

Commune de Montagny

Adaptation du plan d'aménagement local (PAL) suite à son approbation du 15 juillet 2020

Rapport explicatif

Dossier d'approbation



(Photo : Archam 2018)

Fribourg, le 12 décembre 2024

adapt_Montagny_Rapp_approb.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 Montagny

Mandataire

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

Auteur

rg

Table des matières

1	Introduction.....	4
2	Composition du dossier.....	5
3	Modifications du plan d'affectation des zones (PAZ).....	5
3.1	Adaptations mineures.....	7
4	Modifications du règlement communal d'urbanisme (RCU).....	9
5	Modifications du plan directeur communal (PDCom).....	12
5.1	Utilisation du sol / Ressources du sous-sol / Sites et paysage / Energie	12
5.2	Mobilité	14
6	Documents indicatifs	15
6.1	Rapport explicatif.....	15
6.2	Modifications apportées au plan d'affectation des zones (PAZ).....	15
6.3	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme (RCU).....	15
6.4	Modifications apportées au plan directeur communal (PDCom)	15
6.5	Inventaire préalable des biotopes.....	15
6.6	Plan communal des énergies (PCE)	16
6.7	Etude des indices en zone village	16
6.8	Etude paysagère	16
7	Taxe sur la plus-value	16

Annexe 1 "Périmètre d'habitat à maintenir "Villarey" – plan

1 Introduction

Contexte

La révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de Montagny a été approuvée avec conditions par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) (aujourd'hui Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement DIME) le 23 juillet 2013. Ces réserves ont amené la Commune à adapter son PAL. Les adaptations ont été partiellement approuvées le 15 juillet 2020.

Décision de la DAEC du 15 juillet 2020

Dans la décision d'approbation de la DAEC de 2020, plusieurs éléments n'ont pas été approuvés :

- l'extension de la zone à bâtir au plan directeur communal (PDCCom) sur l'art. 642 RF (partiel) à Grand-sivaz ;
- la représentation du périmètre d'habitat à maintenir (PHM) "Villarey" au Plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- l'absence des périmètres archéologiques au PAZ ;
- l'absence de la gravière "Les Gours et Grabou" au PAZ.

De plus, la décision comprend un certain nombre de conditions et de réserves touchant les pièces principales du PAL qui doivent en conséquence être adaptées.

Le Conseil communal de Montagny a entrepris ces travaux et profite en même temps de remettre à jour les inventaires cantonaux et fédéraux.

Modifications communales supplémentaires

Compte tenu d'enjeux au niveau de l'aménagement du territoire qui se sont présentés depuis la décision d'approbation, le Conseil communal a décidé de modifier une partie de son PAL. En conséquence, il apporte les modifications supplémentaires suivantes :

- abrogation du plan d'aménagement de détail (PAD) "Cousset Centre" et ajout d'un plan d'aménagement de détail obligatoire "Cousset Centre Elargi" ;
- affectation de l'entier du PAD "Cousset Centre Elargi" à la zone de centre ;
- changements d'affectation de secteurs à Montagny-la-Ville et Mannens de zone village I vers zone village II ;
- diminution des indices en zones de village I et II ;
- ajout de secteurs de protection des paysages au PDCCom.

2 Composition du dossier

Le présent dossier correspond à l'adaptation du PAL suite à son approbation du 15 juillet 2020.

Il est structuré de la manière suivante :

- un dossier d'affectation, composé du plan d'affectation des zones (PAZ) et du règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- un dossier directeur, composé du plan directeur communal (PDCoM), divisé en deux plans (1. utilisation du sol, ressources du sous-sol, sites et paysage et énergie / 2. mobilité) ;
- des documents indicatifs, à savoir le présent rapport, les documents décrivant les modifications apportées aux pièces principales (PAZ, RCU), l'inventaire préalable des biotopes, le plan communal des énergies (PCE), l'étude des indices en zone village et l'étude paysagère.

Afin de disposer d'un dossier gérable et compréhensible pour le lecteur, les documents du dossier d'affectation et du dossier directeur sont réimprimés.

Les adaptations du contenu sont présentées dans les documents "modifications apportées au PAZ" et "modifications apportées au RCU" joints au dossier, et expliqués dans les chapitres suivants. Ils indiquent les adaptations par rapport au dossier en vigueur.

