



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

COPIE

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: LV/ja

Fribourg, le 3 mai 2017

Marsens, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

VU:

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

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

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

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

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

les plans d'aménagement local (PAL) de Marsens et de Vuippens approuvés respectivement par le Conseil d'Etat le 16 mars 1993 et le 17 avril 1996 par la Direction des Travaux Publics (DTP);

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet l'harmonisation des PAL des communes de Marsens et de Vuippens, fusionnées en date du 22 mars 2000, dont les PAL ont été approuvés respectivement le 16 mars 1993 et le 17 avril 1996 par le Conseil d'Etat et la DTP (actuellement la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions/DAEC). La révision générale 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

La mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans les Feuilles officielles (FO) n° 45 du 8 novembre 2013 et n° 9 du 27 février 2015. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques

La première mise à l'enquête publique a suscité trente oppositions et la deuxième mise à l'enquête quatre oppositions, qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCom).

Adoption

La révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 6 juillet 2015.

Recours

Deux recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la DAEC. Par décision séparée de ce jour, la DAEC statue sur les recours précités.

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° 4 du 27 janvier 2017 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 Marsens, par lettre du 27 janvier 2017, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date des 7, 15, 17, 21, 24 et 25 février 2017.

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, inspectorat eau potable;
- > Office fédéral des routes,
- > Promotion économique,
- > Transports publics fribourgeois,



- > Groupe E,
- > Région Gruyère,
- > Frigaz,
- > Swisscom,
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

Favorables, avec conditions:

- > Service des forêts et de la faune,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Service de la mobilité,
- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau,
- > Commission des dangers naturels,
- > Union fribourgeoise de Tourisme.

Défavorables:

- > Service de l'énergie,
- > Service des biens culturels,
- > Service de l'agriculture,
- > Service de l'environnement.

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^{er} mai 2014

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



La commune procède à des changements d'affectations, des mises en zone et des sorties de zone dans le cadre de sa révision générale. Selon les analyses effectuées par le SeCA, il résulte du calcul de l'évolution des zones à bâtir un bilan positif d'environ $1'859 \text{ m}^2$ ($1'119 \text{ m}^2 - 4'407 \text{ m}^2 + 5'147 \text{ m}^2$). Sur ce point, la révision générale du PAL respecte les nouvelles dispositions du droit fédéral.

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

1.2. Planifications supérieures et coordination avec les communes voisines

La commune de Marsens doit démontrer la conformité de la révision au plan directeur des rives du lac de la Gruyère (PDRLG) conformément à l'art. 34 al. 2 LATeC. La commune indique qu'aucune modification n'est portée aux secteurs d'amarrages. La DAEC rejoint la Section lacs et cours d'eau (SLCE) du Service de l'environnement (SEn) qui demande que les "affectations des rives" soient précisées.

La DAEC demande que le PDCom soit complété avec les secteurs où le maintien des amarrages est possible et les secteurs de rive à préserver en l'état naturel.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle

Remarques sur le dimensionnement global des zones résidentielles

Dans le cadre de la révision du PDCant, l'état du dimensionnement des zones à bâtir doit être analysé à l'échelle cantonale selon la méthode développée dans les *Directives techniques sur les zones à bâtir* de la Confédération du 17 mars 2014. Selon les résultats de cette analyse effectuée par le canton pour les zones de centre, mixtes et résidentielles, validée par l'Office du développement territorial (ARE) en décembre 2016, les zones à bâtir actuellement légalisées n'auront pas la capacité suffisante pour accueillir la croissance de population et d'emplois prévu à 15 ans pour ce type de zones à bâtir.

En conséquence, une remise en question des zones à bâtir résidentielles actuellement légalisées et correctement dimensionnées selon le PDCant actuellement en vigueur ne sera pas nécessaire après l'approbation du PDCant en cours de révision.

Conformité du dimensionnement au PDCant

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

Par conséquent, il est admis par la DAEC.

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

ZACT d'importance locale

Le dimensionnement de la ZACT de la commune de Marsens respecte les critères définis dans le PDCant.

Par conséquent, il est admis par la DAEC.



1.5. Résidences secondaires

La loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS) et l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec), sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

En l'état, la construction de nouvelles résidences secondaires reste possible dans la commune puisque la proportion présumée pour ce type d'habitat ne dépasse pas le seuil des 20 % (actuellement plus de 11,2 % selon le relevé de l'ARE du 1^{er} janvier 2017).

1.6. Surface d'assolement (SDA)

La DAEC prend note du tableau présentant l'emprise des zones à bâtir sur les bonnes terres agricoles après révision, mais réserve la validation par l'Institut agricole de Grangeneuve (IAG) de la qualité des surfaces sorties de la zone à bâtir au profit de la zone agricole.

1.7. Autres zones

Zones équestres

La commune recense un centre équestre sur son territoire. Selon les informations fournies dans le rapport, la planification d'un parcours équestre est actuellement à l'étude. En cas de réalisation d'un parcours équestre, la DAEC demande que le PDCom soit modifié en conséquence.

1.8. Etudes de base

Energie

a. Position des services

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). Le PCE ne figure pas dans le dossier d'examen final. Le Service de l'énergie (SdE) émet par conséquent un préavis défavorable.

En l'absence du PCE, étude permettant de justifier les mesures à retenir sur les différents instruments du PAL, le SdE et le SeCA ne sont pas en mesure d'évaluer la pertinence du report des objets qui relèvent de la thématique énergie au PDCom et au plan d'affectation des zones (PAZ). Par conséquent, le SeCA émet un préavis défavorable au secteur de raccordement obligatoire à un chauffage à distance au PAZ.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette mesure. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > relève que le PCE a été retardé pour plusieurs raisons;
- > ne peut admettre que les périmètres définis soient remis en cause;
- > le PAZ définit deux périmètres déjà raccordés à des chauffages à distance et un nouveau périmètre projeté au PDCom;



> demande que ces périmètres soient maintenus.

c. Détermination du SdE

Suite à la détermination de la commune et sur requête de la DAEC, le SdE confirme être favorable au maintien des deux périmètres au PAZ. Le service souligne que ces périmètres devront être compatibles avec l'analyse effectuée dans le cadre de la planification énergétique.

d. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide d'admettre les périmètres de raccordement de chauffage à distance délimité au PAZ. Pour le surplus, la DAEC retient les conditions et exigences émises par le SdE. La planification énergétique mise à jour doit être soumise pour validation SdE avant la mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Inventaire préalable des biotopes (IPB)

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 IPB.

La révision générale du PAL ayant été amorcée avant l'entrée en vigueur du RPNat, la DAEC rejoint le préavis du Service de la nature et du paysage (SNP) et indique que l'IPB sera réalisé au plus tard lors de la prochaine révision générale du PAL.

1.9. 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 lors de la prochaine modification du PAL.

2. Plan directeur communal

Remarques générales

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

Le SeCA remarque que des points de vue caractéristiques ont été identifiés sur le plan. L'identification de ces objets n'est pas commentée dans le rapport et leurs incidences en termes d'aménagement n'ont pas été développées.

La DAEC demande de compléter le rapport en fonction de cette analyse pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Le cas échéant, les conséquences de ces points de vue sur les instruments d'aménagement seront précisées, les objectifs qui en découlent seront mentionnés dans le rapport et les mesures correspondantes seront reportées au PDCom ainsi qu'au PAZ avec des dispositions y relatives au règlement communal d'urbanisme (RCU).



2.1. Utilisation du sol

Limites d'urbanisation

a. Position du SeCA

Des limites d'urbanisation ont été délimitées en complément des secteurs d'extensions prévus. Le SeCA remarque que ces limites laissent entrevoir plusieurs possibilités de développement de l'urbanisation de grandes étendues. De par leur localisation et leur nombre, le SeCA considère que ces ouvertures ne répondent pas aux buts et principes de l'aménagement du territoire. Plus précisément, ces ouvertures ne permettent pas d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de créer un milieu bâti compact. Par conséquent, le Service a émis un préavis défavorable à la délimitation des limites d'urbanisation.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette mesure. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > souligne que les limites d'urbanisation mentionnées ne laissent que peu de marges à l'évolution de la zone à bâtir;
- > est disposée à rediscuter de ce point avec le SeCA.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier.

La commune relève dans son rapport explicatif qu'au vu de l'évolution exponentielle de sa population, elle a un rôle important à jouer dans l'agglomération bulloise alors que les limites d'urbanisations mentionnées ne laissent que peu de marges à l'évolution de la zone à bâtir. La DAEC prend note de ces éléments, mais relève que la commune de Marsens se situe certes à proximité du chef-lieu du district et de son agglomération, mais qu'elle n'a jusqu'ici pas intégré le projet d'agglomération Mobul. Par conséquent, ses intentions de développement n'ont pas à être réfléchies et évaluées à l'échelle de l'agglomération. En l'absence de coordination de cette mesure de planification avec les instruments d'ordre supérieur, la DAEC décide de ne pas admettre les limites d'urbanisations, considérées comme trop étendues pour la commune de Marsens. Celles-ci pourront être réévaluées à l'échelle de l'agglomération bulloise en cas d'adhésion de la commune au projet d'agglomération.

