



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

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/ja

*Fribourg, le 22 février 2017*

## **Gibloux, commune, secteur Le Glèbe. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local**

v u :

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<sup>er</sup> 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;

les plans d'aménagement local (PAL) d'Estavayer-le-Gibloux, de Rueyres-St-Laurent, de Villarsel-le-Gibloux et de Villarlod, approuvés respectivement par le Conseil d'Etat les 3 mai 1982, 31 août 1993, 20 décembre 1994 et par la Direction des travaux publics le 26 septembre 1995;

le dossier,

considérant:

### **I. Objet**

La présente révision générale a pour objet l'harmonisation des PAL des communes d'Estavayer-le-Gibloux, de Rueyres-St-Laurent, de Villarsel-le-Gibloux et de Villarlod, fusionnées en date du 1<sup>er</sup> janvier 2003. La présente révision a également pour objet la planification du territoire pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL à la LATEC et au ReLATEC.



## II. Procédure

### Mise à l'enquête publique du PAL

Les mises à l'enquête publique de la révision générale du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 46 du 15 novembre 2013 et n° 10 du 6 mars 2015. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans les FO.

### Oppositions et remarques

Les mises à l'enquête publique et les mises en consultation ont suscité dix oppositions et remarques qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

### Adoption

La révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 7 septembre 2015.

### Recours

Aucun recours contre les décisions communales n'a été interjeté auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

### Droit d'être entendu

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DAEC a fait publier dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

### Détermination

La commune de Gibloux, dans sa lettre du 28 novembre 2016, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Une détermination a également été déposée par des tiers en date du 29 octobre 2016.

A ce titre, la Direction relève que seuls les points mis en cause par le droit d'être entendu peuvent faire l'objet d'une détermination.

## 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 la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires,
- > Promotion économique,
- > Groupe E,
- > Swisscom,



- > Unigaz,
- > Transports publics fribourgeois,
- > Officier fédéral de tir.

*Favorables, avec conditions:*

- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau,
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > Service de l'énergie,
- > Commission des dangers naturels,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Service des biens culturels,
- > Service de la mobilité.

*Défavorables:*

- > Service de l'environnement,
- > Service de l'agriculture,
- > Service des forêts et de la faune.

*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 du PAL à la LAT et l'OAT révisées le 1<sup>er</sup> mai 2014**

La révision partielle de la LAT et de l'OAT est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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.

### *a. Position du SeCA*

Le dossier présenté intègre les nouvelles exigences relatives au dépôt d'un dossier pour examen au SeCA, en particulier le calcul de l'évolution des zones à bâtir soumises au moratoire. La commune procède à des changements d'affectation, des mises en zone et des sorties de zone dans le cadre de sa révision générale.

Selon le bilan du calcul de l'évolution des zones à bâtir fourni, la commune effectue plusieurs mises en zone à bâtir pour un total de 25'912 m<sup>2</sup> et des dézonages, considérés comme des mesures compensatoires, sur une surface de 25'912 m<sup>2</sup>. Le calcul démontre qu'il n'y a pas d'emprise supplémentaire de la zone à bâtir sur les terres agricoles.

La DAEC prend acte que la conformité au droit fédéral révisé est démontrée.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions du droit fédéral prévoient également la protection des surfaces d'assolement (SDA). En vertu de l'art. 30 al. 1 bis 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.

Le SeCA a constaté que les mises en zone à bâtir des art. 343, 344 et 528 (partiels) du Registre foncier (RF) empiétaient sur des SDA pour une surface totale de 1'227 m<sup>2</sup>. Dans le cadre de la présente procédure, et sur requête du Service à titre exceptionnel, l'Institut agricole de l'Etat de Fribourg à Grangeneuve (IAG) a analysé la qualité des sols agricoles des terrains mis en zone agricole par la commune. Il s'avère qu'environ 14'000 m<sup>2</sup> des terrains dézonés peuvent être considérés comme de qualité SDA. Il s'agit de la partie Sud de l'art. 130 (partiel), de l'art. 450 (partiel) et des art. 745 et 754 RF.

Partant, la balance qualitative en termes de SDA est positive d'environ 13'000 m<sup>2</sup>, sur la base de l'expertise effectuée par l'IAG.

Toutefois, comme précisé plus haut, toute nouvelle mise en zone à bâtir prévue sur des SDA est soumise au respect strict des deux nouveaux critères définis par l'art. 30 al. 1 bis OAT. La DAEC analysera dans cette décision si chaque mise en zone respecte ces critères.

### **1.2. Planifications supérieures et coordination avec les communes voisines**

Le secteur Le Glèbe fait partie de la nouvelle commune de Gibloux, fusionnée au 1<sup>er</sup> 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 la révision générale du secteur Vuisternens-en-Ogoz, actuellement également en cours d'examen final, sera entrée en force.

### **1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle**

Selon le préavis du SeCA, le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle de la commune respecte les critères définis dans le PDCant.

Par conséquent, il est admis par la DAEC.

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

Selon l'analyse du SeCA, le dimensionnement de la ZACT respecte les critères définis dans le PDCant.

Par conséquent, il est admis par la DAEC.

#### 1.5. Exploitation des matériaux

Le plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux (PSEM) retient deux secteurs de ressources à préserver; "La Combette" (2223.02) et "Le Chandelard" (2223.03).

Une nouvelle zone de gravière (ZG), "Les Combettes", a été approuvée par la DAEC le 18 mai 2016 et recouvre entièrement le secteur PSEM "Le Chandelard" et partiellement le secteur PSEM "La Combette". Un recours contre cette décision est actuellement pendant auprès du Tribunal cantonal. En fonction de l'issue de cette procédure, des adaptations du présent dossier pourraient être nécessaires. Le cas échéant, ces éventuelles modifications seront apportées dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

#### 1.6. Etudes de base

##### Energie

Conformément à l'art. 8 de la loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (LEn), la commune doit élaborer un plan communal des énergies (PCE).

La DAEC retient les conditions et remarques émises par le Service de l'énergie (SdE), qui a validé le PCE tout en précisant quelques adaptations à y apporter dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

##### Inventaire préalable des biotopes

Conformément à l'art. 9 de la loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat), la commune doit élaborer un inventaire préalable des biotopes. Conformément au préavis du Service de la nature et du paysage (SNP), cet inventaire n'est pas exigé dans le cadre de la présente révision générale, mais il devra être élaboré pour le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée.

La DAEC invite la commune à prendre contact avec le SNP pour la réalisation de l'inventaire préalable des biotopes.

