



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service administratif	
Original	Stech (lex)
25 AOÛT 2016	
Exécutant	JFC (lex)
Copie(s)	Stdm

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/daec

Réf: GG/sc

Fribourg, le 24 août 2016

Gibloux, commune, secteur Farvagny. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

vu:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT);

l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC);

le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC);

l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions;

le plan d'aménagement local (PAL) de l'ancienne commune de Farvagny, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 26 février 2014;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL fait suite aux conditions d'approbation de la révision générale approuvée par la DAEC le 26 février 2014. Le dossier intègre également des modifications supplémentaires mineures du plan d'affectation des zones (PAZ).

II. Procédure

La mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 23 du 5 juin 2015. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

La mise à l'enquête publique n'a pas suscité d'opposition et la mise en consultation n'a pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCOM).

La modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 20 juillet 2015.

III. Préavis des services et organes consultés

Le dossier a été mis en consultation auprès des Services et organes concernés qui ont émis les préavis suivants:

Favorables, sans condition:

- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau,
- > Service des ponts et chaussées,
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > Service de l'agriculture,
- > Service des forêts et de la faune,
- > Service des biens culturels,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Office fédéral des routes.

Favorables, avec conditions:

- > Service de l'environnement,
- > Commission des dangers naturels,
- > Service de l'énergie,
- > Service de la mobilité.

Préavis de synthèse du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

- > Favorable avec conditions.

IV. Appréciation de la DAEC

La DAEC fait siennes les conditions émises par les services et organes consultés et retenues par le SeCA, ainsi que celles mentionnées dans le préavis de synthèse qui font partie intégrante de la présente décision.

Après examen du dossier de la révision générale du PAL, la DAEC relève les points suivants:

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Conformité au nouveau droit fédéral

La révision partielle de la LAT et de l'OAT est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. La DAEC, par lettres des 29 avril 2014, 4 juin 2014, 2 octobre 2014 et 27 août 2015, a informé les communes des conséquences immédiates de cette modification sur les dossiers de PAL en cours de procédure ou à venir. Conformément aux nouveaux art. 38a LAT et 52a OAT, un moratoire sur les zones à bâtir est appliqué jusqu'à l'approbation par le Conseil fédéral du nouveau plan directeur cantonal (PDCant), soit en 2019. Ainsi, pendant la période du moratoire, toute extension de la zone à bâtir doit être compensée par un déclassement antérieur ou simultané d'une surface au moins équivalente.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions du droit fédéral prévoient également la protection des surfaces d'assolement (SDA). En vertu de l'art. 30 al. 1bis OAT, des mises en zone sur des SDA ne sont possibles que si le quota cantonal à assurer est garanti, si la mise en zone est nécessaire pour réaliser un projet que le canton juge important et si l'utilisation du sol prévue est optimale. Le présent dossier doit être évalué en regard du nouveau droit dont l'application est immédiate.

La commune ne procède à aucune mise en zone à bâtir, ni dézonage, dans le cadre de la présente modification du PAL. Partant, la DAEC confirme que les nouvelles dispositions du droit fédéral concernant le moratoire sur les zones à bâtir et la protection des SDA sont respectées.

1.2. Planifications supérieures et coordination avec les communes voisines

Le secteur Farvagny fait partie de la nouvelle commune de Gibloux, fusionnée au 1^{er} janvier 2016. La DAEC rappelle qu'au regard de l'art. 141 de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes (LCo), la nouvelle commune a un délai de deux ans dès l'entrée en force de la fusion pour harmoniser son PAL. Ces travaux pourront être envisagés une fois que les révisions générales des secteurs Le Glèbe et Vuisternens-en-Ogoz, également actuellement en cours d'examen final, seront entrées en force.

1.3. Dimensionnement de la zone d'activités (ZACT) d'importance locale

Dans sa décision du 26 février 2014, la DAEC a demandé à la commune d'intégrer la part de la zone mixte (ZM) destinée aux activités dans le calcul de dimensionnement de la ZACT d'importance locale. La commune a effectivement adapté son calcul dans le présent dossier en tenant compte de la demande de la Direction. Le SeCA a effectué l'analyse du dimensionnement de la ZACT et a conclu à la conformité au PDCant avec un potentiel de 11'208 m².