Extension A, secteur Pra Barras, art. 452 RF

Cette première extension au PDCOM est proposée en compensation du retrait de la mise en zone de ce secteur. Le SeCA relève que cette extension mesurée est située en continuité du cœur du village. Elle semble judicieuse du point de vue de l'aménagement du territoire.

Le Service de l'agriculture (Sagri) signale que cette surface est sise sur des SDA.



Au vu de la localisation intéressante de ce secteur du point de vue de l'aménagement du territoire, le SeCA indique que la pesée des intérêts par rapport à la préservation des SDA devra être faite lors de l'examen d'une éventuelle future mise en zone à bâtir.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et des préavis des services consultés, la DAEC décide d'admettre cette extension.

Extension B, à Vuippens, art. 1004 et 1005 RF

Située dans un secteur déjà occupé par des bâtiments au centre du village, cette deuxième extension permet de renforcer le village de Vuippens.

Le SAgri souligne que l'abandon des activités agricoles dans les bâtiments existants devra être constaté avant toute mise en zone de ce secteur.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et des préavis des services consultés, la DAEC décide d'admettre cette extension.

2.2. Sites et paysage

L'inventaire des surfaces agricoles a été intégré sur le PDCom. Il faut souligner que cette information est un inventaire qui ne doit pas être reporté sur un plan liant entre les autorités communales et cantonales. Il peut néanmoins figurer sur le plan des données de base.

Comme relevé par la SLCE, le PDCom sites et paysage doit reprendre les secteurs d'amarrage existants en conformité avec le PDRLG.

Le SNP demande que le point de conflits entre batraciens et le trafic routier sur la route Romanens/Marsens, ainsi que les sites propices aux reptiles, soient ajoutés au PDCom.

La DAEC demande de corriger ces éléments du plan et de la légende du PDCom.

2.3. Mobilité

Les indications de la distance par rapport à la route ne font pas partie des instruments du PAL, mais sont régies par la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR). Au même titre, les lignes de transports publics ainsi que les distances d'accessibilité aux arrêts de bus ne relèvent pas de la compétence de planification de la commune.

Les conditions du Service de la mobilité (SMo) relatives à la lisibilité du plan, à l'arrêt de bus "Echarlens Bif", aux accès des zones à bâtir non construites, au plan sectoriel vélo ainsi qu'aux itinéraires équestres seront prises en compte.

Le tracé du réseau pédestre sera transposé sur le plan selon les recommandations de l'Union fribourgeoise du tourisme (UFT).

La DAEC demande de corriger ces éléments du plan et de la légende du PDCom.

2.4. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2.5. Programme d'équipement

a. Position du SeCA

Il est constaté que le programme d'équipement a été établi conformément à l'art. 42 LATeC.

Cependant, le programme d'équipement doit contenir deux documents, un tableau listant les secteurs à équiper en priorité et un plan correspondant pour illustrer les secteurs à équiper. Les options retenues dans le programme d'équipement doivent en outre être justifiées dans le rapport.

Le SeCA relève ensuite que, conformément à l'art. 42 LATeC, le programme d'équipement doit être établi pour tous les terrains en zone à bâtir. Par conséquent, les réflexions demandées par le SEn concernant l'application de l'art. 15 du règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux) peuvent figurer dans le rapport explicatif. Les équipements prévus pour des bâtiments et des groupes de bâtiments situés à l'extérieur de la zone à bâtir, ainsi que l'assainissement des équipements, seront reportés dans le tableau des coûts de l'équipement de base.

En résumé, la commune doit présenter deux tableaux distincts conformément aux recommandations figurant dans le guide pour l'aménagement local (AL) (pp. 21 à 23). Un tableau des coûts de l'équipement de base à intégrer dans le rapport explicatif, qui comprendra les exigences du SEn concernant le plan général d'évacuation des eaux (PGEE), et un tableau intitulé "programme d'équipement" soumis pour approbation.

En l'état, le SeCA émet un préavis défavorable au programme d'équipement.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette mesure. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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 modifier le programme d'équipement.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC rejoint le préavis du SeCA et n'admet pas le programme d'équipement. Ce document sera revu et adapté dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation en fonction de la présente décision.

Concernant le PGEE, document indépendant de la révision générale du PAL, il sera adapté à la présente révision générale comme demandé par le SEn.

3. Plan d'affectation des zones

3.1. Modifications de la zone à bâtir

Les modifications n^{os} 1, 10, 22 et 23, planifiées lors de la première enquête publique, ont été supprimées lors de la 2^{ème} mise à l'enquête. La DAEC prend note du choix de la commune.



Mises en zone

Le SAgri s'oppose à toutes mises en zone dans la mesure où elles sont insuffisamment compensées. Suite à une analyse détaillée du calcul de l'évolution des zones à bâtir, la DAEC constate cependant que la commune présente un bilan positif d'environ 1'859 m². Par conséquent, le préavis du SAgri n'est pas retenu sur ce point.

Modification n^{os} 2 et 2.1 – Secteur "La Fin", délimitation de périmètres en zone d'activité équestre (ZAE)

a. Position du SeCA

Cette modification vise à revoir la délimitation des périmètres constructibles dans la ZAE existante par rapport à la modification du PAZ approuvée le 24 mai 2000 par la DTP. Selon les dispositions fixées au RCU lors de la révision générale du PAL, le secteur A est réservé aux bâtiments et installations nécessaires à l'activité équestre, alors que le secteur B permet un maximum de 4 habitations individuelles en plus de la ferme existante. Le secteur C reste non construit.

Comme relevé dans la lettre du 29 avril 2014 de la DAEC, les types de zones soumises au moratoire comprennent les zones de tourisme et de loisirs, y compris la partie constructible des golfs et des zones équestres (code 17 du Modèle de géodonnées minimaux, ARE 2011). Par conséquent, toute augmentation de la surface des périmètres constructibles de la ZAE doit être compensée par des dézonages de surfaces équivalentes. Selon les mesures effectuées par le SeCA, la modification des périmètres constructibles revient à une augmentation de la zone à bâtir d'environ 1'109 m².

Au surplus, le SeCA remarque que la nouvelle délimitation des secteurs constructibles, différenciant les secteurs pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation des secteurs voués à l'habitation, permet comme indiqué ci-avant une augmentation importante du nombre de logements dans la mesure où 4 nouvelles habitations, en plus de la transformation de la ferme existante, seraient autorisées. Le SeCA considère que cette évolution permet un développement de l'urbanisation, par la création d'habitations individuelles, dans un secteur situé à l'écart du tissu construit, ceci en contradiction avec les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT). Le SAgri rejoint cette analyse et ajoute qu'en cas de cessation de l'activité, une disposition du RCU précise à juste titre que la totalité de la ZAE sera réaffectée à la zone agricole. Ce faisant, les bâtiments d'habitation constitueront un flot construit au milieu de la zone agricole, laissant un foyer d'urbanisation dans un secteur encore préservé.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a émis un préavis défavorable à la nouvelle délimitation des périmètres de la ZAE.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver les modifications n^{os} 2 et 2.1. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

b. Détermination de la commune et des propriétaires

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

En substance, la commune:

- > maintient son vœu de délimiter le secteur constructible A, afin d'implanter des installations complémentaires aux installations existantes, dans la continuité du tissu bâti;



- > accepte de diminuer le périmètre constructible sur le secteur B afin qu'un seul volume d'habitation puisse être construit sur l'art. 593 RF et qu'aucun autre volume supplémentaire destiné à l'habitation ne puisse être construit sur les autres parcelles.