#### 1.7. Remarques des services

La DAEC demande que les modifications identifiées par le SeCA dans son préavis d'examen final au point 4.1.11 soient apportées au rapport lors de l'harmonisation du PAL de la nouvelle commune.

## 2. Plan directeur communal (PDCom)

### Remarques générales

Le PDCom répond aux exigences de l'art. 41 LATeC en matière d'utilisation du sol, de mobilité, de sites et paysage et d'énergie.

## 2.1. Utilisation du sol

La Section "Protection contre le bruit" du Service de l'environnement (SEn) rappelle que les valeurs de planification et les dispositions de l'art. 9 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) devront être respectées au moment des éventuelles mises en zone à bâtir des extensions au PDCoM. La DAEC demande à la commune de prendre en compte les remarques du SEn en la matière.

### Secteur Estavayer-le-Gibloux

#### *a. Position du SeCA*

La commune a prévu deux larges secteurs d'extension dans le secteur susmentionné, sis sur les art. 391, 393 et 394 et sur les art. 344, 346, 409 et 636 RF. Au regard des nouvelles dispositions du droit fédéral, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014, et plus précisément de l'art. 1 al. 2 let. a<sup>bis</sup> et b, et de l'art. 3 al. 3 let. a<sup>bis</sup> LAT, le développement de l'urbanisation doit être orienté à l'intérieur du milieu bâti afin de créer un tissu construit compact. Il apparaît que les deux extensions proposées par la commune ne sont pas conformes aux dispositions précitées, car elles participent, de par leur localisation et leur ampleur, à l'étalement urbain. Partant, le SeCA a émis un préavis défavorable sur ces extensions au PDCoM.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver les présentes extensions. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

#### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune prend acte du préavis défavorable du SeCA pour les extensions précitées au PDCoM. Elle proposera une nouvelle réflexion sur sa planification lors de l'élaboration du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Gibloux.

#### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

Sur la base de la détermination de la commune, la DAEC confirme le préavis défavorable du SeCA et décide de ne pas admettre les extensions susmentionnées au PDCoM.

### Secteur Villarsel-le-Gibloux

#### *Extension sise sur les art. 1059 et 485 RF*

#### *a. Position du SeCA*

Le SeCA a considéré que cette extension participait à l'étalement urbain dans un secteur périphérique où le développement ne devrait pas être encouragé et a préavisé défavorablement cette extension au PDCoM.



En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette extension. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

#### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune souhaite maintenir cette extension au PDCOM. Elle indique que le secteur est déjà bâti avec une exploitation agricole et se situe en continuité de la zone à bâtir. Elle précise encore que les terrains ne sont pas en SDA. Le but de planifier une extension dans ce secteur est de permettre les éventuelles transformations et rénovations des bâtiments existants afin d'éviter leur dégradation.

#### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC reprend les arguments du SeCA pour ce qui concerne la localisation du secteur concerné. Bien que se situant en continuité d'une zone à bâtir existante, l'extension prévue par la commune se situe dans la périphérie de la localité de Villarsel-le-Gibloux. Celle-ci ne possède pas les caractéristiques d'un centre urbain principal ni à l'échelle du secteur Le Glèbe, ni, à plus forte raison, à l'échelle de la nouvelle commune fusionnée de Gibloux. Il n'est ainsi plus souhaitable, au regard des buts et principes du nouveau droit fédéral et notamment selon l'art. 3 al. 3 let. a LAT, de prévoir un développement dans cette localité, si celui-ci n'est pas orienté à l'intérieur du milieu bâti.

Pour le surplus, la DAEC rappelle qu'il est possible d'effectuer certaines transformations et rénovations des bâtiments non agricoles hors zone à bâtir en vertu de la législation fédérale.

Sur la base de ce qui précède et selon le préavis défavorable du SeCA, la DAEC décide de ne pas admettre l'extension susmentionnée au PDCOM.

#### *Extensions sises sur les art. 540, 541, 660, 655, 686, 954, 955 et 1067 RF*

Le SeCA a émis un préavis favorable sur les présentes extensions au PDCOM. Partant, la DAEC admet les extensions précitées.

#### *Secteur Villarlod*

##### *Extension sise sur l'art. 817 RF*

Le SeCA a préavisé favorablement la présente extension au PDCOM. La DAEC se rallie au préavis du SeCA et admet l'extension susmentionnée.

##### *Extension sise sur les art. 745 et 754 RF*

###### *a. Position des services*

Les terrains susmentionnés ont été sortis de la zone à bâtir dans le cadre de la présente révision générale. Si le SeCA peut comprendre la volonté de la commune de développer à long terme ce

secteur, initialement en zone à bâtir, il a considéré que sa localisation n'est pas optimale au regard de l'urbanisation de la localité de Villarlod. Conformément aux nouvelles dispositions fédérales, art. 1 et 3 LAT, le développement urbain doit être encouragé proche des centres de localités et ne pas participer à l'étalement de l'urbanisation. Le SeCA a précisé au surplus que le quartier résidentiel existant, situé à l'Ouest de Villarlod, ne devrait pas être développé en priorité, car il ne présente aucune continuité avec le pôle central de la localité et participe donc au morcellement de la zone à bâtir.

La section lacs et cours d'eau (SLCE) du SEN, a également signalé que l'extension telle qu'elle est prévue par la commune entre en conflit avec l'espace réservé au ruisseau de Villarlod.

Compte tenu de ce qui précède, le SeCA a préavisé défavorablement cette extension au PDCOM.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette extension. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

#### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune souhaite maintenir cette extension au PDCOM. Elle considère que le secteur, en bordure du tissu construit, forme un ensemble cohérent avec le reste de la zone à bâtir et souligne sa proximité aux infrastructures et services existants. La commune précise encore que ce secteur est desservi de manière optimale par le réseau routier. Pour le surplus, elle précise que les terrains ne sont pas en SDA et que l'espace réservé aux cours d'eau du ruisseau de Villarlod sera pris en compte lors de l'éventuelle mise en zone à bâtir.

#### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC reprend les arguments du SeCA pour ce qui concerne la localisation du secteur concerné. Si celui-ci est effectivement situé, "à vol d'oiseau", à proximité du centre du village de Villarlod et de ses services, il se trouve néanmoins à une distance de l'ordre de 400 mètres par le réseau routier et reste ainsi clairement détaché du centre. La topographie du lieu et la présence de barrières naturelles, telles que des cours d'eau, renforcent la délimitation entre les deux entités urbanisées.

