



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: JF/ja

Fribourg, le 7 février 2018

Vaulruz, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);

l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1);

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; RSF 710.11);

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 (RSF 710.16);

le plan d'aménagement local (PAL) de Vaulruz, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 23 août 2006;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La dernière révision générale du PAL ayant été approuvée le 23 août 2006, il a été décidé qu'une adaptation du PAL aux nouvelles dispositions légales serait suffisante. A noter qu'une révision générale du PAL sera entreprise par la commune ultérieurement.

La présente modification du PAL a pour objet l'adaptation du règlement communal d'urbanisme (RCU) à la nouvelle loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) et de son règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC). Le dossier de modification intègre également des changements d'affectation au plan d'affectation des zones (PAZ).

En parallèle, une modification visant à compléter le dossier d'adaptation du PAL aux nouvelles dispositions cantonales a été déposée au SeCA pour examen final. Elle concerne l'inscription d'un périmètre de protection du site construit en aval du Château de Vaulruz ainsi que la suppression de

la protection de la Maison Rouge, située sur l'art. 210 du Registre foncier (RF). Cette modification fait également l'objet de la présente décision.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL

La mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 2 du 15 janvier 2016.

La mise à l'enquête publique complémentaire de la modification du PAL a été publiée dans la FO n° 17 du 28 avril 2017.

Oppositions et remarques

Les mises à l'enquête publique n'ont suscité aucune opposition.

Adoption

Les modifications du PAL ont été adoptées par le Conseil communal respectivement les 29 février 2016 et 7 juin 2017.

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° 46 du 18 novembre 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 premier dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Détermination

La commune de Vaulruz, par lettre du 13 décembre 2016, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC.

III. Préavis des services et organes consultés

Les dossiers ont été mis en consultation auprès des services et organes concernés qui ont émis les préavis suivants:

Favorables, sans condition:

- > Service de l'environnement,
- > Promotion économique,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Transports publics fribourgeois,
- > Service des biens culturels (pour la modification complémentaire).



Favorables, avec conditions:

- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > Service des ponts et chaussées, section lacs et cours d'eau
- > Service de l'énergie,
- > Commission des dangers naturels,
- > Service de l'agriculture,
- > Service de la mobilité.

Défavorables:

- > Service des forêts et de la faune,
- > Service des biens culturels (pour le dossier d'adaptation à la LATeC).

Préavis de synthèse du 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 des dossiers de modifications du PAL, la DAEC relève les points suivants:

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Conformité du PAL à la LAT et à l'OAT révisées le 1^{er} mai 2014

Les dossiers de modifications présentés pour examen au SeCA proposent des changements d'affectation, mais aucune nouvelle mise en zone. Par conséquent, ils ne sont pas concernés par le moratoire sur les zones à bâtir.

1.2. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle

Conformité du dimensionnement au plan directeur cantonal (PDCant)

Le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle de la commune de Vaulruz respecte les critères définis dans le PDCant.

Par conséquent, il est admis par la DAEC.

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

ZACT d'importance locale / cantonale

Le dimensionnement des ZACT locale et cantonale de la commune de Vaulruz respecte les critères définis dans le PDCant.



Par conséquent, ces deux calculs de dimensionnement sont admis par la DAEC.

1.4. 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 que le Service de l'énergie (SdE) a validé le PCE joint au premier dossier d'examen final du PAL.

Inventaire préalable des biotopes

Conformément à l'art. 9 du règlement du 27 mai 2014 sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), la commune doit élaborer un inventaire préalable des biotopes.

La DAEC se rallie au préavis favorable du Service de la nature et du paysage et à sa demande de compléter cet inventaire lors de la prochaine révision générale du PAL.

1.5. Remarques des services

La DAEC demande que les modifications identifiées par le SeCA dans son préavis d'examen final soient apportées au rapport 47 OAT du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2. Plan directeur communal (PDCom)

S'agissant d'une adaptation à la LATeC, le PDCom et le programme d'équipement ne font pas partie des présents dossiers de modification.

