkings souterrains a été supprimé.

Art. 19, al. 2

Art. 20, al. 2

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

Art. 18 L'article 18 a été supprimé, suite à la suppression de la zone résidentielle de moyenne densité sur le PAZ.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

Art. 19, al. 2 L'IBUS en zone résidentielle faible densité passe de 0.80 à 0.60.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

Art. 20, al. 2 L'IBUS en zone d'intérêt général 3 passe de 1.60 à un IBUS non applicable.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

Art. 27, al. 1 La distance aux routes de l'article 27 a été mis à jour selon la nouvelle loi sur la mobilité (LMob).

Justification : nouvelle loi sur la mobilité en vigueur dès le 1^{er} janvier 2023.

Art. 32 Les numéros d'articles se référant à la loi sur les routes ont été mis à jour selon la nouvelle loi sur la mobilité (LMob)

Justification : nouvelle loi sur la mobilité en vigueur dès le 1^{er} janvier 2023.

Annexe 1 Le premier paragraphe sur l'implantation et orientation des constructions a été complété en intégrant l'obligation de construire dans les aires d'implantations définies au PAZ, pour les parcelles dans le périmètre de protection du site construit.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

Annexe 2 La protection du poids public Vers l'Eglise 1a a été supprimée.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

Annexe 3 L'annexe 3 du RCU a été adaptée selon les recommandations du SBC. Les prescriptions pour les agrandissements étaient trop permissives et ne concouraient pas à une protection des immeubles protégés en adéquation avec le PDCant.

Justification : selon décision d'approbation de la DIME.

2.4 Plan communal des énergies

Voir annexe 1

Le plan communal des énergies (PCE) a été mis à jour selon les remarques du Service de l'énergie (SdE).

2.5 Rapport explicatif et de conformité

Le rapport explicatif et de conformité relatif à la révision du PAL n'est pas adapté. Les précisions demandées par le Service de l'environnement sont apportées ci-après :

Chapitres 9.3.17 à 9.3.19 : Dangers naturels

Il est précisé que la carte de référence des dangers naturels (instabilités de terrain, avalanches et crues) est la "Carte des dangers naturels du canton de Fribourg".

3 Etude du périmètre de protection du site construit

3.1 Introduction

Dans le cadre de l'approbation de la révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Courtepin / secteur Villarepos, le Service des biens culturels (SBC) a exigé que soit réalisée une analyse complémentaire permettant d'établir des mesures de conservation dans le périmètre de protection de site construit du village de Villarepos.

La fiche de mesure T115 du plan directeur cantonal (PDCant) donne les indications quant aux tâches à réaliser concernant les sites construits protégés et les chemins historiques. Un des objectifs de la fiche est de définir des critères et des règles applicables par les communes en matière de protection des sites construits. Une analyse a donc été réalisée pour le secteur Villarepos se basant sur cette fiche afin de définir des mesures dans le périmètre susmentionné.

Dans un premier temps, l'analyse consiste à identifier les espaces libres constructibles et inconstructibles et, dans un deuxième temps, les mesures envisagées sont proposées dans le PAZ et dans le RCU, avec notamment des aires d'implantation.

3.1.1 Objectifs

Le village de Villarepos est un site protégé d'importance régionale. Le secteur du village, ainsi que ses périmètres environnants, font partie de la catégorie de protection cantonale 2. Le village de Chandossel est un site protégé d'importance locale et fait partie de la catégorie de protection cantonale 3.



Figure 1 : Périmètre de protection du site construit.

Selon la fiche T115 du PDCant, uniquement les périmètres de protection de site construit de catégorie 1 et 2 doivent conserver les espaces libres significatifs pour la structure et le caractère du site. C'est pourquoi seul le village de Villarepos a été étudié.

Le secteur d'étude comprend donc le périmètre de protection du site construit de Villarepos défini dans le plan d'affectation des zones (PAZ), voir illustration ci-dessous.