Des tiers ajoutent, dans leurs déterminations du 24 février 2017:

- > que la mise à l'enquête du nouveau PAL a pour objet de limiter la construction dans certains secteurs bien définis. En effet, la ZAE consistait jusqu'ici en une parcelle entièrement constructible alors que le PAZ soumis pour approbation réduit la surface constructible. Les tiers invitent le SeCA à se déterminer sur le détail de l'analyse permettant de conclure à une augmentation de la surface constructible d'environ 1'109 m²;
- > que l'augmentation de 4 habitations nouvelles dans un secteur à l'écart du tissu construit "ne repose sur rien";
- > que l'analyse du SeCA viole l'autonomie de la commune de Marsens, qui est compétente en matière d'aménagement du territoire;
- > que la non approbation des modifications n^{os} 2 et 2.1 équivaut à la suppression des secteurs A et B.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune et aux propriétaires:

- > comme relevé par le SeCA dans son préavis de synthèse d'examen final, la ZAE a été approuvée par la DTP le 24 mai 2000. A l'alinéa 12 de l'art. 23 bis du RCU, approuvé simultanément à la mise en zone, des restrictions particulières répertorient trois secteurs distincts. Il est possible de visualiser l'emprise de ces secteurs sur le plan du rapport explicatif accompagnant la modification du PAL approuvé en mai 2000. Ainsi, le secteur A est défini pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation équestre et à l'habitation, le secteur B pour les terrains en plein air non construits et le secteur C pour la zone de protection archéologique. En dépit de ce que mentionnent les tiers dans leur détermination et selon la modification du PAL approuvée le 24 mai 2000, seul le secteur A de la ZAE est alors constructible. Renseignements pris auprès du SeCA, ce secteur s'étend sur une surface d'environ 23'453 m². Force est de constater qu'une nouvelle délimitation des périmètres constructibles est prévue dans la ZAE lors de la présente révision. Plus particulièrement, il s'agit d'une division du périmètre constructible A en deux périmètres constructibles A et B. Selon les valeurs mesurées par le SeCA, l'emprise de ces nouveaux secteurs constructibles définie dans le cadre de la révision générale du PAL s'étend sur 24'562 m². Par conséquent, cette modification du périmètre induit une augmentation de la surface constructible pour environ 1'109 m² (24'562 - 23'453);
- > malgré ce qu'invoquent les tiers dans leur détermination, il faut souligner que l'autorisation de prévoir un maximum de 4 habitations individuelles hormis la ferme existante pour le secteur B, est indiquée à l'art. 32 al. 8 ch. 4 du RCU. Au surplus, le secteur B est effectivement situé à l'écart du tissu construit dans la mesure où aucune zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT ne peut être identifiée dans la continuité de la zone équestre. Au vu de la distance qui les sépare et de leur nombre réduit, les 3 bâtiments existants, situés au sein de la zone équestre, ne peuvent pas être considérés comme appartenant à un tissu construit. De fait, la disposition permettant la construction de 4 nouvelles habitations individuelles contribue à un étalement de la zone à bâtir



et atténue la distinction fondamentale entre le tissu bâti existant et les autres zones d'affectation, contrairement aux principes de la LAT;

- > selon l'art. 34 al. 1 LATeC, l'aménagement du territoire est une tâche qui incombe à la commune. En tant qu'autorité compétente, il lui revient de définir les mesures de planification applicables sur son territoire. Cependant, la DAEC se doit, en tant qu'autorité chargée d'approuver ces mesures, de les vérifier en fonction du cadre légal d'ordre supérieur, notamment la LAT, la LATeC et le PDCant. L'autonomie communale peut ainsi s'exercer dans la limite des conditions et des exigences fixées dans les instruments de planification d'ordre supérieur.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide d'admettre la délimitation du périmètre A, prévue pour les bâtiments et installations nécessaires à l'activité équestre. La DAEC considère que le périmètre B, permettant la construction de nouvelles habitations dans un secteur éloigné du tissu bâti existant, ne répond pas aux buts et principes de l'aménagement du territoire. Par conséquent, le périmètre B n'est pas admis.

Modification n° 3 – Mise en zone résidentielle à faible densité (ZRFD I)

a. Position des services

Cette modification a été réduite lors de la 2^{ème} enquête publique. Cependant, la localisation de cette extension va à l'encontre de l'évolution du droit de l'aménagement du territoire. En effet, l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b de la LAT souligne que les mesures d'aménagement doivent être entreprises pour "orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti" et "créer un milieu bâti compact". Or, cette modification contribue à un étalement de la zone à bâtir en marge des secteurs construits et au détriment d'espaces encore préservés. Le SAgri rejoint cette analyse.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a émis un préavis défavorable à cette mise en ZRFD.

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° 4 du 27 janvier 2017.

b. Détermination de la commune et des propriétaires

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

En substance, la commune :

- > demande de maintenir la modification au motif qu'elle permet de légaliser les accès et aménagements situés dans le secteur;
- > relève que le propriétaire a perdu une surface de 2'241 m² en zone à bâtir suite à une constatation de la nature forestière.

Un tiers ajoute, dans sa détermination du 24 février 2017:

- > que cette modification ne permet pas d'étendre le milieu bâti, mais de permettre un accès à un secteur déjà construit;
- > qu'elle ne pose pas de difficulté du point de vue de l'aménagement du territoire;

- > que la proportion de la mise en zone est limitée;
- > que la surface, sise sur une ancienne carrière, est impropre à l'agriculture.

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 de la dimension extrêmement réduite de la mise en zone, et du fait qu'elle doit permettre de réaliser un accès dans un secteur déjà construit, la DAEC décide d'admettre la modification susmentionnée.

Modification n° 4 – Mise en ZRFD I

a. Position du SeCA

Une mise en ZRFD I est planifiée sur les art. 147 et 1202 (partiel) RF. Le secteur n'est pas concerné par les SDA. Bien qu'éloignée du centre du village, cette mise en zone, de dimension restreinte et cernée par de la zone à bâtir sur trois côtés, permet de compléter une brèche dans le tissu bâti. Le SeCA remarque que la surface mise en zone sur l'art. 1202 (partiel) RF fait partie du domaine routier public. Ainsi, elle ne doit pas être intégrée dans la ZRFD.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise défavorablement la mise en zone à bâtir sur l'art. 1202 (partiel) RF et favorablement la mise en zone à bâtir sur l'art. 147 RF.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la modification n° 4. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > signale que cette modification permet une restructuration de la servitude de passage qui grève la parcelle. Elle permet une utilisation rationnelle du secteur. La commune souhaite maintenir cette mise en zone.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune.

Pour qu'un terrain puisse être affecté à la zone constructible, les différentes conditions de l'art. 15 LAT doivent être remplies. L'une de ces conditions requiert que le terrain concerné par la mesure de planification soit propre à la construction (art. 15 al. 4 let. a LAT). Un terrain est propre à la construction, lorsqu'il répond aux exigences posées pour l'affectation prévue (cf. arrêts du Tribunal fédéral du 1^{er} octobre 2014, 1C_893/2013 et 1C_895/2013). L'aptitude se mesure, d'une part, à la

situation effective qui entoure la parcelle concernée et, d'autre part, aux conditions juridiques qui influent sur la constructibilité de la parcelle. A cet égard, il convient de souligner que, parmi les critères qui influent sur l'aptitude "en fait" à la construction d'une parcelle, il y a en premier lieu la possibilité technique de construire; si la nature du terrain ne permet pas la construction, l'aptitude fait défaut (Aemisegger/Kissling, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, ad. art. 15, N 89 ss).

En l'espèce, l'art. 1202 (partiel) RF que la commune projette d'affecter à la ZRFD I fait partie du domaine routier public. Selon les buts et principes de la loi du 4 février 1972 sur le domaine public (LDP), cette portion de territoire doit être, sur le principe, dévolue à son usage primaire, à savoir une surface de circulation. Tant qu'aucune décision administrative au sens de la LDP ne désaffecte le secteur, il ne peut en être fait un autre usage. Aussi, au vu des développements ci-avant, la partie de l'art. 1202 (partiel) RF litigieuse ne peut pas – en l'état – être utilisée pour la construction de projets immobiliers par exemple, puisque, au risque de se répéter, elle est actuellement dévolue au domaine public. Cette surface n'étant pas propre à la construction au sens de l'art. 15 al. 4 let. b LAT, l'art. 1202 (partiel) RF ne peut pas être mis en ZRFD I.

Pour ces motifs, la DAEC décide de ne pas admettre la mise en zone sur l'art. 1202 (partiel) RF.

Modification n° 8 – Mise en ZRFD I

a. Position des services

La localisation de cette extension va à l'encontre de l'évolution du droit de l'aménagement du territoire. En effet, l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b de la LAT souligne que les mesures d'aménagement doivent être entreprises pour "orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti" et de "créer un milieu bâti compact". Or, cette modification contribue à un étalement de la zone à bâtir en marge des secteurs construits et au détriment d'espaces encore préservés. Le SAgri rejoint cette analyse.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a émis un préavis défavorable à cette mise en ZRFD.

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° 4 du 27 janvier 2017.

b. Détermination de la commune et des propriétaires

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

En substance, la commune:

- > signale que les propriétaires des cinq parcelles voisines occupent chacun la partie de l'art. 679 RF qui se trouve en prolongement de leur parcelle. Lors de l'achat de leur parcelle, ils se sont engagés par acte authentique d'acquiescer ces secteurs;
- > indique que des prescriptions particulières ont été prévues de manière à ne pas permettre de nouvelles constructions destinées à de l'habitation. Ainsi, seuls les agrandissements de bâtiments et les constructions de dimension restreintes sont autorisés;

- > souligne que le secteur longeant l'art. 579 RF est inconstructible sur une profondeur de 14 m. Par conséquent, dans la mesure où ce secteur permet uniquement la création de prairie, voire de verger, la commune souhaite maintenir la modification n° 8.