Au surplus, la DAEC considère qu'il n'est pas pertinent, du point de vue de l'aménagement du territoire, de développer la périphérie d'une localité qui ne possède pas les caractéristiques d'un centre urbain fort non seulement à l'échelle du secteur Le Glèbe, mais également à l'échelle de la nouvelle commune fusionnée de Gibloux. Il n'est ainsi plus souhaitable, au regard des buts et principes du nouveau droit fédéral et notamment selon l'art. 3 al. 3 let. a LAT, de prévoir un développement dans cette localité, si celui-ci n'est pas orienté à l'intérieur du milieu bâti.

La Direction précise encore que selon les indications de l'IAG, les art. 745 et 754 RF ont la qualité du sol requise pour être qualifiés de SDA.

Sur la base de ce qui précède et selon le préavis défavorable du SeCA, la DAEC décide de ne pas admettre l'extension susmentionnée au PDCOM.



## 2.2. Sites et paysage

Le SNP avait demandé lors de l'examen préalable du présent dossier que la commune propose une réflexion et des mesures en faveur de la nature et du paysage, concrétisées sur le PDCom. Le SNP constate qu'aucune mesure supplémentaire n'a été proposée dans le dossier d'examen final et demande que ce volet soit dûment traité dans le PDCom.

Sur la base des remarques du SNP, la DAEC demande à la commune d'adapter le PDCom en conséquence dans le cadre du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée.

## 2.3. Mobilité

Le Service de la mobilité (SMo) mentionne quelques points du PDCom à adapter, tels que les réflexions à apporter sur les routes de desserte et les projets de zones modérées, l'indication des emplacements de stationnement pour les vélos et la suppression de deux arrêts du bus qui ne sont plus en service.

Ces adaptations seront apportées lors de l'élaboration du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

## 2.4. Energie

Sur la base des préavis du SdE et du SeCA, la DAEC n'a pas de remarque à apporter sur ce volet du PDCom.

## 2.5. Exploitation des matériaux

La DAEC renvoie à ses commentaires apportés au point 1.5 de la présente décision et demande que le PDCom soit adapté en conséquence pour le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune.

## 2.6. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.2.6 soient intégrées lors de l'harmonisation du PAL de la nouvelle commune.

## 2.7. Programme d'équipement

La commune a élaboré un programme d'équipement pour le secteur "Les Epinettes" dans la localité d'Estavayer-le-Gibloux, composé d'un rapport et d'un plan. La DAEC précise qu'elle ne peut approuver le plan dans le cadre de la présente procédure, ce dernier illustrant notamment le réaménagement de la route d'accès au secteur précité avec des cotes fixées. En effet, cet outil n'est pas prévu par la législation cantonale, ni par le guide de l'aménagement local qui définit la forme du programme d'équipement par un tableau. Partant, ce plan peut être utilisé à titre indicatif, mais n'a, en aucun cas, une portée liante. De fait, la DAEC n'a pas à approuver ce document.

Au surplus, le tableau des coûts de l'équipement de base ne peut pas non plus être approuvé par la Direction, car celle-ci ne peut se prononcer sur la planification et la gestion financières des autorités communales.

Le SeCA a en outre constaté que le tableau de programme d'équipement inclut l'équipement pour les secteurs d'extension de l'urbanisation inscrits au PDCom. La DAEC précise que le programme

d'équipement se base sur le PAZ et non pas sur le PDCoM. Partant, le programme d'équipement doit être adapté en conséquence et ne pas prévoir des étapes d'aménagement dans les secteurs d'extension de la zone à bâtir qui sont encore en zone agricole.

Concernant le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) et les demandes de la section "Evacuation des eaux" du SEN, la DAEC indique que, bien que ce document soit indépendant de la révision du PAL, il sera adapté à la présente révision comme demandé par le SEN. Toutefois, l'exigence du SEN que le programme d'équipement doit intégrer les mesures du PGEE dans le cadre de la présente révision peut être ignorée, car cette condition n'avait pas été demandée lors de l'examen préalable du dossier. Cette problématique pourra toutefois être prise en compte dans le dossier d'harmonisation de la commune de Gubloux.

Pour le surplus, la DAEC invite la commune à prêter attention à la concordance du programme d'équipement avec le PAZ et l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) selon les éventuelles futures adaptations apportées à ces instruments lors de l'élaboration du dossier d'harmonisation du PAL de la commune fusionnée.

### 3. Plan d'affectation des zones

#### 3.1. Modification de la zone à bâtir

Le Service de l'agriculture (SAGri) a préavisé défavorablement les mises en zone à bâtir des art. 448, 343, 344, 501, 528, 349, 350, 369, 819 et 1009 RF, car il considérait qu'elles étaient insuffisamment compensées du point de vue qualitatif pour ce qui concerne les surfaces agricoles. Au vu des indications de l'IAG (voir point 1.1 de la présente décision), le SeCA a constaté que les modifications de la zone à bâtir prévues augmentaient les surfaces en SDA d'environ 13'000 m<sup>2</sup>. Partant, le Service a considéré que la balance qualitative était largement positive et n'a pas retenu le préavis défavorable du SAGri pour le cas d'espèce. Sur la base de ce qui précède, la DAEC suit le préavis du SeCA et précise que le SAGri a établi son préavis en n'ayant pas connaissance de la demande du SeCA envers l'IAG, ce qui explique la différence dans l'analyse et les conclusions des deux services précités pour ce qui concerne la balance qualitative des surfaces agricoles.

#### Mises en zone

##### Secteur Estavayer-le-Gubloux

##### *De zone agricole en zone d'intérêt général (ZIG) I – Art. 448 (partiel) RF*

##### *a. Position du SeCA*

Cette mise en zone à bâtir a pour but de mettre en conformité la déchetterie existante, actuellement en zone agricole. Au regard des buts et principes de la LAT révisée, cette mise en ZIG I ne peut pas être acceptée, car elle participe à l'étalement urbain en créant un "îlot" de zone à bâtir au milieu de la zone agricole. Si la commune souhaite véritablement mettre en zone ce secteur, le recours à une "zone spéciale" au sens de l'art. 18 LAT semble plus judicieux et justifiable du point de vue de l'aménagement du territoire. Compte tenu des éléments ci-dessus, le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone à bâtir.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification du PAZ. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.



### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune prend acte du préavis défavorable du SeCA et indique sa volonté de planifier une "zone spéciale" dans le cadre de l'établissement du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

Sur la base de la détermination de la commune, la DAEC confirme le préavis défavorable du SeCA et décide de ne pas admettre la présente modification du PAZ.

### *De zone agricole en ZIG I – Art. 343 et 344 (partiels) RF*

Cette mise en ZIG I a pour but de permettre l'agrandissement du complexe scolaire déjà existant sur l'art. 343 RF. Celle-ci empiète sur des SDA et est donc soumise au respect des critères de l'art. 30 al. 1bis OAT.