Selon la fiche T115, du PDCant, pour les périmètres construits de catégorie 2, les mesures de conservation à appliquer sont les suivantes :

- Conserver les objets inscrits au recensement des biens culturels immeubles (RBCI) en valeur A, B et C ;
- Adapter les nouvelles constructions ou transformations (implantation, dimensions, matériaux et expression architecturale) au caractère du site ;
- Conserver les espaces libres significatifs pour la structure et le caractère du site ;
- Adapter les aménagements de chaussées au caractère du site.

Dans ce cadre, les tâches communales sont les suivantes.

Dans le plan d'affectation des zones (PAZ), les secteurs où la substance patrimoniale est prédominante seront protégés :

- Les constructions à protéger sur la base du RBCI.
- Les constructions qui sont des composantes de la structure et du caractère du site.
- Les espaces libres non-constructibles significatifs pour la structure du site.
- Les espaces libres constructibles.

Dans le règlement communal d'urbanisme (RCU), il convient d'inscrire les dispositions spécifiques concernant le périmètre de protection de site construit en fonction de leur catégorie :

- Les dispositions relatives à la protection, la transformation et l'entretien des constructions à protéger, des constructions qui sont des composantes de la structure et du caractère du site.
- Les dispositions relatives à la protection des espaces libres non-constructibles significatifs pour la structure du site.
- Les dispositions relatives à l'implantation, l'orientation, la volumétrie et le caractère architectural des nouvelles constructions dans les espaces libres constructibles.
- Les dispositions relatives aux composantes caractéristiques (murs, revêtement de sol, arborisation).
- Les dispositions relatives à l'entretien, l'éventuel remplacement ou la suppression des constructions qui altèrent le caractère du site.

3.1.2 Contexte

À l'écart de la route entre Avenches et Fribourg, Villarepos s'est implanté sur une crête aplatie, de manière oblique par rapport au vallon creusé par le ruisseau de Chandon. La comparaison de la carte de Siegfried de 1926 à la carte topographique actuelle montre que la branche orientale du village a été rectifiée pour devenir plus rectiligne, ce qui explique pourquoi une grande partie des constructions sont plus récentes. Le village a maintenu son caractère agricole, car le développement résidentiel a pris son essor que très récemment.

La qualité spatiale du village est élevée due à une grande cohérence dans sa structure à trois bras convergeant vers l'église. La démolition de cette dernière en 1984 a en partie diminué cette qualité spatiale, provoquant une forte déstabilisation du centre du tissu villageois. La qualité de l'espace est cependant toujours présente en raison de la régularité avec laquelle les fermes, implantées en retrait de la chaussée, se succèdent le long des différents bras. Toutefois, un nombre restreint d'habitations unifamiliales s'est mêlé aux fermes au fur et à mesure des années, diminuant la qualité spatiale du village.

3.2 Analyse

La méthodologie se fonde sur la fiche de mesure T115 du PDCant et sur le projet de fiche "Sites construits et objets du patrimoine" pilotée par le SBC pour le guide de la planification locale (version du 17 août 2022).

Le périmètre ISOS à Villarepos forme cette structure à trois branches très caractéristique (figure 2). L'objectif est donc d'analyser les éléments structurants et le bâti du centre historique, comme les volumes traditionnels, les espaces libres, les vues, etc.