Un tiers ajoute, dans sa détermination du 15 février 2017:

- > que les propriétaires des cinq parcelles voisines à l'art. 679 RF occupent déjà chacun la partie de l'art. 679 RF qui se trouve en prolongement de leur parcelle et ont promis, par acte authentique, d'acquérir ces différentes parties. Il s'agit donc d'une mise en conformité avec le Registre Foncier;
- > que la mise en zone ne ferait que régulariser la situation d'une surface qui n'est plus en zone depuis de nombreuses années;
- > que dans la mesure où les possibilités de construction sont drastiquement limitées, il ne s'agit pas d'un étalement de la zone à bâtir;
- > que la zone à bâtir de la commune est correctement dimensionnée;
- > que la non affectation du secteur permettra à la commune de Marsens, par hypothèse, de classer en zone à bâtir une surface équivalente de terres utiles à l'agriculture. Ceci en contradiction avec la LAT.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune et aux propriétaires:

- > les mesures de planification retenues dans le PAL doivent être justifiées par une stratégie d'aménagement du territoire élaborée par la commune en cohérence avec le PDCant et les critères définis par l'art. 15 LAT. Malgré la présence d'un périmètre à prescriptions particulières limitant les possibilités de nouvelles constructions sur cette surface, il convient d'analyser la pertinence de la mise en zone en fonction des principes évoqués ci-dessus. En l'occurrence, la DAEC considère que cette mise en ZRFD ne répond pas aux buts et principes de la LAT dans la mesure où elle contribue à un étalement de la zone à bâtir dans un secteur périphérique de la commune;
- > au surplus, la commune et les tiers avancent que cette mise en zone se justifie par la signature d'actes authentiques stipulant que les propriétaires des parcelles voisines pourront acquérir la surface située dans le prolongement de leur parcelle lors de la mise en zone. La DAEC souligne que cette mesure de planification étant uniquement motivée par la présence d'intérêts privés relevant manifestement de la convenance personnelle, elle ne répond pas à une stratégie d'aménagement du territoire. Décider le contraire reviendrait à admettre qu'un terrain puisse être affecté à la zone constructible par un simple acte privé, ce qui est clairement contraire au droit de l'aménagement du territoire;
- > les arguments selon lesquels la non affectation permettra par hypothèse de classer en zone à bâtir une surface équivalente de terres utiles à l'agriculture et que la commune est correctement dimensionnée ne sont pas relevant pour justifier cette mise en zone. En effet, l'opportunité de chaque mise en zone doit être évaluée indépendamment pour vérifier si elle respecte les exigences du PDCant comme de la LAT.



Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre la modification susmentionnée.

Modification n° 9 – Mise en ZRFD I

a. Position des services

La localisation de cette extension va à l'encontre de l'évolution du droit de l'aménagement du territoire dans la mesure où elle contribue à un étalement de la zone à bâtir en marge des secteurs construits et au détriment d'espaces encore préservés, contrairement aux dispositions de l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b de la LAT.

Le SMO la préavise défavorablement compte tenu du niveau de desserte insuffisant selon l'art. 94 al. 1 LATeC et de la décision 2.6.3 du plan cantonal des transports (PCTr).

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a émis un préavis défavorable à cette mise en ZRFD.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la modification n° 9. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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 :

- > estime que la mise en zone de cette parcelle s'inscrit dans une surface résiduelle difficilement exploitable pour l'agriculture et qu'elle ne correspond pas à un mitage du territoire;
- > cette modification respecte les exigences de l'art. 15 LAT.

c. Détermination du SMO

Suite à la détermination de la commune et sur requête de la DAEC, le SMO maintient son préavis défavorable compte tenu du niveau de desserte insuffisant selon le PCTr.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune:

- > la non exploitabilité agricole d'une surface n'est pas un critère suffisant pour justifier la pertinence d'une mise en zone. Celle-ci doit au surplus répondre à l'ensemble des principes d'aménagement du territoire. Contrairement à ce qu'avance la commune dans sa détermination, cette mise en zone ne répond pas aux exigences de l'art. 15 LAT dans la mesure où elle ne respecte pas les buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 15 al. 3). Plus particulièrement, au vu de sa localisation, cette mise en zone ne permet pas d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de créer un milieu bâti

compact (art. 1 al. 2 LAT). Au surplus, comme relevé par le SMO, cette mise en zone dispose d'un niveau de desserte insuffisant conformément au PCTr.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre la modification susmentionnée.

Modifications n^{os} 11 et 12 – Mise en ZRFD I et sortie de la zone à bâtir

a. Position des services

La localisation de cette mise en zone va à l'encontre de l'évolution du droit de l'aménagement du territoire dans la mesure où elle contribue à un étalement de la zone à bâtir en marge des secteurs construits et au détriment d'espaces encore préservés contrairement aux dispositions de l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b de la LAT. Au surplus, cette mise en zone à bâtir est située sur des SDA. Or, toute nouvelle mise en zone doit respecter les dispositions de l'art. 30 al. 1^{bis} let. a et b OAT. A ce titre, toute nouvelle ZRFD sur des SDA est exclue. Le SAgri rejoint le préavis du SeCA et émet un préavis défavorable à cette mise en ZRFD.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la modification n° 11. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

La sortie de la zone à bâtir prévue par la modification n° 12, sise sur les art. 77 et 1253 (partiels) RF n'appelle pas de remarque particulière. Elle est préavisée favorablement par le SeCA.

b. Détermination de la commune et des propriétaires

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

En substance, la commune :

- > accepte d'abandonner la mise en zone prévue par la modification n° 11, mais précise que celle-ci était compensée par un dézonage dans le même secteur (modification n° 12). Afin de ne pas pénaliser le propriétaire, la modification n° 12 doit être abandonnée.

Un tiers ajoute, dans sa détermination du 17 février 2017:

- > qu'un projet immobilier, prévu sur la parcelle 1253 RF dispose d'un permis de construire délivré (n^{os} 23-14/A/0055 à 23-14/A/0062);
- > qu'une révision de ce projet est en cours. Ce projet utilise l'indice global de toute la zone y compris l'art. 77 RF;
- > qu'il ne pourrait supporter les pertes financières liées à un abandon du projet en raison d'une perte de la surface de terrain déterminante liée à un dézonage (modification n° 11) sans compensation avec une nouvelle mise en zone (modification n° 12). Autrement dit, ces modifications sont indissociables.

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.



La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune et aux propriétaires:

- > il convient de souligner que toute mise en zone sur des SDA n'est possible que pour des projets considérés comme importants pour le canton et doit au surplus garantir une utilisation optimale du sol, ceci conformément à l'art. 30 al. 1^{bis} OAT. A ce titre, aucune nouvelle mise en ZRFD ne peut être admise sur des SDA;
- > renseignements pris auprès du SeCA, les permis de construire mentionnés par le tiers et délivrés par la préfecture (n^{os} 23-14/A/0055 à 23-14/A/0062) sont conformes au PAZ en vigueur avant la mise à l'enquête publique ainsi qu'au PAZ soumis pour approbation. Autrement dit, les projets pour lesquels des permis ont été délivrés sont indépendants des modifications n^{os} 11 et 12. Selon les informations fournies par le tiers, le nouveau projet mis à l'enquête le 3 février 2017, encore non traité par les services de l'état, a besoin de l'indice de toute la zone, la surface concernée par la rocade de la zone à bâtir y compris (modification n^{os} 11 et 12).

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre la modification n^o 11. Selon les éléments apportés dans les déterminations et dans la mesure où cette modification consiste en une rocade de la zone à bâtir avec une surface sise sur l'art. 77 RF, la DAEC décide de reporter l'approbation du dézonage (modification n^o 12) et invite la commune à définir les mesures de planification qu'elle souhaite retenir pour ce secteur par une mise à l'enquête publique lors du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Modification n^o 13 – Mise en ZRFD I

a. Position des Services

La localisation de cette extension va à l'encontre de l'évolution du droit de l'aménagement du territoire dans la mesure où elle contribue à un étalement de la zone à bâtir en marge des secteurs construits et au détriment d'espaces encore préservés contrairement aux dispositions de l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b de la LAT. Le SAgri rejoint le préavis du SeCA.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a émis un préavis défavorable à cette mise en ZRFD.

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^o 4 du 27 janvier 2017.

b. Détermination de la commune et des propriétaires

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

En substance, la commune signale que:

- > la modification n^o 13 est située dans le prolongement d'une zone résidentielle existante, elle n'est pas concernée par la problématique des SDA et la surface est équipée. Une étude a été établie afin de limiter l'impact des nouvelles constructions. La commune maintient sa demande de mise en zone.

Un tiers ajoute, dans sa détermination du 24 février 2017:

- > que le terrain, directement attenant à un secteur construit, est pratiquement équipé;



- > que le quartier est situé à proximité des transports publics et du centre du village;
- > qu'il ne s'agit pas de SDA;
- > que cette modification, prévue depuis plus de 20 ans, n'a suscité aucune opposition.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune et aux propriétaires:

- > bien que la surface concernée par cette modification soit partiellement équipée et qu'elle ne soit pas concernée par la problématique des SDA, toute nouvelle mise en zone à bâtir doit être évaluée en fonction des buts et principes de l'aménagement de territoire. Bien que cette mise en zone soit relativement réduite, la DAEC relève qu'elle permet une progression de la zone à bâtir avec une typologie à faible densité en direction de surfaces préservées par l'urbanisation. Ainsi, cette mise en zone ne permet pas de créer un milieu bâti compact ou d'orienter le développement vers l'intérieur du milieu bâti, mais contribue à un étalement de l'urbanisation.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre la modification susmentionnée.