Le SeCA a considéré qu'étant donné l'intérêt public indéniable et la nature concrète du projet, la surface mise en zone sera utilisée de façon optimale. Au surplus, la mise en ZIG I permet également d'adapter et d'uniformiser la zone à bâtir aux limites parcellaires de l'art. 343 RF. Compte tenu des éléments ci-dessus, le SeCA a émis un préavis favorable à la mise en zone des art. 343 et 344 (partiels) RF.

Sur la base de l'analyse du SeCA, la DAEC considère que les critères de l'art. 30 al. 1bis OAT sont effectivement remplis dans le cas d'espèce. Compte tenu de la fusion des localités d'Estavayer-le-Gibloux, de Rueyres-St-Laurent, de Villarsel-le-Gibloux et de Villarlod, les besoins en places scolaires ont sensiblement évolué et évolueront sans doute avec la fusion de la nouvelle commune de Gibloux. Il est dès lors de l'intérêt public de permettre l'agrandissement de l'établissement scolaire existant. Au surplus, la mise en ZIG I est justifiée par sa destination, étant donné la présence de l'école sur l'art. 343 RF, et le dimensionnement limité de la nouvelle zone à bâtir démontre que sa planification a été optimisée en fonction du projet.

Dès lors, la DAEC considère que la présente mise en zone est importante pour le canton et que l'utilisation du sol est optimale.

Partant, la DAEC admet les mises en ZIG I des art. 343 et 344 (partiels) RF au PAZ.

### *De zone agricole en zone de village (ZV) – Art. 349 (partiel) RF*

Cette mise en ZV permet d'adapter la limite de la zone à bâtir au nouveau parcellaire. La DAEC n'a pas de remarque particulière et admet cette mise en ZV.

## *De zone agricole en zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) – Art. 350 et 396 RF*

### *a. Position du SeCA*

La commune souhaite créer un nouveau quartier en mettant en ZRMD un large secteur en périphérie de la localité. Au regard des nouvelles dispositions du droit fédéral, la localisation de la présente nouvelle mise en zone n'est pas pertinente, car elle participe sensiblement à l'étalement urbain et se trouve, de fait, en contradiction avec les art. 1 et 3 LAT. Au vu de ce qui précède, le SeCA a préavisé défavorablement la présente mise en zone à bâtir au PAZ.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification du PAZ. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune prend acte du préavis défavorable du SeCA, mais indique sa volonté de maintenir la partie bâtie de l'art. 350 RF en ZV afin de rendre conforme le bâtiment existant.

### *c. Détermination des propriétaires*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, les propriétaires de l'art. 350 RF ont fait valoir leur droit d'être entendu.

En substance, les propriétaires affirment n'avoir jamais été contactés par la commune pour la mise en zone de leur terrain et signalent ne pas avoir la volonté de mettre en ZRMD l'art. 350 RF.

### *d. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, tant la commune que les propriétaires concernés ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Pour ce qui concerne le souhait de la commune de maintenir partiellement l'art. 350 RF en ZV, la DAEC souligne que ce terrain est en zone agricole selon le PAZ de l'ancienne commune d'Estavayer-le-Gibloux approuvé le 3 mai 1982. Dans le cas d'espèce, la présente modification prévoit de passer ce terrain en ZRMD. Partant, si la commune souhaite passer cet article en ZV, une nouvelle mise à l'enquête publique est nécessaire.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, la Direction considère que la mise en zone à bâtir complète ou partielle de l'art. 350 RF se justifie, car le terrain se situe en continuité de la zone à bâtir existante, dans le secteur principal de la commune de Le Glèbe. La commune précise en outre que cette mise en zone est motivée par la volonté de conformer le bâtiment existant sur l'art. 350 RF.

Pour le surplus, et en référence à la détermination des propriétaires, la DAEC souligne que ces derniers auraient pu faire valoir leur droit lors de la présente procédure, et notamment lors de la mise à l'enquête publique du présent dossier. Aucune opposition n'ayant été interjetée auprès de l'Autorité communale, la Direction considère que les propriétaires avaient, de fait, accepté la mise

en zone à bâtir de leur terrain. Partant, la détermination des propriétaires de l'art. 350 RF n'est pas pertinente dans le cas d'espèce.

Sur la base du préavis du SeCA et des déterminations de la commune et des propriétaires concernés, la DAEC confirme le préavis défavorable du SeCA pour ce qui concerne la mise en zone de l'art. 396 RF au PAZ, au regard des buts et principes de l'aménagement du territoire. Partant, la remarque du SMO par rapport à la desserte en transports publics de l'art. 396 RF peut être ignorée.

Concernant l'art. 350 RF, la Direction admet la mise en zone à bâtir du terrain précité, mais demande à la commune de procéder à une mise à l'enquête publique dans un délai de 6 mois à partir de la publication de la présente décision afin de passer le terrain en ZV, tel que souhaité par la commune.

### Secteur Villarsel-le-Gibloux

#### *De zone agricole en zone résidentielle à faible densité (ZRFD) – Art. 528 (partiel) RF*

##### *a. Position du SeCA*

Cette mise en zone à bâtir empiète sur des SDA et est donc soumise au respect des critères de l'art. 30 al. 1bis OAT. Le SeCA a considéré que la ZRFD ne pouvait être considérée comme une utilisation optimale du sol. Partant le Service a préavisé défavorablement la mise en ZRFD de l'art. 528 (partiel) RF.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification du PAZ. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

##### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune prend acte du préavis défavorable du SeCA et indique sa volonté de passer ce secteur en ZV lors de l'harmonisation du PAL de la commune de Gibloux.

##### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

Sur la base de la détermination de la commune, la DAEC confirme le préavis défavorable du SeCA et décide de ne pas admettre la présente modification du PAZ.

#### *De zone agricole en ZIG II – Art. 501 (partiel) RF*

Cette mise en ZIG II a pour but d'accueillir un deuxième terrain de football et des places de stationnement. Etant donné la proximité au terrain de football existant à la route, et la destination précise et concrète prévue pour ce secteur, le SeCA a préavisé favorablement cette mise en ZIG II.

La DAEC n'a pas de remarque particulière et admet cette modification du PAZ.

## Secteur Villarlod

### *De zone agricole en ZV – Art. 1009 et 819 (partiel) RF*

Cette mise en ZV se situe à proximité du centre villageois de Villarlod et de ses infrastructures publiques. Le secteur est en continuité de la zone à bâtir existante et d'une extension prévue au PDCoM.

Le SMO a constaté que le type de zone prévue n'est pas compatible avec sa localisation et le niveau de desserte. Le SeCA a considéré que la taille limitée de la nouvelle mise en zone ne faisait pas augmenter significativement la densité et n'a pas suivi le préavis du SMO dans le cas d'espèce. Le SeCA a préavisé favorablement la présente mise en ZV au PAZ.