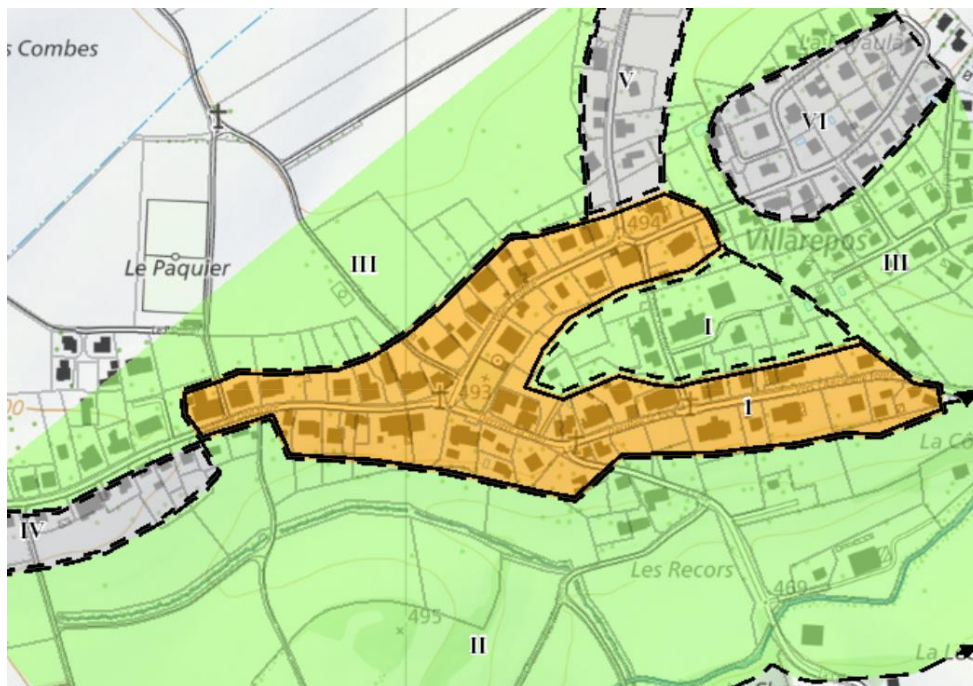


Figure 2 : Extrait du géoportail fribourgeois, avec les catégories de protection ISOS.

Tout d'abord, un espacement a été identifié entre cette structure à trois bras et le reste du village, particulièrement au nord et au sud, comme on peut le voir sur la photo aérienne de la figure 3. Cet espace marque

une séparation entre le vieux village et le reste des bâtiments. Une zone libre a également été définie sur le PAZ au centre des deux bras, qui est aujourd'hui toujours libre de construction. Cette zone libre est destinée à préserver des espaces tampons à l'intérieur de la zone à bâtir et à structurer le tissu bâti et est protégée selon le relevé ISOS de 1992.



Figure 3 : Analyse du bâti et des éléments structurants.

En revanche, dans le secteur sud-est du village, de nombreuses nouvelles villas individuelles, ainsi qu'un hangar pour machines agricoles, ont été construits dans cet espace, ne permettant plus de distinguer la frange séparant le vieux village des constructions plus récentes. Il est donc malheureusement trop tard pour maintenir la séparation entre le vieux village et les nouveaux quartiers à cet endroit.

Concernant le bâti, de nombreux volumes caractérisent le centre du village, essentiellement des anciennes fermes construites avant 1920 faisant partie de la structure historique de Villarepos. Elles se distinguent par un volume important et par de grandes toitures descendant souvent assez bas. Les faîtes des toits sont la plupart du temps dirigés parallèlement à la rue. Ces particularités se situent essentiellement dans le périmètre ISOS en forme de trois bras, donnant une structure du bâti très caractéristique au centre du village.

Les alignements de ces anciennes fermes sont également un élément structurant significatif pour le village. On remarque que l'alignement préserve un espace entre la rue et le bâtiment, où des jardins sont souvent présents. L'alignement est également visible du côté opposé à la rue, permettant de distinguer l'espace entre les vieilles fermes et le reste du village.

Finalement, plusieurs points de vue ont été identifiés. Ils permettent d'avoir une ouverture sur l'extérieur depuis le village, mais donne également la possibilité d'observer les volumes traditionnels du village depuis l'extérieur.

3.3 Principes

Après avoir analysé la situation du bâti et la structure du village, les principes sont énoncés afin de définir les éléments de l'analyse à maintenir et/ou à renforcer.

L'espace marquant la limite entre le centre historique et le reste du village est à préserver afin de garder cette structure à trois bras spécifique à Villarepos. Une frange urbaine inconstructible (n°1 sur la figure 4) a ainsi été délimitée sur les parcelles en zone à bâtir non construites. C'est le cas au nord-est du village (voir figure 4), où tout l'espace hachuré est inconstructible afin de maintenir une fracture entre le vieux village et les maisons plus récentes. Les parcelles non construites hors zone à bâtir n'ont pas été prises en compte.



Figure 4 : Définition des espaces inconstructibles dans le périmètre d'étude.