3. Plan d'affectation des zones

3.1. Modifications de la zone à bâtir

Le dossier d'examen final de la présente modification ne propose aucune mise en zone ni sortie de zone, mais comprend plusieurs changements d'affectation.

Changements d'affectation

Modification n^{os} 1, 2 et 3, de zone d'intérêt général à zone centre village (ZCV), de ZACT B à ZCV et de zone résidentielle à moyenne densité à ZCV

Ces changements d'affectation sont admis par la DAEC.

Modification n^o 4, Périmètre d'habitat à maintenir (PHM), "Ponts d'Avau"

Sous réserve de la prise en compte des remarques émises par le Service de l'agriculture, les adaptations apportées au PHM sont admises par la DAEC.

3.2. Autres remarques

Biens culturels

Le Service des biens culturels (SBC) avait émis un premier préavis défavorable à l'encontre du dossier d'adaptation à la LATeC présenté pour examen final, notamment à cause de l'absence d'un périmètre de protection au PAZ. En effet, comme la commune de Vulruz possède un site d'importance régionale de catégorie 2, le SBC avait exigé qu'un périmètre de protection y soit transposé. Le SeCA avait alors demandé de corriger ce point dans le cadre de la prochaine révision générale.

La commune, quant à elle, a souhaité suspendre la procédure d'approbation pour rectifier cet élément en mettant à l'enquête une modification complémentaire. Cette dernière ajoute le périmètre de protection de site construit de catégorie 2 demandé sur les art. 1, 8, 24, 25, 26, 33, 54, 55, 56, 58 (partiel), 60, 62, 210, 455, 518 et 874 RF afin de protéger le Château de Vulruz de manière plus complète. Dans ce contexte, le SBC a émis un nouveau préavis, favorable, auquel se rallie la DAEC. Elle décide ainsi d'admettre cette modification en rappelant toutefois que, selon les exigences du PDCant pour un site construit de catégorie 2, les espaces constructibles et non constructibles à l'intérieur d'un tel site doivent être délimités au PAZ afin de garantir la sauvegarde de ses espaces significatifs. Cet élément faisant actuellement défaut, la DAEC demande de le corriger dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Cette modification complémentaire a également supprimé la catégorie de protection recensée sur la ferme de la Maison Rouge de l'art. 210 RF, construction ne présentant pas d'élément digne d'une telle protection. La DAEC suit le préavis positif du SBC et admet cette suppression.

Par ailleurs, un périmètre archéologique n'a pas été reporté au PAZ. Les données numériques devront être récupérées auprès du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) afin de transposer le périmètre manquant au PAZ lors de la prochaine révision générale

Le SBC indique encore que la catégorie 4 en matière de protection des bâtiments est inexistante (elle doit être supprimée du PAZ), que la catégorie de protection des Croix à la rue du château 32 et à la rue de l'Hôtel de Ville 42 est la catégorie 3 et que les voies de communication historiques avec les catégories de protection y relatives figurant au PAZ doivent être adaptées.

La DAEC se rallie aux remarques de ces services et demande de corriger les éléments émis ci-dessus.

Cours d'eau

La section lacs et cours d'eau (SLCE) du Service des ponts et chaussées (nouvellement du Service de l'environnement/SEn) souligne que les cotations de l'espace réservé aux cours d'eau ont été adaptées et, qu'à cet effet, elles doivent être corrigées.

Le DAEC demande que ces éléments soient pris en considération lors de la prochaine révision générale et invite la commune à contacter la SLCE afin d'obtenir ces informations.

Dangers naturels

En matière de dangers naturels liés à l'eau, la DAEC demande que la cartographie détaillée pour les zones bâties du "Plateau" soit reportée au PAZ lors de la prochaine révision générale selon la demande de la SLCE.