Compte tenu de ce qui précède, la DAEC admet la présente mise en ZV au PAZ.

## Changements d'affectation

### Secteur Estavayer-le-Gibloux

#### *De zone libre (ZL) et ZV en ZIG I et de ZRFD en ZV – Art. 385 et 380, 381, 343 (partiels) RF*

La commune procède à plusieurs changements d'affectation dans cette localité, principalement dans le but d'accueillir les services et équipements communaux de Rueyres-St-Laurent et l'agrandissement du complexe scolaire. Le SeCA n'avait pas de remarque particulière à apporter et a préavisé favorablement l'ensemble des changements d'affectation dans le secteur d'Estavayer-le-Gibloux

Partant, la DAEC admet les changements d'affectation prévus par la commune dans cette localité.

### Secteur Rueyres-St-Laurent

#### *De zone mixte (ZM) et ZACT en ZV – Art. 91 à 96, 98, 100, 101 et 105 RF*

Les changements d'affectation prévus dans le secteur ont pour but, selon les indications du rapport, de densifier et de permettre une mixité du village.

Le SeCA a salué cette planification qui va dans le sens des buts et principes de la LAT révisée. Le SMO a considéré que les présents changements d'affectation induisaient une augmentation de la densité incompatible avec le niveau de desserte en transports publics. Au vu du peu de terrains libres encore disponibles, le SeCA a constaté qu'il n'y avait pas d'augmentation significative et ne s'est pas rallié au préavis du SMO. Le SeCA a émis un préavis favorable sur les présents changements d'affectation au PAZ.

Compte tenu des remarques ci-dessus, la DAEC admet les présentes modifications du PAZ.

#### *De ZRFD en zone résidentielle spéciale (ZRS) et de ZRS en ZIG I – Art. 112 et 115 RF*

Le SeCA a préavisé favorablement ces deux changements d'affectation. Partant, la DAEC admet les présentes modifications du PAZ.

### *De ZM en ZRMD – Art. 131 à 134 RF*

La commune ne souhaite plus avoir de ZM dans ce secteur. Le présent changement d'affectation ne conduit pas à une augmentation sensible de la densité, car la majorité des terrains sont déjà construits. La remarque du SMO en la matière peut donc être ignorée dans le cas d'espèce. Au vu de ce qui précède, le SeCA a émis un préavis favorable à ce changement d'affectation.

Sur cette base, la DAEC admet cette modification du PAZ.

### Secteur Villarlod

#### *De ZRS et ZRFD en ZV et de ZRFD en ZIG I – Art. 714 à 719, 732, 751, 809 et 1072 RF*

Ces changements ont l'objectif de densifier le village de Villarlod. Le SMO a demandé de démontrer qu'il n'y avait pas d'augmentation de la densité, ce qui serait incompatible avec le niveau de desserte existant. Le SeCA a constaté que de façon globale les changements susmentionnés ne font pas augmenter significativement la densité, car une partie du secteur passe de ZRFD en ZIG I, ce qui implique, dans ce cas, une diminution de la densité. Au vu de ce qui précède, le SeCA a préavisé favorablement ces changements d'affectation.

Partant, la DAEC suit le préavis du SeCA et admet ces changements d'affectation au PAZ.

### Dézonages

#### *Art. 745, 754, 955 et 450, 130, 152, 230, 821, 701, 655, 503 à 505 (partiels) RF*

La commune procède à de nombreux dézonages dans les quatre localités du secteur Le Glèbe, comme mesures compensatoires aux mises en zone à bâtir. La DAEC n'a pas de remarque particulière et admet l'ensemble des dézonages sur la base du préavis favorable du SeCA dans le cas d'espèce.

## 3.2. Autres remarques

### Zone de hameau

Ce secteur était en zone "Le dessus du village" dans le PAZ de Rueyres-St-Laurent approuvé le 31 août 1993. La commune a changé la terminologie de la zone et a adapté la réglementation selon les bases légales en vigueur. Le SeCA a signalé que la terminologie "zone de hameau" n'était plus une typologie d'affectation usitée et a invité la commune à prévoir une autre terminologie. Pour exemple, une "zone village II" pourrait être judicieuse et éviterait ainsi d'éventuelles confusions avec les "périmètres d'habitat à maintenir" qui ne constituent pas, eux, de zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT.

La DAEC se rallie au préavis du SeCA et demande à la commune de modifier la terminologie de ce secteur dans son dossier d'harmonisation.

### Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

#### *a. Position du SeCA*

Le SeCA a constaté qu'un bâtiment ne remplissait pas toutes les conditions de l'art. 80 al. 5 ReLATeC et en particulier celle de la taille insuffisante de la parcelle. Il s'agit de l'art. 110 RF.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver l'application de l'article susmentionné pour l'art. 110 RF. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

#### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune a réexaminé le bâtiment sis sur l'art. 110 RF et a constaté qu'il ne remplissait effectivement pas les conditions requises par l'art. 80 al. 5 ReLATeC. Partant, la commune prend acte de la décision de la DAEC.

#### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

Sur la base de la détermination de la commune, la DAEC confirme le préavis défavorable du SeCA et décide de ne pas admettre l'application des dispositions de l'art. 80 al. 5 ReLATeC pour l'art. 110 RF.

#### **Biens culturels**

Le Service des biens culturels (SBC) et le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) ont émis plusieurs remarques concernant des adaptations à apporter pour ce qui concerne les biens culturels et les périmètres archéologiques.

La DAEC fait sienne les remarques desdits services et demande à la commune d'adapter son PAZ en conséquence dans le cadre du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Gibloux.

#### **Cours d'eau**

Concernant la remarque du SAgri sur les conflits entre espace réservé aux cours d'eau et SDA, la DAEC précise que cette problématique doit être traitée dans le cas où des terres cultivables sont effectivement affectées à des mesures constructives de protection contre les crues ou de revitalisation des eaux, conformément à l'art. 41c<sup>bis</sup> de l'ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux). Dans le cas de la présente procédure, la remarque du SAgri ne doit pas être retenue.

#### **Dangers naturels**

##### *a. Position des Services*

En matière de dangers naturels liés à l'eau et selon demande de la SLCE, la cartographie détaillée pour les zones bâties du "Plateau" doit être reportée au PAZ dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée. La symbologie proposée par la Commission des dangers naturels (CDN) sera utilisée.