Modification n° 17 – Mise en zone de centre (ZC)

a. Position des services

La mise en zone susmentionnée a été complétée lors de la 2^{ème} mise à l'enquête avec les modifications n^{os} 17.1, 17.2 et 17.3. Cette deuxième série de modifications constitue une réduction de la surface mise en zone. Situées au cœur du village de Vuippens, ces modifications visent à permettre la transformation des bâtiments existants dans leur volume.

Le SAgri relève cependant que les bâtiments qui sont encore utilisés par l'agriculture ne doivent pas être affectés à la zone à bâtir, une constatation de cessation de l'activité est nécessaire pour toute mise en zone. Suite à une coordination avec ce service, le SeCA précise que les bâtiments sis sur les art. 1006 et 1080 (partiels) RF sont liés à une activité agricole. En revanche, les art. 1013, 1014, 1015 et 1286 (partiels) RF n'ont aucun lien agricole. Par conséquent, le SeCA se rallie au préavis du SAgri et préavise défavorablement la mise en ZC sur les art. 1006 et 1080 (partiels) RF.

Etant donné que cette modification concerne uniquement des bâtiments existants, le SEn demande que le respect aux valeurs limites d'immission (VLI) soit vérifié pour l'annexe 3 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Bien que le rapport annonce que des mesures ont été prises dans le cadre du projet Valtraloc, aucun élément permettant de confirmer une amélioration pour cette modification n'est apporté. Le SeCA rejoint le préavis défavorable du SEn et demande que ces informations soient précisées afin de pouvoir vérifier si le projet Valtraloc permet de ramener les niveaux d'évaluation en-dessous des VLI.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise défavorablement ces mises en zone à bâtir.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la modification n° 17. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > remarque que la construction située sur l'art. 1006 RF est utilisée par un des propriétaires retraités, pour l'élevage en tant que hobby et que le propriétaire de l'art. 1080 RF met à disposition ses installations à un autre agriculteur de la commune pour des besoins ponctuels;
- > signale que ces mises en zone permettront de développer des projets dans des volumes actuellement inoccupés;
- > informe que la traversée de Vuippens sera restructurée selon le concept Valtraloc et que la mise en place d'un revêtement phono absorbant permettra de diminuer les nuisances sonores dans ce secteur. Des mesures doivent également être prises par la N12 étant donné que les nuisances actuelles dépassent les normes OPB.

c. Détermination des services

En regard des compléments apportés par la commune dans sa détermination et sur requête de la DAEC, le SAgri constate que la vocation agricole de ces immeubles ne sera pas maintenue à long terme. Par conséquent, il ne s'oppose pas à ces mises en zone.

Suite à la détermination de la commune, le SEn maintient son préavis défavorable pour la modification n° 17. Le respect aux VLI doit être vérifié conformément à l'annexe 3 de l'OPB.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune et aux propriétaires:

- > au vu des éléments avancés par les services et de la localisation avantageuse de cette modification par rapport au centre de Vuippens, cette mise en zone est considérée comme judicieuse, sur le principe, du point de vue de l'aménagement du territoire. L'opportunité de cette mise en zone doit néanmoins être vérifiée conformément à l'ordonnance sur l'OPB.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de reporter sa décision sur la modification susmentionnée. L'Autorité demande à la commune de fournir une étude de bruit afin de vérifier la conformité de ces mises en zone à l'OPB dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Cette étude sera soumise au SEn pour validation avant la mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation.

Modifications n^{os} 20 et 21 – Mise zone résidentielle à densité répartie (ZRDR) et changement d'affectation de zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) à ZRDR

a. Position des services

La commune combine une nouvelle mise en zone sur une surface totale d'environ 9'569 m² avec un changement d'affectation de 9'557 m². Un plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire a été délimité sur l'ensemble du secteur afin de pouvoir gérer au mieux le développement.



Au vu du poids démographique, comme du nombre d'infrastructures à disposition, le village de Marsens doit être considéré comme le pôle central de la commune. A contrario, les modifications susmentionnées, situées dans le village de Vuippens, sont dans la localité secondaire de la commune. Le SeCA considère que ces modifications vont à l'encontre de l'évolution du droit de l'aménagement du territoire. En effet, l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b de la LAT souligne que les mesures d'aménagement doivent être entreprises pour "orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti" et "créer un milieu bâti compact". Or, les modifications mentionnées en titre contribuent à un étalement de la zone à bâtir en marge des secteurs construits et au détriment d'espaces encore préservés. Le SAgri rejoint le préavis du SeCA et émet un préavis défavorable à la modification n° 21.

Le SEN indique que les valeurs de planification (VP) n'ont été évaluées qu'avec les données de la période de jour. L'évaluation pour la période de nuit est donc manquante. Au surplus, conformément à l'art. 29 OPB, il est nécessaire de prendre en compte toutes les sources de bruit avec les données actuelles (données utilisées 2008). Le SEN demande que l'analyse des VP soit refaite avec des données de trafic actuelles.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA a émis un préavis défavorable à la mise en zone à bâtir prévue par la modification n° 21. Compte tenu de ce préavis, la pertinence du changement d'affectation induit par la modification n° 20 ne semble pas acquise. Le SeCA émet par conséquent un préavis défavorable à cette modification.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver les modifications n°s 20 et 21. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

b. Détermination de la commune et des tiers

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

En substance, la commune:

- > souligne que le village de Vuippens, pôle historique de la région, ne peut être considéré comme secondaire dans la commune. Il est traversé par une route cantonale et dispose de bonnes connections aux transports publics;
- > indique que les emprises de la nouvelle zone ne sont pas concernées par les SDA et que l'affectation retenue permet une utilisation rationnelle du sol. Au surplus, les possibilités de développement à Marsens sont moindres étant donné la présence de SDA;
- > prend note que l'étude de bruit doit être réactualisée, mais signale que les objectifs du PAD demandent le respect de l'OPB;
- > maintient sa demande de mise en zone.

Un tiers signale au surplus, dans sa détermination du 21 février 2017:

- > que les modifications n°s 20 et 21 sont interdépendantes;
- > que dans la mesure où l'aménagement du territoire incombe à la commune, le canton n'a pas à restreindre sa liberté d'appréciation;
- > que la localité de Vuippens doit être considérée comme un pôle à part entière aussi performant que celui de Marsens. Cette localité possède un centre historique, une église et un restaurant, il



est doté d'un réseau de communication efficace; elle est également desservie par les transports publics;

- > que la mise en zone compensée conformément au droit fédéral révisé est conforme aux principes de la LAT et de la LATeC;
- > que considérer la localité de Vuippens comme un centre secondaire non voué au développement est étranger aux principes de la LAT comme aux principes généraux du droit dont la légalité et l'égalité de traitement;
- > que le SAagri a émis un préavis positif pour le "secteur 20" contrairement à ce qu'affirme le SeCA;
- > que la mise en zone supprimera le "bec" de zone agricole que constitue le statu quo, source de nuisances et de conflits;
- > qu'une différenciation claire des différentes zones est un objectif de la LAT;
- > que cette mise en zone répond à des intérêts privés;
- > que la commune de Marsens a toujours manifesté la volonté d'harmoniser la zone à bâtir sur ce secteur, à tel point qu'elle a exigé que l'équipement des terrains constructibles soit planifié et construit en tenant compte de l'extension dont il est question. Cette exigence a engendré un surcoût pour les propriétaires;
- > que, certaine de pouvoir mettre en zone, la commune a passé un contrat de droit administratif portant sur le financement des équipements;
- > bien que seul la moitié du prix de vente n'ait été payée au vendeur, celui-ci a dû s'acquitter auprès du fisc de l'impôt sur le gain immobilier portant sur le prix total;
- > que la non approbation des modifications n^{os} 20 et 21 porte une lourde atteinte à ses intérêts privés.

c. Détermination du SEN

Suite à la détermination de la commune et sur requête de la DAEC, le SEN maintient son préavis défavorable pour la modification n° 21. Ce service souligne qu'il n'est pas possible de renvoyer la vérification du respect aux valeurs de planification à plus tard. Si la mise en zone du terrain ne peut se faire que moyennant l'obligation d'établir un PAD, la commune doit fixer dans son RCU le but de protection visé et les mesures de protection contre le bruit qui doivent être réalisées.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune et aux propriétaires:

- > il convient de rappeler au préalable que les mesures de planification doivent répondre à une stratégie d'aménagement du territoire et ne peuvent être simplement justifiées par la présence d'intérêts privés;
- > malgré les éléments apportés par la commune et un tiers dans leur détermination, la DAEC considère, comme le SeCA le mentionne dans son analyse, que Marsens représente le centre effectif de la commune. En effet, l'harmonisation de la planification communale à la suite d'une fusion doit être l'occasion de revoir les priorités de développement sur l'ensemble du territoire

de la commune. Bien que la localité de Vuippens dispose également d'infrastructures d'intérêt général et qu'elle soit desservie de manière semblable à Marsens, elle ne peut être considérée, de par son poids démographique et son étendue, comme d'importance équivalente. Toutefois, la DAEC relève que cette modification est la seule mise en zone de la révision générale du PAL qui présente une certaine densité, ce qui permet une relativement bonne utilisation du sol. Compte tenu de l'ensemble des éléments supplémentaires apportés dans les déterminations, la DAEC se rallie exceptionnellement à la demande de la commune et du tiers concernant l'opportunité de cette modification;

- > conformément à l'analyse du SEn, celle-ci doit néanmoins encore être vérifiée conformément à l'ordonnance sur l'OPB.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC considère que cette modification répond, sur le principe, aux buts et principes de l'aménagement du territoire. Néanmoins, elle décide de reporter sa décision sur cette modification afin que la commune puisse vérifier l'opportunité de cette mise en zone conformément à l'ordonnance sur l'OPB. L'Autorité de céans demande à la commune de fournir cette étude de bruit dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Celle-ci sera soumise au SEn pour validation avant la mise à l'enquête publique du dossier d'adaptation.

Modifications n^{os} 26 et 27 – Mises en zone d'intérêt général (ZIG) et zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

a. Position des services

Ces mises en zone doivent permettre d'accueillir la déchetterie intercommunale planifiée avec la commune de Sorens. Complètement entourée de voies de communication, cette mise en zone est justifiée par sa proximité entre les deux communes et sa bonne accessibilité. La surface n'est pas concernée par la problématique des SDA.

Il faut rappeler au préalable que selon l'évolution du droit dans l'aménagement du territoire, le développement de zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT doit être limité à des secteurs situés en continuité des noyaux villageois et de la zone à bâtir légalisée. Autrement dit, des développements ponctuels de zones à bâtir de type "timbre-poste", au milieu de la zone agricole et sans aucune continuité avec le cœur du village, n'est pas justifiable du point de vue de la LAT. Ainsi, le SeCA considère que les arguments selon lesquels le terrain concerné par la mise en ZIG n'est pas classé en SDA, qu'il dispose d'une bonne accessibilité et qu'il se situe entre les deux communes concernées ne sont pas suffisants pour justifier cette nouvelle mise en zone. Bien que celle-ci soit présentée comme une alternative à la mise en ZIG sur l'art. 1096 RF, le SeCA demande de réaliser et de présenter une étude comparative analysant les différentes possibilités d'implantation à l'échelle intercommunale. En l'état, les éléments apportés pour justifier la création d'une ZIG ne sont pas suffisants pour le SeCA.

La modification n° 27 permet de mettre sous protection les abords du cours d'eau qui traverse la nouvelle mise en zone. Le SeCA rejoint la demande de la SLCE concernant la prolongation de cette modification vers l'autoroute jusqu'en limite de parcelle.

Le SeCA ne retient pas le préavis du SAgri concernant le refus de la mise ZPCE. En effet, une mise en ZPCE est cohérente dans la mesure où un cours d'eau traverse une nouvelle mise en zone. Il convient d'ajouter qu'une affectation de l'espace réservé du cours d'eau en zone à bâtir n'est pas possible. La remarque du SAgri concernant l'article du RCU relatif à la ZPCE n'est également pas retenue.



Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavis défavorablement ces mises en zone à bâtir.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver les modifications n^{os} 26 et 27. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > relève la présence d'une ZACT sur le territoire de la commune de Sorens. La mise en ZIG n'est donc pas isolée. Il faut relever à ce titre que l'accès peut se faire de manière optimale pour les habitants des trois communes concernées, soit Sorens, Marsens et Echarlens. Au surplus, le site est accessible en transports publics;
- > note qu'il était prévu de planifier cette zone à proximité de la STEP. Compte tenu de la présence de SDA, cette option n'a pas été retenue;
- > ajoute que cette mise en zone se situe au centre du rayon de couverture optimale pour le développement d'un projet Fri-Fire;
- > demande le maintien de cette mise en zone.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune:

- > bien que la ZIG soit planifiée en cohérence avec une ZACT sur la commune de Sorens, la DAEC relève que cette dernière, de dimension relativement réduite, ne peut être considérée comme constituant un nouveau foyer d'urbanisation. Il s'agit également d'un îlot de zone à bâtir dissocié du tissu construit. Par conséquent, le développement d'une nouvelle mise en zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT n'est pas cohérente au vu de l'évolution du droit dans l'aménagement du territoire;
- > les exigences de la SLCE concernant la prolongation de la zone de protection du cours d'eau jusqu'à la limite de parcelle devront être remplies.

La DAEC apprécie les compléments apportés par la commune concernant l'étude des implantations alternatives pour cette ZIG. De fait, la localisation de cette modification semble sur le principe acceptable. Cependant, afin d'éviter une dispersion de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, la DAEC demande de revoir les mesures de planification retenues en faveur d'une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT. Pour le surplus, la DAEC remarque que dans la mesure où la mise en ZPCE est obligatoire pour les surfaces sises dans l'espace réservé aux eaux, la faisabilité d'un accès à cette parcelle doit être vérifiée. Par conséquent, la DAEC recommande à la commune de vérifier la pertinence des mesures de planification retenues dans ce secteur afin de s'assurer de la constructibilité de la déchetterie dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. En l'état, la DAEC décide de reporter l'approbation de cette modification.

Changements d'affectation

Modification n^{os} 5a, 5b et 6 – De ZRFD II à prescriptions particulières en ZRFD II, de ZRFD I en ZRFD II à prescriptions particulières et de ZRFD I en ZRFD II

Ces changements d'affectation sont admis par la DAEC.

Modification n° 14 – De ZIG à ZRFD I avec prescriptions particulières

Ce changement d'affectation est admis par la DAEC.

Modifications n^{os} 15 et 16 – De zone libre (ZL) en ZC et en ZIG

Ces changements d'affectation sont admis par la DAEC.

Modifications n^{os} 18 et 19 – De zone de centre village et zone de protection du site bâti en zone de protection du site construit

Ces changements d'affectation sont admis par la DAEC.

Dézonages

Modification n° 24 – De zone hospitalière en zone agricole

La commune effectue ce dézonage afin d'adapter les limites de la zone à bâtir au parcellaire.

Cette sortie de la zone à bâtir est admise par la DAEC.

Modifications n^{os} 25.1 et 25.2 – De ZRFD I et de ZL en aire forestière

Ces sorties de la zone à bâtir sont admises par la DAEC.

Modification n° 29 – De ZL en zone agricole

a. Position des services

La commune choisit de sortir l'art. 388 RF de la ZL afin de disposer de surfaces de compensation. Le SeCA relève à ce titre que dans la mesure où la ZL est destinée à structurer le milieu bâti, à préserver les espaces de verdure dans les localités et à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique de celles-ci (art. 56 LATeC), ce dézonage semble judicieux du point de vue de l'aménagement du territoire.

La commune ajoute en complément à ce dézonage, un secteur à prescriptions particulières superposé à la zone agricole, interdisant toute installation. Le SeCA relève que la zone agricole relève du droit fédéral et que la commune n'est pas l'autorité compétente pour édicter des mesures de planification dans ce type de zone.

Le SAgri rejoint le préavis du SeCA et émet un préavis défavorable à la délimitation du secteur à prescriptions particulières. Ce service ajoute que l'art. 389 RF n'est actuellement pas en zone à bâtir selon les données cantonales. Le SeCA signale cependant que le guichet cantonal n'a pas de valeur légale et que selon le PAZ approuvé le 16 mars 1993 par la DTP, l'art. 389 RF est bien affecté à la ZL. Par conséquent, le préavis du SAgri n'est pas retenu sur ce point.

Compte tenu des éléments ci-dessus et des préavis des services consultés, le SeCA préavise favorablement le dézonage de la ZL. En revanche, la délimitation du secteur à prescriptions particulières est préavisée défavorablement.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la modification n° 29. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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 note du préavis défavorable du SeCA et proposera une autre mesure de protection dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

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 d'admettre la sortie de la zone à bâtir et de ne pas admettre le secteur à prescriptions particulières.

Modifications non répertoriées

a. Position du SeCA

Le SeCA remarque qu'en comparaison avec les PAZ en vigueur, des modifications supplémentaires de la zone à bâtir ont été effectuées, sans être reportées sur le "Plan des modifications des zones d'affectation", notamment:

- > sur l'art. 1111 RF, la ZRFD a été étendue sur une surface d'environ 350 m² par rapport à la modification approuvée le 27 avril 2000 par la DTP;
- > sur l'art. 154 RF, la ZRFD a été étendue sur une surface d'environ 2'600 m² par rapport à la révision générale du 16 mars 1993;
- > sur l'art. 1100 RF, la ZIG a été étendue d'environ 1'048 m² sur des SDA par rapport à la modification approuvée en date du 25 septembre 2013. Il convient de relever à ce titre que selon le plan des éléments modifiés, cette approbation concerne uniquement une mise en ZIG à l'Ouest de la zone d'alors.