Les adaptations effectuées ne remettent pas en cause la conformité du dossier PAL avec le plan directeur cantonal en vigueur. Cette dernière n'est donc pas traitée dans le présent rapport.

3 Modifications du plan d'affectation des zones (PAZ)

Les éléments modifiés au plan d'affectation des zones (cf. "Modifications apportées au PAZ") sont présentés ci-après.

Modification n° 1 – Abrogation du plan d'aménagement de détail (PAD) "Cousset Centre" et ajout du PAD obligatoire "Cousset Centre Elargi"

Le nouveau périmètre ne comprend plus les parcelles situées en zone résidentielle faible densité I (RFD I), pour la plupart déjà construites. En revanche, les parcelles situées à l'est du secteur actuellement en zone résidentielle moyenne densité II (RMD II) sont encore non construites et désormais rattachées au PAD.

Le nouveau PAD est justifié par le fait que les terrains concernés sont situés au centre du village de Cousset et présentent ainsi un enjeu stratégique et une opportunité unique pour le développement de la Commune. Sur la base d'un projet de référence pour un nouveau quartier, un projet de PAD a été développé en étroite relation avec la Commune. Il est en cours d'examen préalable par le Canton et sera présentée à la population et mise à l'enquête publique plus tard dans une procédure séparée.

Modification n° 2 – Changements d'affectation "Cousset Centre Elargi"

En lien avec le PAD "Cousset Centre Elargi" (cf. modification n°1), l'entier du périmètre de PAD obligatoire est affecté à la zone de centre (CEN). Ainsi, les art. 1289 RF (partiel) et 1290 RF passent de zone mixte (MIX I) à zone centre (CEN) et les art. 1054, 1055, 1056, 1057 et 1108 RF passent de zone résidentielle moyenne densité II (RMD II) à zone de centre (CEN). Cette modification est justifiée afin d'avoir une

affected unique pour le PAD et de garantir la cohérence de ce dernier.

L'art. 1391 RF actuellement affecté au domaine public des routes mais inutilisé est également transféré dans la zone de centre. En effet, les liaisons piétonnes sont garanties dans le plan d'aménagement de détail et la liaison prévue sur l'art. 1391 RF n'est donc plus nécessaire. Ainsi, l'art. 1391 RF est également désassujéti du domaine public.

Modification n° 3 – Changement d'affectation de VIL I à VIL II à Montagny-la-Ville

Les parcelles mentionnées sur le plan des modifications passent de zone de village I (VIL I) à zone de village II (VIL II). Ceci correspond à une réduction d'indice plus en adéquation avec la réalité du terrain et mieux à même de garantir la qualité du site.

La volonté de la Commune est de limiter les constructions trop imposantes permises par les indices élevés fixés dans le règlement communal d'urbanisme (RCU). En effet, certaines constructions récentes ayant utilisé l'entier des droits à bâtir présentent des volumes qui s'intègrent mal dans le tissu villageois. Une étude sur les cœurs de village a été menée pour évaluer la densité effective du tissu existant et proposer des indices plus adaptés. L'étude a démontré que la densité effective de ces secteurs était largement inférieure à la densité réglementaire. De plus, ces secteurs ne bénéficient pas d'une desserte en transports publics et d'une situation propices à une forte densification (cf. modifications art. 20 et 21 RCU et "étude indices centre village").

Modification n° 4 – Changement d'affectation de VIL I à VIL II à Mannens

Conformément à l'étude sur les indices en zone de village, les parcelles mentionnées sur le plan des modifications passent de zone de village I à zone de village II. Ceci correspond à une réduction d'indice plus en adéquation avec la réalité du terrain et mieux à même de garantir la qualité du site (cf. modification n°3, modifications art. 20 et 21 RCU et "étude indices centre village").

Modification n° 5 – Ajout du périmètre à prescriptions particulières n°2 à Montagny-la-Ville

Des périmètres à prescriptions particulières sont ajoutés afin de signaler des indices de surface verte réduits en raison de la présence d'activités dans ces secteurs mixtes.

Modification n° 6 – Ajout du périmètre à prescriptions particulières n°2 à Grandsivaz

Des périmètres à prescriptions particulières sont ajoutés afin de signaler des indices de surface verte réduits en raison de la présence d'activités dans ces secteurs mixtes.