Selon cette cartographie détaillée, qui n'était pas disponible lors de l'examen préalable du présent dossier, la SLCE a constaté qu'un danger élevé était en conflit avec la zone de carrière (ZC) sise sur



l'art. 987 RF et avec la ZACT sise sur l'art. 680 RF. Conformément au PDCant, les secteurs touchés par un niveau de danger élevé doivent être sortis de la zone à bâtir. Partant, le SeCA a préavisé défavorablement la partie en zone à bâtir des art. 680 et 987 RF touchée par le danger élevé. Le Service a invité la commune à prendre contact avec la SLCE afin d'évaluer les mesures possibles dans le secteur.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver le maintien en zone à bâtir de la partie des art. 680 et 987 RF touchée par le niveau de danger naturel élevé. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

#### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune indique qu'à la suite d'une vision locale des Autorités communales, il a été constaté que le secteur de danger ne concernait qu'une partie restreinte de la zone à bâtir le long du cours d'eau. Le Conseil communal souhaite à terme maintenir la zone à bâtir existante et prendra ainsi contact avec la SLCE afin de déterminer les mesures possibles dans le secteur.

#### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC rappelle en préambule que des terrains ne peuvent être classés en zone à bâtir lorsqu'ils sont touchés par un niveau de danger élevé, conformément aux dispositions de l'art. 15 LAT qui demandent notamment que les terrains en zone à bâtir soient "propres à la construction", ce qui n'est pas le cas dans le cas d'espèce.

La DAEC prend acte de la décision du Conseil communal de procéder à une évaluation des mesures possibles pour éventuellement abaisser le niveau de danger du secteur concerné et ainsi permettre le maintien en zone à bâtir de la totalité des art. 680 et 987 RF.

La Direction rappelle qu'une fois les éventuelles mesures réalisées, la nouvelle carte des dangers devra être produite par un bureau d'ingénieurs indépendant. Cette carte après mesures devra être validée par la CDN et intégrée au PAZ. Les services de l'Etat pourront ensuite réévaluer ce secteur en fonction de la cartographie des dangers naturels après mesures et du PAZ actualisé, puis la DAEC pourra entrer en matière sur le maintien de la zone à bâtir sise sur les art. 680 et 987 RF.

Compte tenu des éléments ci-dessus et de l'engagement de la commune à entamer une évaluation des mesures à prendre, la Direction décide de ne pas admettre l'étendue de la zone à bâtir sise sur les art. 680 et 987 RF touchée par un niveau de danger élevé, en attendant que les mesures permettant de diminuer le danger soient concrétisées et qu'une réévaluation du secteur puisse être effectuée par les services concernés, conformément aux remarques apportées ci-dessus. La DAEC souligne que dans l'intervalle, le secteur des art. 680 et 987 RF touché par un niveau de danger élevé est à considérer comme de la zone agricole, notamment dans le cadre d'éventuelles demandes de permis de construire.

Pour le surplus, la DAEC invite la commune à prendre contact avec la SLCE et la CDN dans le cadre de l'évaluation des options d'intervention sur le cours d'eau et de l'actualisation de la carte de dangers.

## Boisements et aire forestière

### *a. Position du SeCA*

Le Service des forêts et de la faune (SFF) a constaté que le présent dossier n'était pas conforme à la législation sur les forêts, car la constatation de la nature forestière n'est pas correcte et les distances de construction par rapport à la forêt ne correspondent pas à une décision dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'une autre procédure. Partant, le SFF a demandé que le PAL soit adapté en conséquence et lui soit soumis pour un second examen final. Le SeCA a pris acte des remarques du SFF, mais a considéré que les adaptations demandées pourront être apportées au dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Gibloux afin que la présente procédure ne soit pas retardée. Dans l'intervalle, les éventuelles demandes de permis de construire sur des parcelles qui confinent à l'aire forestière seront suspendues en attendant que la constatation de la nature forestière soit réglée et que les distances de construction soient précisément connues et validées.

Sur la base de ce qui précède, le SeCA a préavisé défavorablement la constatation de la nature forestière telle qu'elle est illustrée sur le PAZ et a proposé à la DAEC d'approuver les secteurs concernés aux conditions émises ci-dessus, relatives aux éventuelles demandes de permis.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la constatation de la nature forestière dans le cas d'espèce. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune prend acte des conditions émises par le SFF et le SeCA et indique que les adaptations demandées seront apportées dans le dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC prend acte de la détermination de la commune. La Direction demande toutefois à l'Autorité communale de conformer son PAL à la législation sur les forêts dans un délai de 6 mois dès la publication de la présente décision. A ce propos, il convient de se référer au préavis du SFF.

## Sites pollués

La DAEC renvoie aux remarques du SeCA pour ce qui concerne la représentation des sites pollués au PAZ. Les adaptations seront prises en compte dans le dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

### 3.3. Exploitation des matériaux

Le SeCA a constaté que la nouvelle ZG "Les Combette", approuvée le 18 mai 2016, n'était pas représentée sur le PAZ. Au surplus, une zone de protection de la nature (ZPN) avait également été créée dans ce secteur (art. 284 RF) dans le cadre de la procédure d'approbation de la ZG "Les Combettes". Un recours contre la décision du 18 mai 2016 est actuellement pendant auprès du Tribunal cantonal. En fonction de l'issue de cette procédure, les adaptations du PAZ susmentionnées seraient nécessaires.

Concernant la ZC "En Feytaz", la DAEC demande à la commune que le périmètre de la zone corresponde précisément au périmètre du permis délivré le 11 septembre 1979 et celui de sa prolongation du 27 avril 1992.

L'ensemble des adaptations demandées ci-dessus sera effectué dans le cadre de l'élaboration du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée.

### 3.4. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.3.4 soient intégrées lors de l'harmonisation du PAL de la nouvelle commune fusionnée.

## 4. Plans d'aménagement de détail

De manière générale, le SeCA a constaté que la commune n'avait pas prévu d'objectifs pour les secteurs soumis à PAD obligatoire. Cet aspect est à corriger pour que la réglementation communale puisse être jugée conforme à la LATeC. Cette exigence est également valable pour les secteurs régis par un PAD en vigueur ou en cours afin que les buts souhaités par l'Autorité communale en charge de la planification puissent être évalués même en cas de modification du PAD légalisé.

Le PAD "Es Planches II" a fait l'objet d'un examen préalable en 2014. Le SeCA a toutefois attiré l'attention de l'Autorité communale sur le fait que le projet transmis ne correspondait pas aux dispositions réglementaires fixées dans le règlement communal d'urbanisme (RCU) soumis pour approbation.

La DAEC demande à la commune de réexaminer les PAD selon les différentes remarques apportées par le SeCA dans son préavis et reprises ci-dessus dans le cadre du dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Gibloux.