L'autre espace en zone à bâtir se situant dans la limite entre le centre historique et le reste du village se trouve au sud-est, mais comme expliqué dans l'analyse, il n'est plus possible de distinguer la frange urbaine à cause des nouvelles villas individuelles et d'un hangar. Aucun espace inconstructible n'a donc été défini de ce côté-là.

Au centre, la zone libre (ZL) inscrite au PAZ permet déjà de maintenir ce secteur libre de construction. Toutefois, un autre espace a été identifié inconstructible au niveau de la route Le Petit Contour (n°2 sur la figure 4), car cela permet de garder la vue sur l'espace libre au centre du village où de nombreuses fermes historiques, la nouvelle église, son ancien emplacement et les vergers sont visibles. De plus, le relevé ISOS signale que *"aucune construction supplémentaire n'est tolérable dans l'espace qui articule les deux branches du bâti"*.

Les volumes et l'orientation des faîtes de toit sont également une caractéristique importante à maintenir. Il est donc nécessaire que les volumes principaux gardent le plus possible la structure des anciennes fermes et que les faîtes de toit suivent l'orientation des faîtes des toits voisins, afin de ne pas créer de rupture dans la continuité du bâti.

Finalement, les alignements des nouveaux bâtiments devront respecter l'alignement des bâtiments voisins, pour conserver notamment la zone de jardinets, entre la rue et la première rangée de maisons (n°3 sur la figure 4). À première vue, l'espace vert devant les maisons n'est pas caractéristique à Villarepos, mais il est nécessaire d'éviter le stationnement et le bétonnage. Le révéle ISOS recommande en outre de protéger les avant-cours, occupées par des jardins, des potagers, etc. Cet aspect est donc à renforcer, en donnant un soin particulier aux aménagements, afin de revaloriser les espaces entre la rue et les bâtiments. Les alignements à l'arrière des maisons sont également à respecter pour donner plus d'importance et maintenir la séparation entre le centre historique et le reste du village grâce à la frange urbaine.

3.4 Résultats par parcelle

Ensuite, chaque parcelle libre en zone à bâtir et à l'intérieur du périmètre de site construit a été identifiée (figure 5) et analysée en se basant sur l'analyse et les principes précédemment développés, permettant de définir des espaces constructibles et non constructibles.

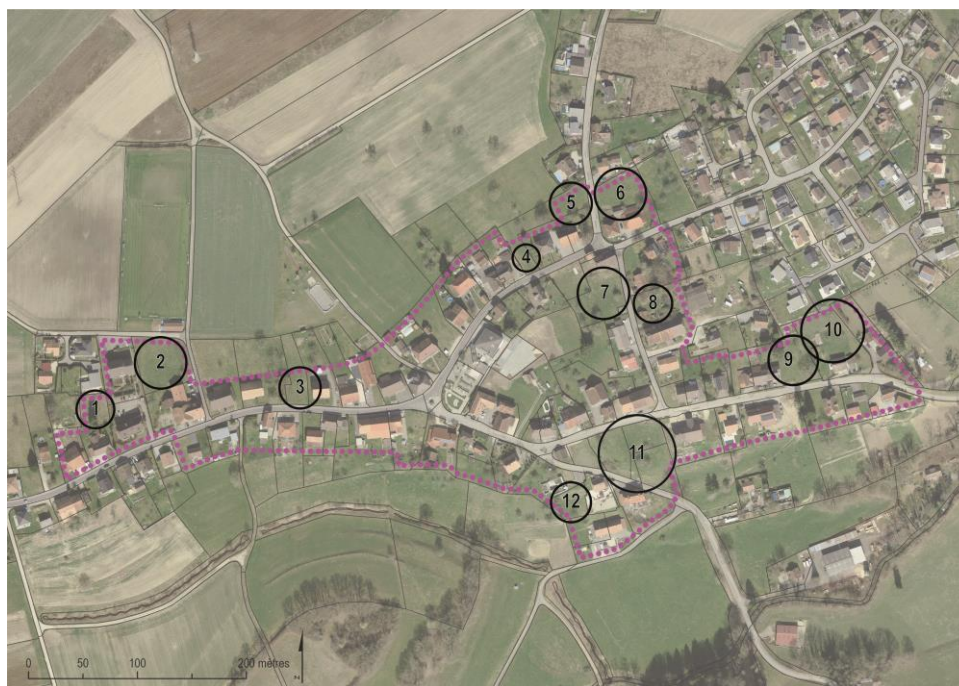


Figure 5 : Localisation des espaces libres à l'intérieur de la zone à bâtir dans le périmètre de protection du site construit.