Le SeCA remarque que les mises en ZRFD ne sont pas judicieuses d'un point de vue de l'aménagement du territoire. Elles contribuent à accroître les droits à bâtir dans des secteurs périphériques des villages de Marsens et de Vuippens. La mise en ZIG sur l'art. 1100 (partiel) RF, sise sur des SDA, n'est pas justifiée.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le SeCA a préavisé défavorablement ces mises en zone à bâtir.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces modifications. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

b. Détermination de la commune et d'un tiers

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune et un tiers ont fait valoir leur droit d'être entendu.

En substance, la commune:

- > relève, s'agissant des art. 154 et 1111 RF, que le SeCA demande parfois d'adapter les limites de la zone à bâtir au parcellaire;
- > relève que dans la mesure où ces modifications ne permettent pas de nouvelles constructions, elles ne peuvent pas être considérées comme un étalement de la zone à bâtir;
- > mentionne que ces adaptations n'ont fait l'objet d'aucune remarque à l'examen préalable;
- > signale qu'il s'agit d'interprétation des limites fixées dans le PAZ en vigueur;
- > propose de reconsidérer ces adaptations avec le SeCA avant le dépôt du dossier d'approbation;
- > ajoute, pour l'art. 1100 RF, qu'au vu de l'adaptation des limites de la ZIG approuvée en 2013, la nouvelle limite qui coïncide avec la limite cadastrale prévaut. Au surplus, des projets d'extension de la filière boues de la STEP doivent impérativement être réalisés à cet emplacement.

Un tiers ajoute, dans sa détermination du 24 février 2017, concernant l'art. 1100 RF:

- > que les différents bâtiments de la station d'épuration doivent être considérés comme une seule entité affectée dans son intégralité au processus complet d'épuration de l'eau;
- > qu'au Sud de la parcelle 1100 RF, sont implantés les bâtiments destinés à la gestion des boues. Un agrandissement de cette infrastructure pour un "stockeur futur" était prévu dans le cadre d'un permis de construire délivré en 1996, agrandissement encore non construit à ce jour;
- > qu'un agrandissement de la ZIG pour permettre l'agrandissement de la STEP a été approuvé en 2013;
- > que le "stockeur futur" pourrait être construit dans un futur proche;
- > que l'implantation du projet est imposée par sa destination.

Le tiers demande de maintenir la ZIG telle que présentée dans le dossier d'examen final.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune et aux propriétaires:

- > renseignements pris au SeCA, il apparaît que la mise en ZRFD sur la parcelle 1111 RF figurait effectivement dans le dossier d'examen préalable, mais n'avait pas été indiqué sur le plan des éléments modifiés. Bien que cette mise en zone soit située à l'extrémité du tissu construit, la DAEC constate que cette parcelle est déjà construite et que cette modification permet une mise en conformité d'un accès existant en cohérence avec le parcellaire existant.

Compte tenu de ces éléments, la DAEC décide d'admettre cette mise en ZRFD.

- > concernant la mise en ZRFD sur l'art. 154 (partiel) RF, la DAEC relève que cette modification n'a pas été présentée lors de l'examen préalable et qu'elle ne figure pas sur le plan des éléments modifiés. Selon le PAZ approuvé en date du 16 mars 1993, la surface n'est pas affectée à la zone à bâtir. Au surplus, cette mise en zone contribue à un étalement de la zone à bâtir tout en permettant une augmentation du potentiel constructible d'une parcelle libre de construction.

Compte tenu de ces éléments, la DAEC décide de ne pas admettre cette mise en zone à bâtir.

- > pour la mise en ZIG sur l'art. 1100 (partiel) RF, la DAEC rappelle que la modification approuvée le 25 septembre 2013 concerne uniquement une mise en ZIG d'une surface d'environ 9'700 m² à l'Ouest de la zone d'alors. L'angle situé au Sud de la ZIG sise sur l'art. 1100 n'était alors pas concerné.

Cependant, dans la mesure où cette surface d'environ 1'000 m² est nécessaire pour le fonctionnement d'une infrastructure imposée par sa destination, la DAEC décide d'admettre cette mise en zone à bâtir.

3.2. Autres remarques

Le SNP réitère sa demande formulée lors de l'examen préalable concernant la zone de protection de la nature. Les deux sites d'importance nationale doivent être distingués sur le PAZ au moyen de deux périmètres différents.

Le DAEC se rallie la demande de ce service et demande de corriger le PAZ.

Au surplus, la DAEC rappelle la condition pendante du 25 septembre 2013 concernant l'extension de la ZIG sur l'art. 1096 (partiel) RF. La restriction relative à la construction de bureaux ou d'ateliers dans la zone où la valeur limite de densité de flux magnétique de 1 μ T n'est pas respectée. Un périmètre à prescriptions particulières doit être ajouté au PAZ et les dispositions y relatives doivent être transposées dans l'article du RCU correspondant.

Affectations en vigueur

Zone de protection du site construit (ZPSC)

a. Position des services

Le Service des biens culturels (SBC) signale que le village de Vuippens a été évalué d'importance nationale par l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Le SeCA relève à ce titre que des éléments supplémentaires ont été ajoutés depuis l'examen préalable, notamment des périmètres d'implantation de nouvelles constructions. Les services de l'Etat n'ont donc pas émis de préavis sur ce point avant l'examen final.

Le SeCA indique que ces périmètres laissent entrevoir de nouvelles possibilités de construction par rapport à l'examen préalable. Le SBC demande que les périmètres d'implantation soient complétés par un plan spécial précisant l'orientation des faîtes et des hauteurs admissibles. Ce plan doit être complété par des cotes afin de situer les périmètres d'implantation. Le SeCA rejoint le préavis du SBC et demande de réaliser une étude de détail en collaboration avec le SBC. Les dispositions particulières du secteur seront représentées au moyen d'un agrandissement du PAZ et le RCU sera adapté en conséquence dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Cette étude ne peut être formalisée dans un plan spécial, instrument qui n'existe plus dans le droit cantonal, mais au travers d'un PAD.

En l'état, les périmètres d'implantation de la ZPSC sont préavisés défavorablement par le SeCA.

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° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > n'accepte pas que ces périmètres d'implantation négociés soient remis en question;
- > admet devoir entreprendre une étude de détail en collaboration avec le SBC.

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.

Au regard des éléments avancés ci-dessus, la DAEC remarque que les périmètres d'implantation ajoutés dans le secteur Vuippens offrent de nouvelles possibilités de construction alors que les mesures de planification nécessaires pour assurer un développement harmonieux du secteur ne sont pas encore connues. La DAEC demande que les études à mener pour permettre une bonne intégration des nouvelles constructions au site protégé soient effectuées en collaboration avec le SBC et qu'un agrandissement du PAZ sur ce secteur soit réalisé conformément au préavis du SeCA dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. En l'état, la DAEC décide de reporter sa décision sur ce secteur. En l'attente de ces compléments fixant les dispositions de construction dans le secteur Vuippens, aucun permis ne pourra être délivré dans les périmètres d'implantation.

Zone centre

La solution proposée par la commune d'appliquer les prescriptions de ce périmètre à l'ensemble de la zone village est jugée trop restrictive par le SBC dans la mesure où une partie du village n'a pas de substance historique. La DAEC indique que la ZPSC peut être adaptée selon la proposition de périmètre de protection du site construit faite par le SBC lors de l'examen préalable, le reste du village sera affecté à la zone de centre village, dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Zone du parc d'Humilimont

a. Position du SeCA

La zone du parc d'Humilimont a été approuvée lors de la dernière révision générale en tant que ZL, l'article du RCU y relatif précisant que cette zone est destinée au maintien d'espaces verts et que seuls des transformations ou agrandissements de bâtiments existants sont autorisés. Cette mesure d'aménagement a été maintenue lors de l'examen préalable du PAL.

Le SeCA constate que le présent dossier prévoit un changement dans la nomenclature de la zone ainsi que des dispositions de construction au RCU, notamment un indice brut d'utilisation du sol (IBUS), un indice d'occupation du sol (IOS) et une hauteur. Ces modifications, qui ne sont accompagnées d'aucune justification dans le rapport 47 OAT, ne sont pas claires pour le SeCA.



L'ajout de dispositions de construction indique que la commune ne souhaite pas maintenir le parc d'Humilimont en ZL, aucun indice de construction n'étant possible dans ce type de zone. Toutefois, il convient également de relever que les valeurs d'indice fixées sont trop faibles pour être conformes à la LATeC (IBUS de 0.2 et IOS de 0.1). En l'état, les intentions de la commune quant à ce changement de typologie de zone à bâtir restent confuses. Le SeCA demande qu'une réflexion quant à leur utilisation soit entreprise et que des précisions quant aux destinations admissibles soient apportées pour les secteurs non construits. A la place de fixer un IBUS, le SeCA conseille d'envisager de définir des périmètres constructibles.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, le SeCA a émis un préavis défavorable à la zone du parc d'Humilimont.