Boisements

La DAEC se rallie à la demande du Service des forêts et de la faune (SFF) concernant les délimitations de la constatation de la nature forestière à corriger et compléter sur le PAZ ainsi que la représentation à améliorer. Ces éléments seront adaptés lors de la prochaine révision générale.

Sites pollués

Le SEn précise que les sites pollués doivent être obligatoirement reportés au PAZ en tant qu'information indicative. La DAEC demande que ces objets soient reportés au PAZ avec la symbologie prévue par le SEn et qu'un article au RCU correspondant soit ajouté lors de la prochaine révision générale du PAL.

4. Plans d'aménagement de détail (PAD)

a. Position des services

Le rapport explicatif et de conformité contient des indications relatives à l'examen des PAD que la commune est tenue de faire dans le cadre d'une modification, conformément à l'art. 68 LATeC. De cette analyse ressort une incohérence entre les abrogations adoptées par la commune sur le PAZ ainsi que dans le RCU et le rapport explicatif. Le SeCA a en effet remarqué que le PAD "Champ Paccot" est maintenu dans le rapport alors qu'il est abrogé dans les autres documents. Pour l'analyse de ce PAD, il a été considéré que le contenu des éléments liants faisait foi.

Par ailleurs, le Service de la mobilité (SMo) souligne que plusieurs parcelles ne sont pas encore bâties et que les aménagements prévus par convention conformément à l'art. 22 du PAD ne sont pas encore réalisés. Pour ces raisons le SMO est défavorable à l'abrogation dudit PAD.

Compte tenu de ces éléments et des préavis des services consultés, le SeCA a émis un préavis défavorable à l'abrogation du PAD "Champs Paccot".

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 que les termes de la convention ne sont actuellement pas réalisés et accepte le maintien de ce PAD. Il est également précisé que ce dernier sera abrogé lorsque les aménagements prévus par la convention seront réalisés.

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, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre l'abrogation du PAD "Champ Paccot".

5. Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)

L'AEE a été établi conformément à l'art. 31 OAT et fournit le tableau et le plan de l'inventaire des parcelles non construites utiles pour identifier l'équipement manquant pour chaque surface.

La DAEC suit le préavis favorable du SeCA et décide d'admettre cet élément.

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.

6.2. Remarques particulières

Article 6 – Energie

a. Position du SeCA

Alinéas 2 et 3: Le SdE souligne que ces recommandations n'ont pas leur place dans un RCU puisqu'elles n'ont pas une portée liante. Le SeCA s'est rallié au SdE et a préavisé défavorablement ces alinéas.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces dispositions. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 renonce à ces deux articles et ne souhaite pas imposer ces mesures énergétiques.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre les alinéas 2 et 3 de cet article au RCU et charge le SeCA de les supprimer.

Article 7 – Périmètres archéologiques

Le SeCA ayant demandé de supprimer l'alinéa 3 lors de l'examen préalable, la DAEC décide de ne pas retenir la demande du SAEF relative à l'obligation d'avis en cas de découverte.

Article 8 – Biens culturels

La DAEC décide de ne pas retenir la demande du SBC relative à l'ajout d'une disposition pour l'alinéa 2 dans la mesure où elle n'a pas été formulée à l'examen préalable.



Article 8^{bis} – Périmètre de protection du site construit

Alinéa 2 §a: Les combles étant considérées comme des niveaux, la DAEC demande de remplacer le terme de "niveau " par "étage" afin d'éviter toute confusion. Par ailleurs, en l'état, la formulation sous-entend qu'il est possible de construire uniquement des habitations de "2 étages + combles habitables". Si la commune souhaite que cette prescription soit un maximum, il convient de le mentionner. Cet élément sera précisé dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Alinéa 2 §f: La formulation "le plus loin possible" demeure très subjective et difficilement vérifiable. Cet alinéa sera adapté et précisé dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Alinéa 4: Il s'agit de l'aliéna 3 et non 4. Par ailleurs, le terme "demande préalable" sera remplacé par "consultation".