Art. 2629 RF (1)

Cette parcelle est considérée comme constructible sans condition. Elle est entourée de villas et petits immeubles relativement récents et ne se trouve pas dans la première rangée de maisons. Par conséquent, un futur bâtiment ne poserait pas de problème par rapport à la structure historique du village et n'altérerait pas la vue sur l'extérieur ou sur le village depuis l'extérieur.

Art. 2116 RF (2)

Cette parcelle est considérée comme constructible, avec conditions. Elle est considérée comme significative pour le site construit protégé, car elle constitue encore une attache entre le bâtiment protégé de l'art. 2117 RF et la zone agricole. Par conséquent, le volume du bâtiment ne doit pas être supérieur au volume du

bâtiment protégé. En ce qui concerne l'orientation des faîtes et l'alignement, les villas et petits immeubles autour sont relativement récents et la parcelle ne se trouve pas dans la première rangée de maisons. De plus, la présence des installations du terrain football crée une rupture dans la frange urbaine. Un futur bâtiment ne poserait donc pas de problème par rapport à la structure historique du village.

Art. 2611 RF (3)

Cette parcelle est considérée comme constructible avec conditions. Un bâtiment n'altérerait pas la vue depuis ou vers l'extérieur. Il est cependant important que le bâtiment assure la continuité avec les bâtiments voisins, car la parcelle se situe sur la première rangée de maisons. Pour ce faire, l'orientation du faîte du toit doit être parallèle à la rue et la hauteur doit respecter la hauteur des bâtiments à gauche et à droite. De plus, l'aire d'implantation est définie légèrement en retrait, afin de maintenir l'espace-rue et sa qualité paysagère. L'aire d'implantation est également restreinte au nord de la parcelle, permettant de garder l'alignement des bâtiments au nord et au sud.

Art. 2107 RF (4)

Cette parcelle est considérée comme constructible avec conditions. Un bâtiment n'altérerait ni l'espace, ni la vue. La délimitation de l'aire d'implantation au sud de la parcelle permet de maintenir l'alignement des bâtiments. Au nord de la parcelle, l'aire d'implantation est également limitée pour garder la frange urbaine libre de construction. Le volume doit finalement correspondre au volume des bâtiments voisins afin de conserver la continuité de la structure historique.

Art. 2657 RF (5)

Cette parcelle est considérée comme constructible. Bien qu'elle fasse partie de la frange urbaine non constructible, un permis de construire a été approuvé en 2021, avant les résultats de cette étude. De ce fait, la Commune a décidé de laisser la parcelle constructible afin de rester cohérent avec le permis de construire délivré.

Art. 2127 RF (6)

Cette parcelle est considérée comme inconstructible. Elle fait partie de la frange urbaine non constructible, permettant de garder la fracture entre le vieux village et les quartiers plus récents. La vue sur les anciennes fermes est ainsi maintenue lorsqu'on arrive dans le village depuis la Route de Faoug au nord.

Art. 2044 RF (7)

Cette parcelle est considérée comme inconstructible. Dans l'analyse, il a été démontré que l'espace libre à cet endroit permet de maintenir la vue sur toute la zone libre au centre du village et sur l'église. Dans cet espace, aucune construction principale n'est autorisée.

Art. 2143 RF (8)

Cette parcelle est considérée comme constructible avec conditions. L'aire d'implantation laisse cependant un grand espace libre depuis la rue afin de ne pas altérer la vue sur la ferme protégée depuis la route Le Petit Contour et de maintenir les alignements avec des espaces libres donnant sur la rue.