Modification n° 7 – Ajout du périmètre à prescriptions particulières n°3 au Moulin des Arbognes

Un périmètre à prescriptions particulières est ajouté afin de signaler l'absence d'indice de surface verte dans ce secteur avec une part importante d'activités.

Modification n° 8 – Ajout du périmètre à prescriptions particulières n°4 à Cousset

Le village de Cousset étant le mieux desservi en transports publics grâce à la présence d'une gare et disposant de services, il n'a pas fait l'objet de l'étude de densité des centres de village. Le périmètre à prescriptions particulières n°4 est donc ajouté afin d'y maintenir les droits à bâtir existants, en particulier l'indice brut d'utilisation du sol à 1,40. Il ne s'agit donc pas d'une modification à proprement parler, mais d'une adaptation formelle qui permet de maintenir la situation existante.

Modification n° 9 – Mise à jour de l'espace réservé aux eaux

Conformément à la directive de la DIME et de la DIAF (Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts) du 13 décembre 2022, le report de l'espace réservé aux eaux est exigé dans les dossiers d'adaptation

des PAL aux conditions d'approbation. L'espace réservé aux eaux ainsi que la limite de construction correspondante de 4 mètres sont donc mis à jour selon les données publiées par le Canton.

L'impact le plus important sur la zone à bâtir est situé dans le secteur du moulin des Arbognes. En effet, la délimitation à la façade, initialement prévue par le PAL, n'a pas été retenue par le Canton dans la nouvelle donnée. De plus, un tracé pour une remise à ciel ouvert d'un ruisseau enterré à Cousset impacte des bâtiments qui n'étaient jusqu'ici pas touchés par l'espace réservé aux eaux. En-dehors de ces deux endroits, il n'y a pas d'autre bâtiment en zone à bâtir impacté par cette mise à jour.

Modification n° 10 – Mise à jour du périmètre d'habitat à maintenir

La représentation du périmètre d'habitat à maintenir est mise à jour selon la demande de la DIME. Les bâtiments agricoles et non agricoles sont distingués.

Modification n° 11 – Ajout de la gravière "Les Gours et Grabou"

La gravière "Les Gours et Grabou" est ajoutée conformément à la demande de la DIME. En effet, même s'il n'y a désormais plus d'exploitation, le constat de remise en état n'a pas encore été approuvé.

Modification n° 12 – Ajout du périmètre de protection de la nature PN6

Un périmètre de protection de la nature est ajouté sur la zone alluviale d'importance nationale de l'Arbogne selon la demande du Service de la forêt et de la nature SFN (anciennement Service de la nature et du paysage SNP).

Modification n° 13 – Ajout du périmètre de protection de la nature PN7

Un périmètre de protection de la nature est ajouté sur le site de prairies et pâturages secs (PPS) d'importance cantonale du "Moulin des Arbognes" selon la demande du SFN.

Modification n° 14 – Ajout du périmètre de protection de la nature PN8

Un périmètre de protection de la nature est ajouté sur le site à batraciens d'importance cantonale FR 364 "Russille" selon la demande du SFN.

Modification n° 15 – Mise à jour des périmètres de protection de la nature

Les délimitations des périmètres de protection de la nature PN 1, PN 4 et PN5 concernant les sites de reproduction de batraciens d'importance nationale ont été mises à jour selon les données de l'Office fédéral de l'environnement.

Modification n° 16 – Ajout des sites de reproduction de batraciens itinérants d'importance cantonale

Les sites à batraciens itinérants d'importance cantonale ont été ajoutés dans les gravières de Chanéa et Chalet Delé, conformément à la demande du SFN.

3.1 Adaptations mineures

Adaptation au nouveau parcellaire

Le présent dossier d'adaptation du PAL se base sur les données de cadastre les plus récentes (publiées le 8 juillet 2024), avec des limites de parcelle qui peuvent différer de celles utilisées dans le PAL approuvé en 2020. Des adaptations mineures de la zone à bâtir à ce nouveau parcellaire sont effectuées.