Le PAD "Champ Riondet" est en vigueur. Sa réglementation est toutefois non conforme à la LATeC et aux dispositions du RCU soumises à examen final. A la lecture des dispositions prévues par le PAD, il apparaît que celui-ci traite essentiellement de parcellaire et d'accès. Il semble, à la lecture du rapport de la révision générale, que son maintien soit proposé uniquement en raison de la présence de parcelles non construites. 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 fortement recommandé d'adapter le PAD "Champ Riondet" à la nouvelle législation afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés. Dans la mesure où ce PAD est majoritairement construit et que sa réglementation n'est plus adaptée, la DAEC demande également d'évaluer la pertinence de son maintien, respectivement de son abrogation. La Direction donne un délai de 6 mois à la commune pour transmettre un dossier d'adaptation du PAD à la LATeC et à sa nouvelle réglementation communale ou une décision d'abrogation du PAD en vigueur.

Le PAD "Le Tombex" est en vigueur. Sa réglementation est également non conforme à la LATeC et aux dispositions du RCU soumises à examen final. La commune est d'avis que le PAD doit être maintenu en raison des prescriptions constructives spécifiques qu'il définit. Partant, la DAEC fixe un délai de 6 mois à la commune pour transmettre un dossier d'adaptation du PAD à la LATeC.

Le PAD "A Rueyres" est en cours d'approbation auprès de la DAEC. Pour ce secteur, la DAEC réserve ses conditions émises dans le cadre de sa décision d'approbation du PAD.

Au surplus, la DAEC admet l'abrogation des PAD "Le Clos du Bugnon", "A la Condémina", "En Charmet", "Es Planches" et "Au Pallin".

## 5. Aperçu de l'état de l'équipement

L'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. 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 du PAL de la nouvelle commune fusionnée.

## 6. Règlement communal d'urbanisme

### 6.1. Remarques générales

L'ensemble du RCU a été adapté à la nouvelle LATeC, tant au niveau terminologique que matériel.

La DAEC invite la commune à détailler plus précisément les destinations des différents types de zones en indiquant, par exemple, le type d'habitation ou d'activités admises.

La section "Protection des eaux souterraines" du SEn a demandé à ce qu'un article du RCU traite des zones "S". Le SeCA avait rejeté cette demande lors de l'examen préalable. Toutefois, afin de garantir une bonne compréhension des dispositions effectives dans les zones "S" de protection, la DAEC invite la commune à intégrer un article y relatif, dont le contenu pourrait être le suivant; "les zones de protection des eaux souterraines légalisées sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones sont gérées par le règlement pour les zones de protection des eaux approuvé par la DAEC le [...]".

Le SAgri a demandé que les art. 28, 29 et 30 RCU prévoient le retour des surfaces exploitées à la zone agricole, en tenant compte de la qualité des sols agricoles. La DAEC précise que les dispositions fixant les étapes de remise en état après l'exploitation n'ont pas leur place dans un RCU et ne retient pas la remarque du SAgri.

L'ensemble des adaptations notées ci-dessus seront à apporter dans le dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

### 6.2. Remarques particulières

#### **Article 5 – PAD/PED obligatoire**

En l'état, le PAZ ne mentionne aucun secteur à PED. Cet article doit donc être modifié en conséquence.



### **Article 10 – Site construit à protéger**

Cet article est à adapter selon le préavis du SBC dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée. Pour le surplus, l'alinéa 3 fait référence à des parcelles indiquées sur le PAZ, qui ne sont pas reportées. Il convient d'adapter le PAZ et le RCU en conséquence.

### **Article 12 – Périmètres archéologiques**

Le SAEF a mentionné quelques adaptations à apporter à cet article. Ces modifications seront intégrées lors de l'élaboration du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

### **Article 15 – Dangers naturels**

La CDN a demandé que cet article corresponde au contenu prévu par le guide de l'aménagement local. Ces adaptations seront intégrées lors de l'élaboration du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

### **Article 16 – Cours d'eau**

La SLCE a demandé que cet article corresponde au contenu prévu par le guide de l'aménagement local. Ces adaptations seront intégrées lors de l'élaboration du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

### **Article 24 – Zone résidentielle à faible densité**

La DAEC renvoie à ses remarques apportées au point 4 de la présente décision et demande que cet article soit complété dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée.

### **Article 25 – Zone d'activités**

La DAEC renvoie à ses remarques apportées au point 4 de la présente décision et demande que cet article soit complété dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée.

### **Article 28 – Zone de carrière**

#### *a. Position du SeCA*

La destination prévoit des "logements directement liés" à l'exploitation de la carrière. Le SeCA a précisé que des logements de gardiennage pouvaient être admis uniquement dans les volumes bâtis liés à l'activité de la zone et seul un logement de gardiennage par bâtiment est admis. Partant, la disposition telle qu'elle est prévue n'a pas été préavisée favorablement et le SeCA a demandé à la commune d'apporter de solides justifications quant à la présence de logements de gardiennage dans la ZC.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver les présentes dispositions. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

#### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune prend acte du préavis défavorable du SeCA et indique qu'elle apportera les adaptations demandées dans son dossier d'harmonisation du PAL.

#### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune. Au vu de l'absence de justifications pour la disposition prévoyant des logements liés à la ZC et selon le préavis du SeCA, la Direction décide de ne pas admettre cette disposition dans le cadre de la présente procédure.

### **Articles 28, 29 et 30 – Zone de carrière, zone de gravière et zone de décharge**

#### *a. Position du SeCA*

Le SeCA a constaté que ces articles prévoyaient un degré de sensibilité (DS) de III. Etant donné le type de zones et les installations y relatives, un DS IV doit être appliqué. Partant, le SeCA a préavisé défavorablement le DS III pour les art. 28, 29 et 30 RCU.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver les DS dans le cas d'espèce. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 39 du 30 septembre 2016.

#### *b. Détermination de la commune*

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu.

En substance, la commune prend acte du préavis défavorable du SeCA et indique qu'elle apportera les adaptations demandées dans son dossier d'harmonisation du PAL.

#### *c. Décision de la DAEC*

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La commune n'a pas apporté de justifications quant aux DS fixés. Partant, et conformément au préavis du SeCA, la Direction n'admet pas le DS III pour les art. 28, 29 et 30 RCU et demande au SeCA de les remplacer directement par un DS IV.

### **Article 32 – Zone de protection de la nature "Les Glières"**

Le SNP a précisé que le terme "Les Glières" devait être remplacé par le nom officiel de la zone, à savoir "La Neirigue et la Glâne". Au surplus, le site à batraciens sis dans le secteur "Les Motares", qui doit être ajouté au PAZ, devra être inscrit dans cet article, le cas échéant.