Art. 2146 RF (9)

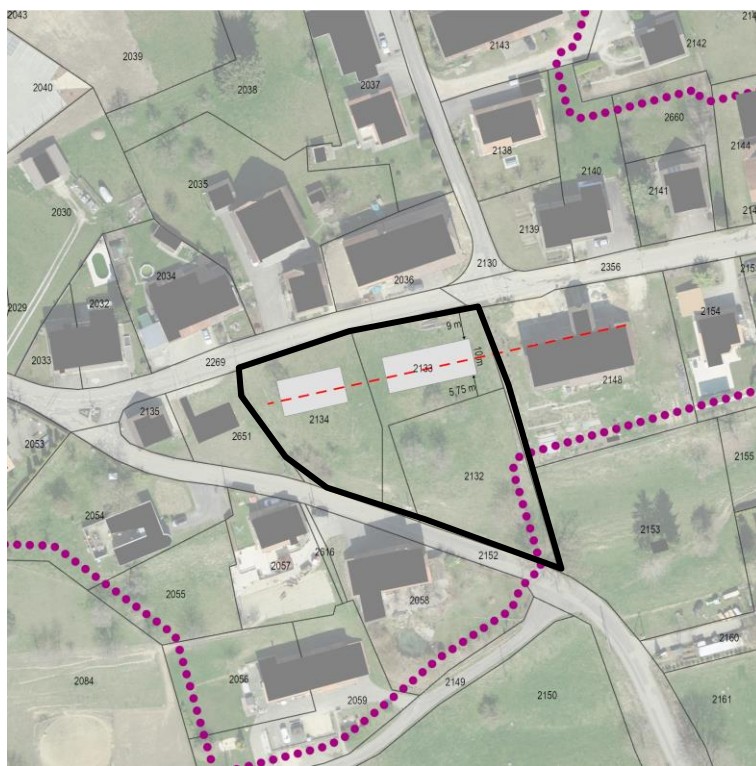
Cette parcelle est considérée comme constructible avec conditions. L'aire d'implantation est toutefois limitée au niveau de la rue afin de maintenir l'alignement et d'assurer la continuité avec les bâtiments voisins. Une nouvelle construction est autorisée dans la partie nord-est de la parcelle car la frange urbaine séparant le

vieux village des nouveaux quartiers n'est plus assurée à cause de nouvelles maisons individuelles. Finalement, la nouvelle construction principale doit diriger le faîte de toit parallèle à la route de manière à garder la continuité de la structure historique.

Art. 2147 et 2158 RF (10)

Ces deux parcelles sont considérées comme constructibles. Un bâtiment n'altérerait pas la vue sur le village et, comme pour l'art. 2146 RF, la frange urbaine séparant le vieux village des nouveaux quartiers n'est plus assurée à cause de nouvelles maisons individuelles. L'aire d'implantation est toutefois restreinte du côté de la rue pour maintenir l'alignement et au nord afin de garder l'espace en zone résidentielle faible densité (RFD) non constructible.

Art. 2132, 2133 et 2134 RF (11)



De ce fait, les alignements avec les bâtiments voisins protégés doivent être maintenus, l'orientation des faîtes du toit doit être parallèle au bâtiment protégé de l'art. 2148 RF et le volume doit être similaire aux fermes voisines. Finalement, l'aire d'implantation se situe en retrait par rapport à la route pour laisser un espace significatif devant les futures constructions et maintenir la vue sur le bâtiment protégé voisin.

L'art. 2132 RF est, en revanche, considéré comme inconstructible. La pente de la parcelle est couverte de prés et, selon le relevé ISOS, "*les environnements de l'agglomération ceinte de vergers sont encore largement préservés*", notamment au niveau de Chandon où se situe la parcelle en question. Selon l'analyse (cf. chap. 3.2), un espace doit être laissé libre entre la première rangée et le reste des maisons pour préserver la typologie caractéristique du village. Bien que la parcelle se situe à cheval entre le périmètre environnant et le périmètre construit, les deux périmètres sont d'importance régionale et les objectifs de sauvegarde sont, par conséquent, plus élevés. Comme le relevé ISOS préconise de maintenir les vergers et les prés des environnements de l'agglomération, la parcelle est considérée comme inconstructible, car une nouvelle construction porterait atteinte à cet environnement.