Cotations

Un plan des cotations faisait précédemment partie du dossier du PAL. Pour cette adaptation, ce plan a été retiré et les cotations ont été rapatriées sur le PAZ. Elles ont été mises à jour et celles obsolètes ont été retirées. Les cotations de l'espace réservé aux eaux ont été retirées ce-dernier provenant désormais d'une donnée publiée par le Canton.

Secteurs de dangers naturels

La version actuelle de la carte des dangers naturels a été intégrée. La synthèse des différents types de dangers en présence a été réalisée. Les phénomènes hydrologiques sont distingués des phénomènes liés aux instabilités.

Périmètres archéologiques

Les périmètres archéologiques ont été ajoutés au PAZ.

Constatation de la nature forestière

Les données de constatation de la nature forestière ont été mises à jour en coordination avec le service des forêts et de la faune (SFF, aujourd'hui Service des forêts et de la nature SFN). Les limites forestières sur les articles 1617, 1634, 1959 et 2042 RF sont ajoutées.

Sites pollués

Les sites pollués mis à jour selon le Service de l'environnement (SEn) sont reportés au PAZ en tant qu'information indicative. Le territoire de la commune de Montagny comprend actuellement :

Description	Type de site pollué	Numéro
Entreprise de charpenterie	Aire d'exploitation	2026-1010a
Serrurerie, atelier de mécanique	Aire d'exploitation	2026-1001
Station-service (sans garage)	Aire d'exploitation	2026-1007
Sciage, rabotage, placage	Aire d'exploitation	2029-1004
Fabrication de tabac pour la pipe	Aire d'exploitation	2029-1002a
Décharge	Site de stockage	2026-0106
Décharge	Site de stockage	2029-0102
Décharge	Site de stockage	2029-0105
Décharge	Site de stockage	2029-0108
Décharge	Site de stockage	2029-0110
Décharge	Site de stockage	2026-0102
Décharge	Site de stockage	2029-0111
Décharge	Site de stockage	2028-0106
Installation de tir	Installation de tir	2029-2004
Installation de tir	Installation de tir	2029-2005
Installation de tir	Installation de tir	2026-2006

Adaptations formelles

Les adaptations formelles prescrites dans la décision d'approbation de la DIME sont effectuées. Le plan d'affectation des zones et sa légende sont harmonisés à la nouvelle législation et aux nouvelles directives du Service des constructions et de l'aménagement SeCA (terminologie et symbologie).

4 Modifications du règlement communal d'urbanisme (RCU)

Le règlement communal d'urbanisme est harmonisé à la nouvelle législation et aux nouvelles directives cantonales. Les modifications exigées selon l'approbation de la DIME sont prises en considération. De plus, la Commune apporte également des modifications, surtout au niveau des indices.

Art. 6 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

L'article est actualisé selon la nouvelle donnée de l'espace réservé aux eaux publiée par le Canton.

Art. 7 Secteurs de dangers naturels

L'article est modifié selon l'article-type de la Commission des dangers naturels (CDN) du 25 septembre 2023.

Art. 8 Périmètre de protection de la nature (PN)

Trois périmètres de protection de la nature sont ajoutés concernant la zone alluviale d'importance nationale, la prairie et pâturage sec d'importance cantonale et le site de reproduction des batraciens d'importance cantonale conformément à la demande du SFN (cf. modifications n°11 à 13 au PAZ).

Art. 12 Immeuble protégé

La procédure a été mise à jour selon l'article-type actuel.

Art. 18 Périmètre chauffage à distance

Conformément à la demande du Service de l'énergie (SdE), le deuxième paragraphe de l'alinéa 3 concernant les pompes à chaleur est déplacé sous l'alinéa 2 relatif aux dérogations.

Art. 19 Zone de centre (CEN)

Le PAD approuvé "Cousset centre" est abrogé et remplacé par le PAD "Cousset Centre Elargi" avec la liste d'objectifs qui lui est associée (cf. Modification n°1 au PAZ).

- Proposer une urbanisation de qualité, intégrée au contexte bâti et paysager ;
- Planifier des liaisons piétonnes sûres et conviviales permettant de relier les différents secteurs du PAD et les quartiers voisins à la gare et au centre village ;
- Traiter l'interface route-quartier afin de mettre en valeur l'espace situé aux abords des routes ;
- Minimiser les impacts de la voiture et garantir une bonne gestion du stationnement ;
- Concevoir un projet d'aménagement favorisant la création d'espaces publics de rencontre et la mixité sociale ;
- Prendre en compte la biodiversité et proposer des mesures visant à se prémunir des problématiques liées au réchauffement climatique.