Par conséquent, le calcul du dimensionnement de la ZACT d'importance locale est admis par la DAEC.

1.4. Autres zones

Zone d'intérêt général (ZIG)

Bien qu'un calcul de dimensionnement de la ZIG ne soit pas explicitement exigé, la commune doit apporter, dans le cadre d'une révision générale, des réflexions quant à l'utilisation rationnelle de ses ZIG. Bien que la DAEC n'ait pas fait de remarques dans sa décision du 26 février 2014, elle invite la commune à réfléchir sur le bien-fondé de maintenir la surface libre affectée à la ZIG, sise sur les art. 489 et 717 (partiels) du Registre foncier (RF), dans le cadre du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Gibloux. Dans ce cadre, les besoins en ZIG devront être évalués en prenant en compte l'entier du territoire de la nouvelle commune.

1.5. Remarques des services

La DAEC demande que les modifications identifiées par le SeCA dans son préavis d'examen final au point 4.1.7 soient apportées au rapport 47 OAT du dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Gibloux.

2. Plan directeur communal

2.1. Utilisation du sol

La commune procède à trois modifications du PDCom qui font suite à la décision de la DAEC du 26 février 2014. Ces adaptations concernent les extensions E, B et F dans les secteurs respectivement de "Planchevra", "Route du Bugnon" et "Le Biolley". Le SeCA a émis un préavis favorable sur l'ensemble des adaptations précitées.

Partant, la DAEC admet les modifications du PDCom susmentionnées.

2.2. Mobilité

Les indications de la distance par rapport à la route ne font pas partie des instruments du PAL mais sont régies par la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR). Ces informations doivent être supprimées du PDCom et la remarque du SMO y relative doit être ignorée.

Au surplus, et selon le préavis du SMO, les aménagements de mobilité douce doivent être reportés au PDCom et une installation de stationnement pour les vélos doit être indiquée comme "projetée".

La DAEC demande d'adapter ces éléments du plan et de la légende dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune fusionnée.

2.3. Exploitation des matériaux

La zone de gravière (ZG) dans le secteur "Grands-Champs" a été approuvée le 2 décembre 2015 par la DAEC. Un reboisement de compensation est prévu sur l'art. 1436 RF. Le SeCA a demandé à ce que le PDCom soit adapté en fonction de la mise en ZG pour le secteur "Grands-Champs" et que le reboisement soit identifié et illustré comme tel. La DAEC suit le préavis du SeCA et demande que ces modifications soient apportées lors de l'élaboration du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

2.4. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.2.4 soient intégrées dans le dossier d'harmonisation du PAL de la nouvelle commune fusionnée.

3. Plan d'affectation des zones

3.1. Modifications de la zone à bâtir

Changements d'affectation

Modifications n^{os} 2, 3, 5, 6 et 7 – Secteur Farvagny-Le-Grand

Les modifications susmentionnées sont des changements d'affectation qui ne découlent pas de la décision d'approbation du 26 février 2014. Ces modifications visent à homogénéiser le centre de la localité de Farvagny-Le-Grand et à prévenir les besoins futurs en matière d'infrastructures publiques notamment et sont également des ajustements de la limite de la zone à bâtir au parcellaire. Etant donné la nature des modifications prévues et vu les justifications de la commune, le SeCA a préavisé favorablement l'ensemble ces changements d'affectation précités.

La DAEC se rallie au préavis du SeCA et admet l'ensemble des changements d'affectation susmentionnés.

Modifications non répertoriées

Zone résidentielle à faible densité (ZRFD) – Secteur Farvagny-Le-Petit, art. 40 RF

La mise en ZRFD de l'art. 40 RF était prévue dans le dossier de révision générale. La DAEC n'avait pas admis cette mise en zone pour la partie se situant dans un secteur de danger naturel moyen. A la suite de cette décision, la commune a choisi de passer par une procédure d'approbation séparée, mise à l'enquête publique et publiée dans la FO n° 21 du 23 mai 2014. A ce jour, la DAEC n'a pas rendu de décision sur cette modification partielle du PAZ, car les différentes conditions émises par les Service concernés afin d'abaisser le niveau de danger et d'approuver cette mise en zone n'ont pas été remplies. Partant, le dossier de modification partielle du PAZ est actuellement en suspens.