Art. 2055 RF (12)

Cette parcelle est considérée comme constructible avec conditions. Un bâtiment n'altérerait pas la vue ni sur le village, ni sur l'extérieur à condition que la hauteur de façade à la gouttière ne dépasse par la côte d'altitude de la route au-dessus (Derrière la Tour). Un soin est à donner afin de ne pas altérer la silhouette du village.

Résumé

L'illustration suivante montre l'emplacement des aires d'implantation définies selon les résultats de ce chapitre.

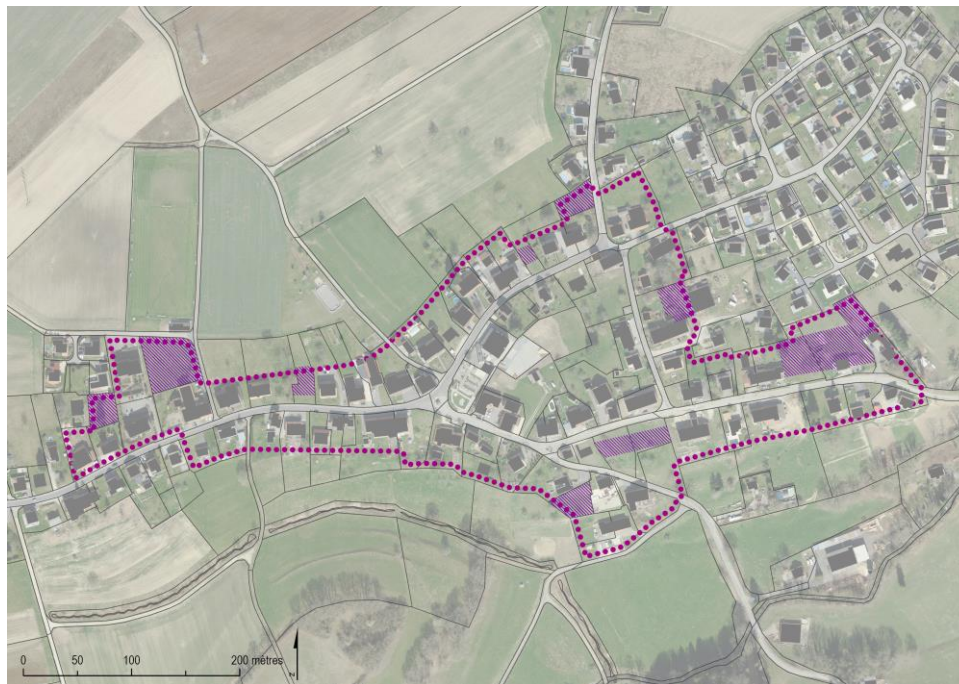


Figure 7 : Localisation des aires d'implantation.

3.5 PAL

Le PAL de la commune de Courtepin, secteur Villarepos, a été adopté avec conditions le 7 juillet 2021 par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME). Cette étude s'insère donc dans le dossier d'adaptations aux conditions d'approbation, comme cela a été demandé par le SBC.

3.5.1 PAZ

Selon les résultats décrits au chapitre 3.4, le PAZ a été modifié afin d'intégrer les aires d'implantation. Ces dernières se base sur l'analyse et ses résultats. Le but est de maintenir et renforcer les éléments caractéristiques du village de Villarepos en énonçant des conditions pour toute nouvelle construction principale à l'intérieur du périmètre de protection du site construit. Cela permet aussi de limiter les constructions ne répondant pas aux objectifs de protection du tissu bâti et de la structure du village. Les aires d'implantation (figure 7) sur les parcelles libres restreignent donc l'espace constructible en cas de projet de nouvelle construction principale.

3.5.2 RCU

L'article 11 et l'annexe 1 du RCU ont été complétés pour intégrer l'obligation de construire les nouveaux bâtiments principaux uniquement dans l'aire d'implantation défini au PAZ à l'intérieur du périmètre de protection du site construit.

Concernant l'alignement, l'orientation des constructions, le volume, les hauteurs et les toitures, des exigences sont déjà inscrites dans l'annexe 1 du RCU et sont suffisantes pour garantir la mise en œuvre. Il n'était donc pas nécessaire d'ajouter d'autres exigences pour les parcelles libres étudiées dans cette analyse.

Annexe 1 Plan communal des énergies