### **Article 36 – Stationnement**

Pour la stabilité du droit et conformément au préavis du SMO, 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 dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune fusionnée.



### Annexes 1 et 3

Les annexes susmentionnées doivent être adaptées selon les remarques du SBC dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune de Gibloux.

#### 6.3. Remarques formelles

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

- > à l'art. 2 "Cadre légal": supprimer "de même que toutes décisions relatives à l'aménagement du territoire communal";
- > à l'art. 5 "PAD/PED obligatoire": supprimer la dernière phrase;
- > à l'art. 7 "Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol": supprimer la dernière phrase;
- > à l'art. 8 "Energie": 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". Pour le surplus et vu ce qui précède, la remarque du SBC concernant cet article est à ignorer;
- > à l'art. 9 "Biens culturels": supprimer les dispositions de l'alinéa 4 sur le contenu des demandes de permis de construire;
- > à l'art. 10 "Site construit à protéger": l'intitulé de cet article doit être renommé "Périmètre de protection du site construit" afin de correspondre au PAZ. Supprimer les dispositions de l'alinéa 8 sur le contenu des demandes de permis de construire;
- > à l'art. 18 "Sites pollués": remplacer la totalité de l'article par les dispositions suivantes: "Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 de la loi du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites). Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 de l'ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (OSites)";
- > à l'art. 19 "Périmètre de pistes de ski": supprimer la dernière phrase de l'alinéa 1. Supprimer "lié à la pratique du ski" à la dernière phrase de l'alinéa 2;
- > à l'art. 20 "Zone centre village": l'intitulé de cet article doit être renommé "Zone de village" afin de correspondre au PAZ. A l'alinéa 3, préciser que le bonus s'applique pour les parkings souterrains. Supprimer les deux derniers paragraphes de l'alinéa 8 et la dernière phrase de l'alinéa 11;
- > à l'art. 21 "Zone de hameau": supprimer le dernier paragraphe de l'alinéa 8 et la dernière phrase de l'alinéa 11;
- > à l'art. 22 "Zone résidentielle à moyenne densité": préciser "habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC" et "activités compatibles avec la zone à l'intérieur des bâtiments d'habitation". A l'alinéa 3, préciser que le bonus s'applique pour les parkings souterrains. Supprimer la disposition de l'alinéa 8 relative aux échantillons de couleur et au nuancier ainsi que la dernière phrase de l'alinéa 11;



- > à l'art. 23 "Zone résidentielle spéciale": préciser "au sens des art. 55ss ReLATEC" et "activités compatibles avec la zone à l'intérieur des bâtiments d'habitation". Supprimer la disposition de l'alinéa 8 relative aux échantillons de couleur et au nuancier ainsi que la dernière phrase de l'alinéa 11;
- > à l'art. 24 "Zone résidentielle à faible densité": préciser "au sens des art. 56 ReLATEC" et "compatibles avec le caractère de la zone à l'intérieur des bâtiments d'habitation". Supprimer la disposition de l'alinéa 8 relative aux échantillons de couleur et au nuancier ainsi que la dernière phrase de l'alinéa 11;
- > à l'art. 25 "Zone d'activités": supprimer la disposition de l'alinéa 8 relative aux échantillons de couleur et au nuancier ainsi que la dernière phrase de l'alinéa 10;
- > à l'art. 26 "Zone d'intérêt général 1": supprimer la disposition de l'alinéa 8 relative aux échantillons de couleur et au nuancier ainsi que la dernière phrase de l'alinéa 10;
- > aux art. 26 et 27 "Zone d'intérêt général 1" et "Zone d'intérêt général 2": remplacer "1" et "2" par "I" et "II" dans le titre des deux articles pour qu'ils correspondent à la légende du PAZ;
- > aux art. 28, 29 et 30 "Zone de carrière, zone de gravière et zone de décharge": remplacer le DS III par un DS IV;
- > à l'art. 31 "Zone libre": le PAZ n'illustre aucune ZL. Partant, l'article y relatif n'a pas lieu d'être et doit être supprimé;
- > à l'art. 37 "Permis de construire": article à supprimer, car il n'apporte rien de plus que les dispositions cantonales en la matière;
- > à l'art. 42 "Entrée en vigueur": il convient d'ajouter à cette disposition "sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours".

## 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. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:

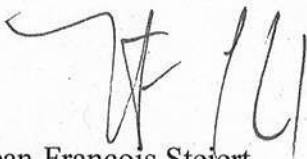
- > les extensions au PDCom sises dans le secteur Estavayer-le-Gibloux;
- > l'extension au PDCom sise sur les art. 1059 et 485 RF dans le secteur Villarsel-le-Gibloux;
- > l'extension au PDCom sise sur les art. 745 et 754 RF dans le secteur Villarlod;
- > la mise en ZIG I de l'art. 448 (partiel) RF dans le secteur Estavayer-le-Gibloux;
- > la mise en ZRMD de l'art. 396 RF dans le secteur Estavayer-le-Gibloux;
- > la mise en ZRFD de l'art. 528 (partiel) RF dans le secteur Villarsel-le-Gibloux;
- > la partie en zone à bâtir des art. 680 et 987 RF touchée par un niveau de danger élevé;
- > l'application des dispositions de l'art. 80 al. 5 ReLATEC pour l'art. 110 RF;
- > la constatation de la nature forestière pour l'ensemble du territoire communal;



- > le DS III pour les art. 28, 29 et 30 RCU;
  - > la disposition prévoyant des logements en ZC à l'art. 28 RCU.
3. Le dossier directeur, le PAZ et le RCU doivent être adaptés selon le considérant IV.
  4. Les modifications et adaptations découlant de la présente décision seront reprises dans le dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Gibloux.
  5. Le dossier de modification partielle du PAZ concernant l'art. 350 RF doit faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans un délai de 6 mois à partir de la publication de la présente décision.
  6. Le dossier doit se conformer à la législation sur les forêts dans un délai de 6 mois dès la publication de la présente décision.
  7. Les dossiers d'adaptations et/ou d'abrogation des PAD "Champ Riondet" et "Le Tombex" doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans un délai de 6 mois à partir de la publication de la présente décision.
  8. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La révision 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 Le Glèbe, est fixé à Fr. 14'975.-.



Jean-François Steiert  
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, secteur Le Glèbe, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Bd de Pérolles 31, case postale 87, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > à l'Office fédéral du développement territorial ARE, 3003 Berne (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > 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.);
- > aux propriétaires Etienne Bürgi et Anne-Sophie Bongard, Chemin du Bugnon 9, 1695 Estavayer-le-Gibloux;
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).