Dans le cadre du présent dossier, il est constaté que la partie de l'art. 40 RF mise en cause par la DAEC est indiquée comme ZRFD sur le PAZ adapté, mais avec la mention "non soumis à oppositions – a fait l'objet d'une enquête séparée". Partant, le SeCA a pris acte que le secteur précité ne fait pas partie formellement de la présente procédure et propose à la DAEC de ne pas statuer sur ce secteur.

Compte tenu de ce qui précède, la DAEC se rallie à la proposition du SeCA et décide de ne pas statuer sur le secteur susmentionné dans le cadre de la présente procédure et réserve sa décision dans le cadre de la procédure parallèle de modification partielle du PAL.

De zone libre (ZL) en zone agricole – Secteur Farvagny-Le-Grand, art. 1163 RF

Cette mise en zone agricole est la mesure compensatoire liée à la mise en ZRFD de l'art 40 RF et fait également partie du dossier de modification partielle du PAZ mentionné au point précédent. Partant, la DAEC décide de ne pas statuer sur la mise en zone agricole de l'art 1163 RF lors de la présente procédure.

Zone de gravière – Secteur Grands-Champs

La ZG de "Grands-Champs", sise sur les art. 271 (partiel), 272 (partiel), 274 (partiel), 275 (partiel), 276 (partiel), 277 (partiel), 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320 (partiel), 341 (partiel), 342 (partiel) et 343 (partiel) et approuvée le 2 décembre 2015, n'est pas illustrée sur le PAZ, ni le reboisement de compensation, sis sur l'art. 1436 RF, prévu dans le cadre de la procédure de mise en ZG précitée. Partant, la DAEC demande à la commune d'adapter le PAZ en conséquence dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée, en se référant à la décision d'approbation du 2 décembre 2015 de la mise en ZG du secteur "Grands-Champs".

Zone de protection de la nature – Secteur Le Gros Dévin

Le SeCA a constaté que la délimitation de la zone de protection de la nature A (ZPN-A) a été modifiée entre le PAZ approuvé le 26 février 2014 et le PAZ adapté. Le rapport ne comporte aucune information, ni justification concernant cette modification. Partant, le SeCA a demandé à la commune, soit de modifier le périmètre selon le PAZ approuvé le 26 février 2014, soit de justifier exhaustivement dans le rapport les motivations de cette modification.

La DAEC se rallie aux remarques du SeCA et demande que ces éléments soient adaptés lors de l'élaboration du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

3.2. Autres modifications

Modifications n^{os} 4, 8, 11, 12 et 13

La commune a procédé à plusieurs modifications et adaptations du PAZ consécutives à la décision d'approbation de la révision générale du 26 février 2014. Le SeCA a préavisé favorablement l'ensemble de ces modifications, sans apporter de remarques particulières.

La DAEC suit le préavis du SeCA et admet les modifications du PAZ susmentionnées.

3.3. Autres remarques

Sites pollués

Le Service de l'environnement (SEn) demande que l'ensemble des sites pollués figure sur le PAZ tels qu'ils apparaissent sur le guichet cartographique cantonal. La DAEC demande à la commune de suivre le préavis du SEn et de compléter le PAZ en conséquence dans le dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

3.4. Exploitation des matériaux

La DAEC renvoie à ses remarques apportées au point 3.1 de la présente décision et demande à la commune d'adapter le PAZ pour le secteur "Grands-Champs" selon la mise en ZG approuvée le 2 décembre 2015.

3.5. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.3.5 soient intégrées lors de l'harmonisation du PAL de la nouvelle commune fusionnée.