Art. 20 Zone de village I (VIL I)

Dans le but de mettre la réglementation en conformité avec la réalité du terrain et de garantir la qualité du site, la Commune abaisse l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de 1,40 à 1,20 en zone VIL I. Ceci correspond à la recommandation de l'étude sur les indices en zone village. De plus, conformément aux recommandations de la même étude, un indice de surface verte (IVer) de 0,40 est également introduit, ainsi qu'une exigence que 80% du stationnement soit réalisé avec un revêtement perméable. Des périmètres à prescriptions particulières fixent un IVer plus bas à 0,20 dans les secteurs les plus centraux (cf. modifications n° 3 à 7 au PAZ).

Art. 21 Zone de village II (VIL II)

Dans le but de mettre la réglementation en conformité avec la réalité du terrain et de garantir la qualité du site, la Commune abaisse l'IBUS de 1,20 à 1,00 en zone VIL II. Ceci correspond à la recommandation de l'étude sur les indices en zone village. De plus, conformément aux recommandations de la même étude, un IVer de 0,40 est également introduit. Dans le périmètre à prescriptions particulières situé au Moulin des Arbognes, l'indice de surface verte n'est pas applicable, car le secteur comprend une part importante d'activités (cf. modifications n° 3 à 7 au PAZ).

Art. 25 Zone résidentielle faible densité I (RFD I)

Le PAD "Cousset centre" est abrogé. Le PAD "Cousset Centre Elargi" qui le remplace ne concerne plus la zone RFD I car cette dernière est majoritairement construite.

Art. 28 Zone mixte I (MIX I)

Le PAD "Cousset centre" est abrogé. Le PAD "Cousset Centre Elargi" qui le remplace ne concerne plus la zone MIX I car le périmètre est affecté à la zone CEN.

Art. 34 Zone d'intérêt général (IG)

La Commune projette un agrandissement de l'école une éventuelle salle de sport en zone IG2. Pour permettre plus de flexibilité au niveau architectural, en particulier au niveau de la forme des toitures, la hauteur maximum en zone IG2 est relevée à 14,00m.

Art. 37 Zone de gravière (GRAV)

Les prescriptions relatives aux sites à batraciens itinérants ont été introduites, conformément au préavis du SFN.

Art. 38 Zone de décharge contrôlée pour les matériaux inertes (DCMI)

Les prescriptions relatives aux sites à batraciens itinérants ont été introduites, conformément au préavis du SFN.

Art. 41 Aire forestière

La formulation est mise à jour selon la demande du SFN.

Art. 42 Intégration des constructions

La disposition concernant l'intégration des constructions précédemment liée aux zones de village I et II est généralisée à l'ensemble de la commune. Elle est intégrée dans les prescriptions de police des constructions sous la forme d'un nouvel article.

Art. 44 Distances (anciennement art. 43)

Les distances aux routes ont été mises à jour selon la loi cantonale sur la mobilité (LMob), qui a remplacé la loi sur les routes.

Art. 45 Energie renouvelable (anciennement art. 44)

La formulation concernant les dérogations est revue selon le préavis du service de l'énergie.

Art. 46 Stationnement des véhicules et vélos (anciennement art. 45)

Le minimum de places pour l'habitat individuel groupé ou collectif est augmenté de 1 à 1.2 places par logement. La pratique a démontré que le minimum d'une place par logement ne suffit pas, car de nombreux ménages disposent de plus d'une voiture. La Commune veut ainsi limiter le stationnement excessif sur le domaine public.

Art. 52 Abrogation (anciennement art. 45)

Le PAD "Cousset centre" du 30 novembre 1993 est ajouté à la liste des documents abrogés.

Annexe 1 – Liste des immeubles protégés

Les adresses et les numéros de parcelles dans la liste des immeubles protégés sont actualisés.

5 Modifications du plan directeur communal (PDCom)

Le plan directeur communal est constitué de deux plans :

1. Plan directeur - utilisation du sol, des ressources du sous-sol, des sites et paysage et de l'énergie ;
2. Plan directeur - mobilité.