Article 12 – Cours d'eau

La SLCE remarque que le texte relatif à cet article a légèrement changé. La DAEC demande à la commune de prendre contact avec la SLCE, lors de la prochaine révision générale du PAL, afin d'adapter ce texte à la version la plus à jour.

Article 13 – Limites des constructions

a. Position du SeCA

Alinéa 2: Le SeCA a indiqué pour information lors de l'examen préalable que la disposition figurant à cet alinéa pouvait faire l'objet de dérogations sous réserve du respect de la législation forestière. Il n'a cependant pas demandé la suppression de la disposition présentée. Par conséquent, le SeCA s'est rallié au SFF et a émis un préavis défavorable à la suppression de la disposition figurant à cet alinéa.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 accepte de maintenir la distance minimale d'un bâtiment à la forêt.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre l'alinéa 2 de cet article au RCU.

Article 14 – Zone de centre village

a. Position du SeCA

Alinéa 4: La formulation proposée pour la disposition permettant un bonus de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) pour les parkings souterrains porte à confusion. Dans la mesure où le bonus d'IBUS n'est, en théorie, utilisable que pour les parkings souterrains, le SeCA a demandé de retenir la formulation suivante: "Un bonus d'IBUS de 0.25 peut être utilisé pour les parkings souterrains".

En l'état, le bonus d'IBUS a été préavisé défavorablement par le SeCA.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 accepte que la formulation proposée par le SeCA soit appliquée.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.

En préambule, la DAEC souhaite informer la commune des dernières réflexions relatives aux IBUS et, plus spécifiquement, aux bonus octroyés pour les parkings souterrains. D'un point de vue strictement légal, rien n'empêche une commune de fixer les valeurs d'IBUS qu'elle souhaite voir appliquer, y compris de prévoir des bonus pour favoriser certains types de constructions ou aménagements particuliers. En pratique cependant, cette valeur complémentaire d'IBUS pour les parkings souterrains suscite des problèmes d'interprétation, notamment dans le cadre de l'examen des demandes de permis de construire. Il a en effet été constaté que l'octroi de tels bonus complexifie considérablement le calcul de l'IBUS, ce qui est contraire aux objectifs visés par l'AIHC.

Le SeCA a également constaté que le but recherché par l'octroi de tels bonus – celui de gaspiller le moins de surface possible pour le stationnement – est difficilement atteignable. En effet, il ne s'agit pas véritablement d'un réel bonus puisqu'il ne fait qu'adapter la valeur d'IBUS applicable lorsque des parkings sont réalisés en souterrain, sans que le bâtiment principal hors sol bénéficie d'un quelconque avantage par rapport à un autre bâtiment dont les places de parc seraient aménagées en surface, et sans réellement inciter la construction des parkings en souterrain. En effet, si ceux-ci sont réalisés en surface, à l'air libre ou dans des espaces non fermés de toute part, la surface qu'ils utilisent ne sera pas comptabilisée dans le calcul de l'IBUS.

Au regard des éléments ci-dessus, le bonus d'IBUS pour les parkings souterrains devrait être reconsidéré. Cependant, dans la mesure où le SeCA avait, antérieurement aux réflexions menées, validé le bonus d'IBUS moyennant reformulation, la DAEC décide de ne pas retenir la proposition formulée par le SeCA et consent, à titre exceptionnel, à admettre cet article au RCU tel qu'adopté par la commune. Toutefois, la Direction recommande vivement à la commune de réexaminer cette disposition lors de la prochaine révision générale, en fonction des remarques émises précédemment.



A ce moment-là, il serait plus opportun, par exemple, que la commune octroie un réel bonus d'IBUS global utilisable pour les surfaces utiles principales des bâtiments réalisés avec des parkings entièrement souterrains, voire même de contraindre la construction de tels parkings dans certaines zones ou secteurs du territoire communal.