4. Plans d'aménagement de détail

Le SeCA a relevé plusieurs points d'ordre formel relatifs aux plans d'aménagement de détail (PAD) "Bel-Air", "Kâche-Alogne" et "La Longivue" qu'il s'agira de régler dans le dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux. La DAEC se rallie au préavis du SeCA.

Pour le surplus, la DAEC souligne qu'en vertu de l'art. 175 LATeC, applicable par analogie, le délai d'ordre imparti aux communes pour l'adaptation des PAD a pris fin au 31 décembre 2014. Partant, il est demandé d'adapter les PAD "En Kaisa", "Le Pré au Prêtre" et "La Comba" à la nouvelle législation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés. Dans la mesure où le délai précité est aujourd'hui dépassé, la DAEC attire l'attention de la commune sur le fait que la référence à la table de conversion mentionnée à l'art. 46 al. 3 du règlement communal d'urbanisme (RCU) n'est plus adéquate. Il se pourrait que des problèmes surviennent quant à la détermination de la réglementation applicable en cas de projet de construction sur les parcelles encore non construites dans les trois PAD susmentionnés. De manière générale, la teneur de l'art. 46 du RCU est à réexaminer compte tenu de l'échéance du délai transitoire fixé par la LATeC.

5. Aperçu de l'état de l'équipement

L'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) fait partie du dossier d'examen final conformément à l'art. 31 OAT. En l'état, la DAEC prend acte que l'AEE est établi. Toutefois, cet instrument devra être adapté en fonction des réserves et remarques formulées par le SeCA dans son préavis de synthèse. Ces éléments seront modifiés dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Gibloux.

6. Règlement communal d'urbanisme

6.1. Remarques générales

Le SeCA a constaté que les dispositions spéciales aux zones contiennent des prescriptions particulières, alors que le PAZ n'indique pas exhaustivement les secteurs y relatifs. Au surplus, le SeCA a remarqué que certaines prescriptions particulières sont visiblement des dispositions s'appliquant à l'ensemble d'une zone donnée et ne se réfèrent pas uniquement à des secteurs indiqués au PAZ, tel qu'il l'est prévu par l'art. 7 RCU. Il en résulte une confusion dans l'application des prescriptions particulières. Partant, dans le cadre de l'élaboration du dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Gibloux, le SeCA a demandé à la commune d'examiner avec soin la problématique relevée ci-dessus. La DAEC se rallie au préavis du SeCA.

La DAEC indique que les références à des numéros d'articles RF ne doivent pas figurer dans un RCU. Si le parcellaire est modifié, cela implique une modification du RCU. Ces références doivent être supprimées du RCU dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune.

Les bonus d'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) ne sont acceptés que pour les garages entièrement souterrains. Partant, les notions de garages en "sous-sol" et d'intégration "dans les volumes fermés du bâtiment" ne sont pas tolérées. Pour le surplus, les bonus d'IBUS pour les garages souterrains ne sont pas acceptés dans les zones de faible densité. Dans ce type de zone et selon la volonté de la commune, la DAEC conseille de prévoir une disposition rendant les garages souterrains obligatoires tout en augmentant directement la valeur de l'IBUS. Etant donné que les différentes dispositions susmentionnées ont été approuvées sans conditions lors de la révision

générale, la DAEC ne les remet pas en cause mais invite la commune à les réexaminer selon les remarques ci-dessus dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

Le SeCA a constaté que le RCU contient de nombreuses dispositions relatives à la pente moyenne du terrain et souligne qu'elles peuvent être difficiles à appliquer, à contrôler et être contraignantes. A l'usage, et après traitement de certaines demandes de permis de construire dans le secteur Farvagny, le Service relève cette difficulté de vérifier ces dispositions. En conséquence, le SeCA a invité la commune à réexaminer le bien-fondé de ces dispositions dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune fusionnée, tout en précisant que les dispositions du ReLATEC sont suffisantes en la matière. La DAEC se rallie au préavis du SeCA.

Le RCU ne doit pas contenir de fiches de mesures, ni des "fiches de coordination". La DAEC demande à la commune de réévaluer le bien-fondé d'intégrer ce type de documents au RCU dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune.