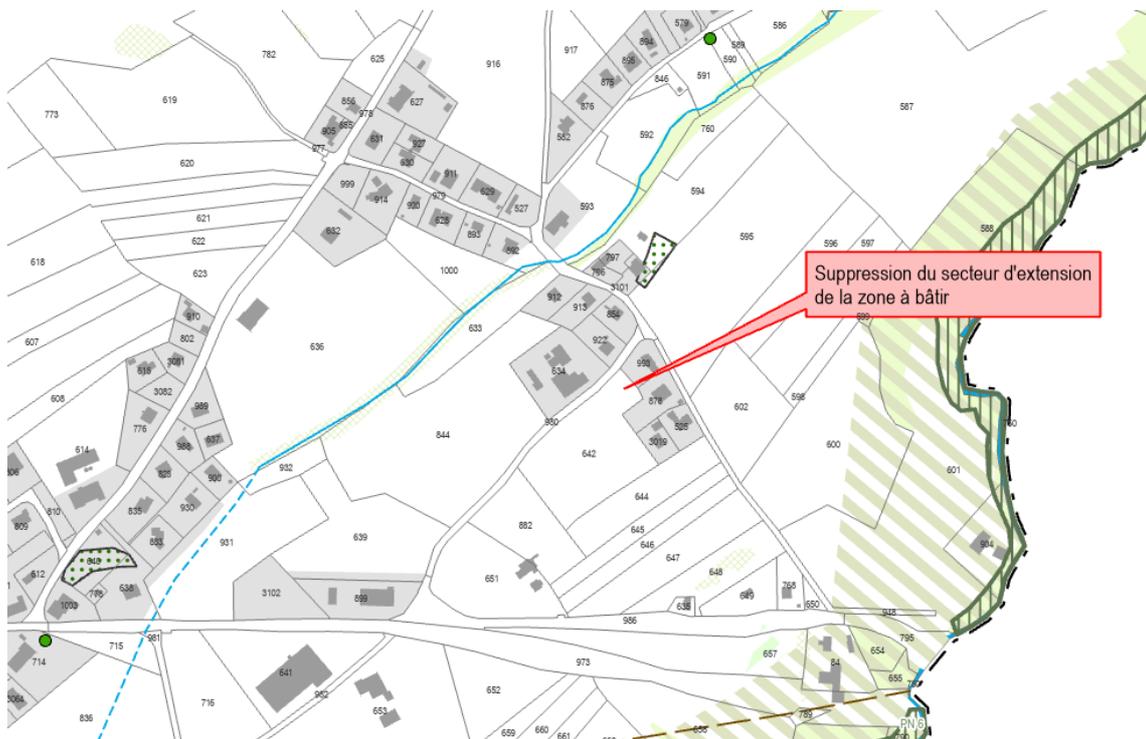
Comme pour les autres pièces principales du dossier, une harmonisation aux nouvelles directives du SeCA est effectuée (terminologie et symbologie). Les adaptations exigées selon la décision d'approbation de la DIME sont prises en considération.

Les chapitres ci-dessous présentent les principales modifications.

5.1 Utilisation du sol / Ressources du sous-sol / Sites et paysage / Energie

Suppression du secteur d'extension de la zone à bâtir à Grandsivaz

Conformément à la décision de la DIME, le secteur d'extension sur l'art. 642 RF à Grandsivaz n'est pas approuvé et, par conséquent, retiré du PDCom.



Suppression de la limite d'urbanisation

Le territoire d'urbanisation est désormais réglé au niveau du plan directeur cantonal et du plan directeur régional. La limite d'urbanisation peut ainsi être retirée du PDCom.

Ajout de la gravière "Les Gours et Grabou"

La gravière "Les Gours et Grabou" est ajoutée au PDCom (cf. modification n°10 PAZ).

Ajout des secteurs d'extraction de matériaux à préserver

Conformément à la demande du SeCA, les secteurs d'extraction de matériaux à préserver inscrits au plan sectoriel de l'exploitation des matériaux (PSEM) sont ajoutés au PDCom.

Mise à jour des périmètres de protection de la nature

Les périmètres de protection sont mis à jour conformément à la demande du SFN (cf. modifications PAZ n°11 à 15).