Alinéa 13: Cet alinéa ne figurait pas à l'examen préalable et la DAEC demande de préciser, dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, à quoi il est fait référence dans la disposition commençant par "Son renouvellement...".

Article 15 – Zone résidentielle à faible densité

Alinéa 1: Comme relevé lors de l'examen préalable, il convient de préciser que les activités de services compatibles avec l'affectation prépondérantes sont admises. La DAEC demande de clarifier cet alinéa dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Alinéa 9: Cet alinéa ne figurait pas à l'examen préalable et la DAEC demande de préciser, dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, à quoi il est fait référence dans la disposition commençant par "Son renouvellement...".

Article 16 – Zone d'activités

a. Position du SeCA

Alinéa 1: Le SeCA relève que, selon la LATeC, un seul logement par activité réservé au gardiennage est autorisé en ZACT. Par conséquent, cette disposition autorisant plusieurs logements doit être adaptée, raison pour laquelle le SeCA a préavisé défavorablement cet alinéa.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 qu'un seul logement par activité peut être autorisé en ZACT et accepte de corriger cette disposition.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre la disposition concernant les logements en zone d'activités.

a. Position du SeCA

Alinéa 3: Selon l'art. 133 LATEC, si des particuliers peuvent effectivement convenir de déroger à la distance, le Conseil communal n'est pas compétent pour autoriser des constructions en mitoyenneté dans le cadre d'une procédure ordinaire.

Les dispositions des alinéas ci-dessus ont été préavisées défavorablement par le SeCA

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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, le Conseil communal prend note qu'il n'est pas compétent pour autoriser des constructions en mitoyenneté dans le cadre d'une procédure ordinaire et accepte ainsi de supprimer ce point.

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, tant la commune que les propriétaires ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre l'alinéa 3 de cet article au RCU.

a. Position du SeCA

Alinéa 4: La formulation proposée pour la disposition permettant un bonus d'IBUS pour les parkings souterrains porte à confusion. Dans la mesure où le bonus d'IBUS n'est, en théorie, utilisable que pour les parkings souterrains, le SeCA a demandé de revoir la formulation proposée.

En l'état, le bonus d'IBUS a été préavisé défavorablement par le SeCA.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 accepte la remarque du SeCA et propose d'octroyer un bonus de $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ pour les parkings souterrains.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.



Dans un premier temps, la DAEC souligne que la formulation proposée par la commune n'est pas acceptable dans la mesure où l'indice de masse ne s'applique pas en sous-sol. La Direction effectue toutefois la même analyse et émet les mêmes conclusions que pour l'art. 14 al. 4. Elle consent ainsi à admettre cet article au RCU tel qu'adopté par la commune et lui recommande vivement de réexaminer cette disposition lors de la prochaine révision générale. A ce moment-là, il serait plus opportun, par exemple, que la commune octroie un réel bonus d'IBUS global utilisable pour les surfaces utiles principales des bâtiments réalisés avec des parkings entièrement souterrains, voire même de contraindre la construction de tels parkings dans certaines zones ou secteurs du territoire communal.

Alinéa 6: Cette disposition, et en particulier la mention "dans la mesure où ces éléments n'entrent pas en conflit avec le caractère dominant des zone limitrophes", n'est pas claire. Elle doit être revue dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation

Article 17 – Zone d'intérêt général

a. Position du SeCA

Alinéa 1: La formulation de la disposition figurant au deuxième paragraphe n'est pas très claire. Au surplus, dans la mesure où les bâtiments et équipements admis dans ce type de zone sont fixés par l'art. 55 LATeC, le RCU ne peut élargir la destination de cette zone.

En l'état, le SeCA a préavisé défavorablement cette disposition.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 que les bâtiments et équipements admis dans ce type de zone ne peuvent déroger aux conditions de l'art. 55 LATeC et accepte de corriger cet élément.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre cet alinéa au RCU.