6.2. Remarques particulières

Article 16 – Secteurs de dangers naturels

La commission des dangers naturels (CDN) demande à ce que cet article soit adapté selon les dispositions du guide de l'aménagement local. La DAEC se rallie au préavis de la CDN et demande à la commune de procéder aux adaptations nécessaires dans le dossier d'harmonisation de la commune fusionnée.

Article 29 – Zone d'activités III

Le Service de la mobilité (SMo) demande que l'alinéa 10 soit complété par des dispositions qui concernent le plan de mobilité d'entreprise. La DAEC souligne que les dispositions précitées pourront être prises en compte dans le cadre de la demande de permis de construire et qu'il n'y a pas lieu de les intégrer au RCU. Partant, la remarque du SMO relative à l'article du RCU susmentionné doit être ignorée.

Article 35 – Zone de protection de la nature ABCD

Dans sa décision du 21 octobre 2015 sur la modification partielle du PAL de la commune Farvagny, la DAEC a énoncé des conditions d'approbation pour le présent article du RCU. La Direction constate que lesdites conditions n'ont pas été reprises dans le cadre de la présente procédure et demande à la commune d'effectuer les adaptations nécessaires dans le dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux. A ce propos, il convient de se référer à la décision de la DAEC du 21 octobre 2015.

Article 46 – Plans d'aménagement de détail en vigueur

La DAEC renvoie à ses remarques apportées au point 4 de la présente décision pour le réexamen des dispositions de cet article.

6.3. Remarques formelles

Pour faciliter l'application du RCU, la DAEC demande au SeCA de corriger au RCU les éléments suivants qui s'appliquent immédiatement:

- > à l'art. 5 "Dérogations": disposition à supprimer, car elle n'apporte rien de plus que les dispositions légales en la matière;
- > à l'art. 9 al. 7 "Biens culturels, immeubles protégés": les dispositions de cet alinéa renvoient au contenu de la demande de permis elles doivent être supprimées;
- > à l'art. 10 "Installations solaires": remplacer la totalité de l'article par les dispositions suivantes: "La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable";
- > à l'art. 19 "Sites pollués": la mention du guichet cartographique ne doit pas figurer dans le RCU, car elle est de portée informative. Cette disposition doit être supprimée. En revanche, elle peut figurer dans le rapport explicatif;
- > à l'art. 21 al. 10.2 "Zone de centre village": la disposition prévoyant une dérogation à l'annexe 2 du RCU pour la taille des lucarnes et fenêtres de toiture est redondante par rapport aux dispositions contenue dans l'annexe précitée. Cet alinéa est à supprimer;
- > à l'art. 32 al. 3 "Zone agricole": supprimer le deuxième paragraphe;
- > à l'art. 39 al. 1 "Stationnement des véhicules": pour la stabilité du droit, les références aux normes VSS concernées, soit la norme VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures et la norme VSS SN 640 065 de 2011 pour les vélos, doivent être ajoutées;
- > à l'art. 39 al. 2 "Stationnement des véhicules": le SMo demande de supprimer cette disposition afin de prescrire le dimensionnement de l'offre en stationnement de manière proportionnelle à la taille des appartements.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
Les conditions des préavis des services et organes consultés et celles du préavis de synthèse du SeCA, qui sont retenues par la DAEC aux considérants III et IV ci-dessus, sont comprises dans la présente décision.
2. Le dossier directeur, le PAZ et le RCU doivent être adaptés selon le considérant IV.
3. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.
4. L'adaptation à la nouvelle législation des PAD "En Kaisa", "Le Pré au Prêtre" et "La Comba" doit être entreprise dans un délai de 6 mois à partir de la publication de la présente décision.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La modification du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Gibloux, secteur Farvagny, est fixé à Fr. 7'835.-.

Maurice Ropraz
Conseiller d'Etat, Directeur



La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DAEC dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Gibloux, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.);
- > au bureau Urbasol SA, Rte du Mont-Carmel 2, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (2 ex. + 2 ex. du préavis de synthèse);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service de la nature et du paysage, céans (1 ex.).