Mise à jour des sites de reproduction de batraciens

Le symbole des sites de reproduction de batraciens d'importance régionale est retiré car les sites recensés sont désormais tous situés en périmètre de protection de la nature ou en forêt (protégé d'office).

Les sites de reproduction de batraciens itinérants d'importance cantonale sont ajoutés en cohérence avec la demande du SFN.

La symbologie de la présence de la salamandre tachetée a été revue pour correspondre à celle préconisée par l'aide à l'exécution de la loi sur la protection de la nature LPNat.

Ajout des biotopes recensés

Les biotopes (marais, talus secs, prairies et pâturages secs, murs en pierres sèches) figurant à l'inventaire préalable des biotopes approuvé lors de la révision générale ont été ajoutés au PDCom conformément à la demande du SFN.

Ajout des secteurs de protection des paysages

La Commune a commandé une étude à la Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage (SLFP) afin de recenser les paysages caractéristiques sur son territoire, dans le but de les valoriser. La commune comprend de nombreux sites protégés au niveau national et cantonal (ISOS, zone alluviale, sites de reproduction de batraciens, etc.), mais qui sont indépendants les uns des autres. La commune n'est concernée par aucun paysage d'importance fédérale (IFP) ni paysage d'importance cantonale (PIC). Les secteurs identifiés permettent ainsi de faire la synthèse des éléments protégés mais également d'y intégrer les biotopes recensés et les structures du terrain caractéristiques de la commune.

Les secteurs retenus par l'étude sont ajoutés au PDCom, et des fiches décrivent les objectifs pour chaque secteur.

5.2 Mobilité

Mise à jour des itinéraires de randonnée pédestre

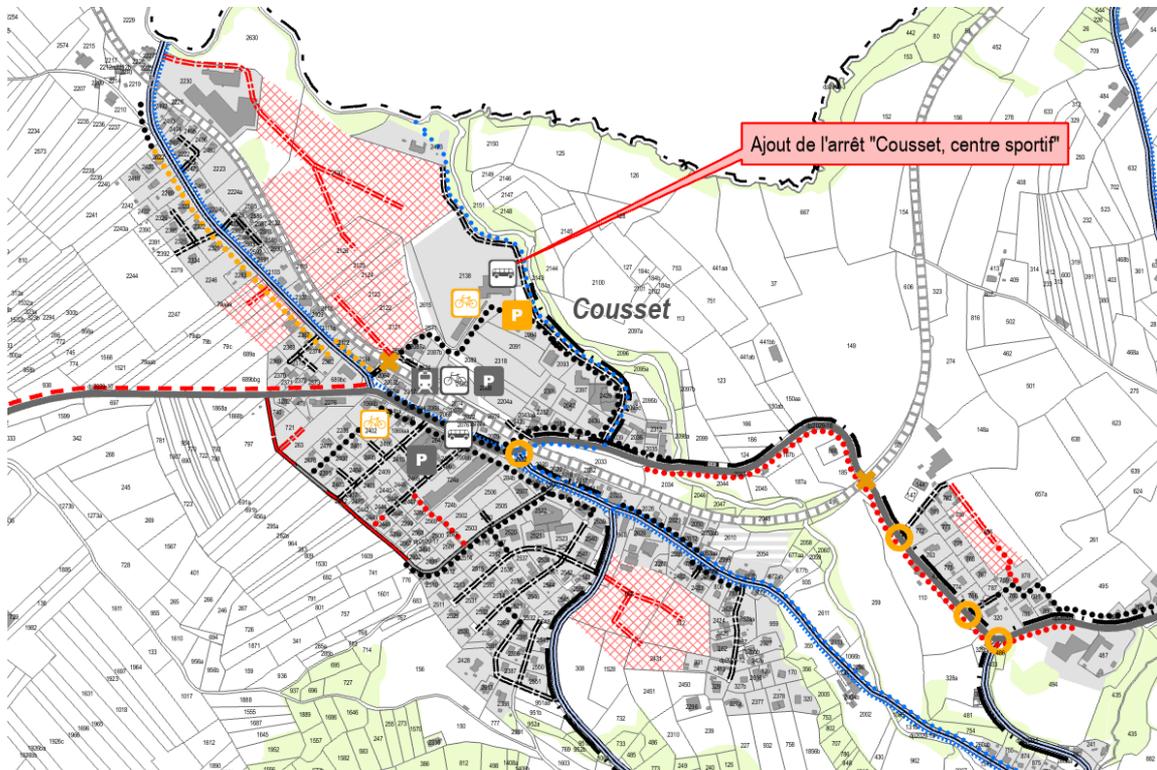
Les itinéraires de randonnée pédestre ont été mis à jour selon les données disponibles (SuisseMobile et Confédération).