Article 23 – Périmètre d'habitat à maintenir

a. Position du SeCA

Alinéa 3: La disposition fixée au deuxième paragraphe rend l'application de l'ensemble des dispositions qui suivent facultative. Si la commune fait référence aux dispositions fixées à l'alinéa 8, il convient de le préciser.



En l'état, le SeCA a émis un préavis défavorable à l'encontre de cette disposition.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 accepte de corriger cet alinéa selon les recommandations du SeCA.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre cet alinéa au RCU.

Article 25 – Stationnement des véhicules

a. Position du SeCA

Alinéa 3: La disposition figurant à cet alinéa permet au Conseil communal d'adapter, en tout temps, le nombre de places de stationnement conformément aux normes. Le SeCA signale que le RCU est un document juridique qui doit garantir une certaine stabilité du droit entre les administrés. Par conséquent, l'adaptation du nombre de places de stationnement doit être entreprise par une modification du RCU en fonction des normes en vigueur.

Par conséquent, cette disposition a été préavisée défavorablement par le SeCA.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 accepte la remarque du SeCA et consent à supprimer cet alinéa.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre cet alinéa au RCU.

Article 27 – Constructions en mauvais état

Le SeCA rappelle que la LAT est applicable hors zone à bâtir et que le Conseil Communal n'est pas l'autorité compétente pour tout objet dans ce type de zone. Au surplus, cette disposition n'apporte aucun complément par rapport aux art. 169 et 170 LATeC. Par conséquent, le SeCA émet un préavis défavorable à cette disposition.

Par conséquent, la DAEC charge le SeCA de supprimer cette disposition.

Article 29 – Expertises et émoluments

a. Position du SeCA

La formulation de la disposition figurant au deuxième paragraphe est peu claire. Au surplus, dans la mesure où les conditions pour le versement des émoluments sont fixées à l'art. 61 al. 1 LATeC, cette disposition est inutile. Par conséquent, elle doit être supprimée et le SeCA l'a préavisée défavorablement.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet alinéa. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 46 du 18 novembre 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 accepte la remarque du SeCA et consent à supprimer cet alinéa.

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 ont pu exercer leur droit d'être entendu.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre cet alinéa au RCU et charge le SeCA de supprimer cette disposition.

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. 14 al. 12 "Zone de centre village": le SeCA étant le service compétent pour déterminer les services à consulter dans le cadre de toute procédure de permis, il ne revient pas au RCU d'apporter des précisions à cet égard. La mention: "Le préavis du SBC est requis" sera supprimée;
- > à l'art. 25 al. 2 "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 selon le préavis du SMO;
- > à l'art. 27 "Constructions en mauvais état": l'art. 171 LATeC est également applicable, la mention de cet article doit être ajoutée;

- > à l'art. 30 "Harmonisation et aspect général": le SeCA indique que l'art. 125 LATeC ne mentionne pas la nécessité de soumettre un projet au conseil communal pour préavis. La mention "au sens de l'art. 125 LATeC" doit être supprimée.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur 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:

- > l'abrogation du PAD "Champ Paccot" au PAZ;
- > les art. 6 al. 2 et 3, 13 al. 2, 16 al. 1 et 3, 17 al. 1, 23 al. 3, 25 al. 3 et 29 au RCU;

3. Le dossier d'affectation doit être adapté selon le considérant IV.

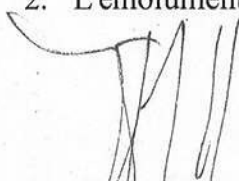
4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.

5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. Les modifications du plan d'aménagement local sont partiellement approuvées avec les réserves émises aux considérants III, IV et V.

2. L'émolument à la charge de la commune de Vaulruz est fixé à Fr. 8'965.-.



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 Vulruz avec 3 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, case postale 87, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > au Service de la nature et du paysage, céans (1 ex.);
- > au Service archéologique de l'Etat de Fribourg, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Gruyère, Le Château, case postale 192, 1630 Bulle (1 ex.).