Mise à jour des itinéraires de cyclotourisme

Les itinéraires de cyclotourisme ont été mis à jour selon les données disponibles (SuisseMobile et Confédération).

Ajout de l'arrêt de bus « Cousset, centre sportif »

L'arrêt de bus "Cousset, centre sportif" a été ajouté au PDCOM. Cet arrêt est existant et figure dans les horaires officiels.



6 Documents indicatifs

6.1 Rapport explicatif

Le présent rapport justifie les modifications du dossier d'affectation et du dossier directeur suite à la décision d'approbation du 15 juillet 2020 par la DIME.

L'annexe suivante complète le rapport :

- Annexe 1 : Périmètre d'habitat à maintenir "Villarey" - plan

6.2 Modifications apportées au plan d'affectation des zones (PAZ)

Le plan des modifications apportées au PAZ identifie les modifications majeures (cf. chapitre 3.1.1), ainsi que plusieurs adaptations mineures liées au toilettage du fond de plan et aux mises à jour des données.

6.3 Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme (RCU)

Les modifications effectuées dans le RCU dans le cadre de cette adaptation sont indiquées en rouge dans une version annotée du règlement (cf. chapitre 3.2).

6.4 Modifications apportées au plan directeur communal (PDCoM)

Il n'a pas été jugé nécessaire de réaliser un plan des modifications pour le PDCoM. En effet, la plupart des modifications découlent de modifications du PAZ. L'ajout des biotopes et des secteurs de protection du paysage concerne des couches nouvelles et facilement distinguables sur le PDCoM. Les corrections et mises à jour liées à un secteur d'extension de la zone à bâtir et à l'ajout d'un arrêt de bus sont illustrées dans le rapport car clairement localisées. Les modifications concernant le réseau pédestre et de cyclotourisme n'étant pas du ressort de la Commune, il n'a pas été jugé nécessaire de les identifier sur les plans.

6.5 Inventaire préalable des biotopes

L'inventaire préalable des biotopes qui n'est pas modifié, est joint au présent dossier à titre d'information par rapport à la modification du PDCoM. Il est composé de :

- un rapport principal;
- une carte de synthèse ;
- des cartes détaillées par secteurs;
- de fiches d'objets;
- une liste des espèces menacées.

Les arbres, haies, bosquets et vergers en zone à bâtir sont reportés au PAZ et mis sous protection. Ils figurent également au PDCoM comme éléments existants. Les autres types de biotopes recensés par l'inventaire préalable sont désormais également indiqués sur le PDCoM.

6.6 Plan communal des énergies (PCE)

Le PCE a été corrigé selon les remarques issues du préavis du Service de l'énergie. Il est joint au présent dossier d'adaptation aux conditions d'approbation en tant que pièce indicative.

6.7 Etude des indices en zone village

L'étude sur les indices en zone village est jointe au présent dossier d'adaptation. L'étude a valeur indicative. En revanche, les mesures retranscrites dans le PAZ sont contraignantes.

6.8 Etude paysagère

L'étude sur les paysages d'importance locale est jointe au présent dossier d'adaptation. L'étude a valeur indicative. En revanche, les mesures retranscrites dans le PAZ sont contraignantes.

7 Taxe sur la plus-value

Depuis le 1er octobre 2023, les communes doivent identifier les parcelles potentiellement soumises à la taxe sur la plus-value. Sont concernées les parcelles subissant une mise en zone, un changement d'affectation ou une augmentation de l'indice constructible de plus de 50%. Les art. 1054, 1055, 1056, 1057 1108, 1289 (partiel) et 1290 RF nouvellement affectés à la zone centre (CEN), sont potentiellement soumis à la taxe sur la plus-value.

Annexe 1 "Périmètre d'habitat à maintenir "Villarey" – plan