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° 4 du 27 janvier 2017.

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 revoir l'affectation de ce secteur. Le but de la planification étant de garder l'esprit d'un parc arborisé légèrement construit, la commune aimerait permettre des agrandissements, voire des nouvelles constructions à proximité des bâtiments existants. Le retour à la ZL peut être envisagé pour autant que des périmètres d'évolution destinés à la transformation de la zone puissent être définis.

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.

La DAEC rejoint, sur le principe, l'objectif de planification poursuivi par la commune pour le parc d'Humilimont. Compte tenu des mesures de planification retenues dans le cadre de la présente révision générale, la DAEC décide de ne pas admettre la zone de parc d'Humilimont. Pour le surplus, elle invite la commune à prendre contact avec le SeCA afin d'identifier les possibilités de planification en vue de la préparation du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Bâtiments non soumis à l'IBUS

a. Position du SeCA

Le PAZ mentionne les bâtiments existants en zone à bâtir pour lesquels la transformation n'est pas soumise au respect de l'indice fixé pour la zone considérée, conformément à l'art. 80 al. 5 ReLATeC. Après examen, le SeCA constate que certains bâtiments ne semblent pas remplir toutes les conditions dudit article et, en particulier, celle de la taille insuffisante de la parcelle, notamment pour les art. 1007 et 1017 RF. Au surplus, le rapport 47 OAT n'apporte aucun élément permettant de justifier cette mesure.

Par conséquent, l'application des dispositions de l'art. 80 al. 5 ReLATeC pour ces bâtiments est préavisée défavorablement.



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° 4 du 27 janvier 2017.

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 remarque qu'il s'agit d'une erreur graphique, elle renonce à maintenir cette mesure au PAZ.

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'identification de bâtiments non soumis à l'IBUS sur les art. 1007 et 1017 RF.

Biens culturels

La DAEC demande au mandataire de la commune de contacter directement le SBC afin de prendre connaissance du recensement des biens culturels mis à jour.

Les périmètres de protection mis à disposition par le SBC seront ajoutés au PAZ dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Selon demande du SBC, les voies de communication historiques avec les catégories de protection y relatives seront également reportées au PAZ.

La représentation des périmètres archéologiques sera améliorée selon les recommandations du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF).

La DAEC demande que ces éléments soient corrigés selon les recommandations des services concernés pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Cours d'eau

La DAEC demande que les exigences de la SLCE relatives à la cotation de l'espace réservé au cours d'eau, le symbole lac et cours d'eau et les secteurs de danger indicatifs soient prises en compte en vue de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

La symbologie utilisée pour représenter le collecteur drainage public/privé consiste en un trait continu noir sur le plan (art. 34 RF) et un trait-tillé bleu en légende. Ceci sera corrigé dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Dangers naturels

En matière de dangers naturels de type "instabilités" sur le Plateau Fribourgeois, la DAEC demande que la nouvelle carte soit intégralement reportée dans le PAZ selon la demande de la SLCE et de la Commission des dangers naturels (CDN). La représentation des secteurs "crues" sera également adaptée selon les exigences de la CDN.

Boisements

Suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2014 de la loi cantonale sur la protection de la nature (LPNat) et de son règlement d'exécution au 1^{er} juillet 2014, l'ensemble des boisements hors-forêt et hors de la zone à bâtir est d'emblée protégé par l'art. 22 LPNat. Par conséquent, seuls les haies et les arbres qui ont un intérêt écologique et paysager en zone à bâtir doivent être reportés au PAZ. Un chapitre dans le rapport explicatif et une disposition dans le RCU doivent préciser qu'en dehors de la zone à bâtir les boisements hors-forêt sont protégés par la LPNat. Ces derniers ne doivent pas être représentés au PAZ. La légende devra être complétée avec la mention suivante: "Boisement hors-forêt et hors zone à bâtir protégé selon l'art. XX RCU".

La DAEC demande que ces éléments soient corrigés selon les recommandations du SNP pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Sites pollués

Le SEn relève que les données concernant les sites pollués ne sont pas à jour. La DAEC rappelle que l'indication des sites pollués est une exigence relevant du PDCant, elle sera donc retenue sous forme de surfaces telles qu'elles apparaissent sur le guichet cartographique dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3.3. Exploitation des matériaux

Le périmètre de l'exploitation "La Pâla" est reporté au PAZ. Cependant le périmètre de la zone gravière (ZGR) ne correspond ni à la zone spéciale d'extraction de matériaux en vigueur, ni au périmètre du permis de l'exploitation. Le périmètre de la ZGR doit être adapté et correspondre au périmètre légalisé par le permis n° 92/1686 du 10 mai 1993.

La DAEC demande que ces éléments soient corrigés dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3.4. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

En particulier, l'étendue des surfaces qui sont affectées à la zone constructible lorsque le parcellaire ne correspond pas à la limite de la zone à bâtir doivent être cotées.

4. Plans d'aménagement de détail

a. Préavis du SeCA

Il ressort de la p. 6 du rapport explicatif que la commune envisage "l'abrogation d'établir des PAD pour quatre secteurs ...". Ces abrogations ne sont pas répertoriées dans le rapport. De manière générale, le rapport ne contient aucune indication relative à l'examen des PAD que la commune est tenue de faire dans le cadre d'une révision générale, selon l'art. 68 LATeC. Comme souligné lors de l'examen préalable, le SeCA rappelle que tous les PAD reportés au PAZ doivent être analysés dans le détail lors d'une révision générale. Les résultats de ces analyses doivent figurer dans le rapport 47 OAT et la création, le maintien ou l'abrogation de chaque PAD doit être justifiés.

L'analyse doit être complétée afin que le SeCA puisse juger de la pertinence des différents PAD obligatoires, notamment:

- > les PAD obligatoires "Le Rafour" et "Centre village": le maintien de ces PAD et de leurs objectifs doivent être justifiés dans le rapport. Les objectifs fixés doivent être spécifiques à chaque PAD;
- > le PAD obligatoire "La Grande Fin 1": la création de ce PAD et ses objectifs doivent être justifiés dans le rapport. Les objectifs fixés doivent être spécifiques à ce PAD;
- > le PAD obligatoire "La Grande Fin 2": les objectifs fixés doivent être spécifiques au PAD. Au surplus, le SdE signale que dans la mesure où le dernier objectif offre la possibilité de faire des propositions dans l'esprit du développement durable, il n'est pas contraignant et n'a pas sa place dans le RCU. Le SeCA souligne en effet que le RCU doit fixer des objectifs contraignants.

L'analyse doit également être complétée afin que le SeCA puisse juger de la pertinence du maintien ou de l'abrogation des différents PAD en vigueur. Pour le maintien des PAD, le Service précise que ces PAD doivent être adaptés à la LATeC. En effet, le SeCA 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 tous les PAD à la nouvelle législation afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés. Il convient également de souligner que des objectifs spécifiques à chaque PAD doivent être définis pour chaque PAD maintenu, les dispositions au RCU permettant de fixer les règles générales. En cas d'abrogation, le rapport explicatif doit faire mention de la compatibilité de l'existant avec les règles de la zone et préciser si des prescriptions spéciales doivent subsister.

Cette analyse doit être effectuée pour les PAD:

- > "Au Crêt", approuvé le 5 mai 1998, "Le Perrevuet", approuvé le 6 avril 1993, "Le Perrevuet II", approuvé le 15 décembre 2009, "Montmarson", approuvé le 12 juin 1990, "En Barra", approuvé le 20 novembre 1996 et "Au village", approuvé le 10 janvier 1994.

Au surplus, le SeCA émet les remarques suivantes:

- > l'objectif du PAD "Le Perrevuet II": "Le périmètre du PAD comprendra la totalité de la zone péricentrale (ZPC) et de la zone résidentielle faible densité II (RFDII)" n'est pas un objectif. Le PAZ suffit sur ce point;
- > les périmètres reportés au PAZ pour les PAD "Montmarson" et "Au village" ne correspondent pas aux périmètres des PAD approuvés, ceci sera vérifié.

Compte tenu de l'absence d'élément dans le rapport 47 OAT permettant de justifier la pertinence de la création ou du maintien de chaque PAD, le SeCA n'est pas en mesure d'évaluer les mesures retenues au PAZ. Par conséquent, le SeCA émet un préavis défavorable aux PAD obligatoires "Le Rafour", "Centre village", "La Grande Fin 1" et "La Grande Fin 2".

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° 4 du 27 janvier 2017.

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 propose d'apporter les justifications demandées.

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 se rallie au préavis du SeCA et demande d'apporter les compléments nécessaires afin de pouvoir juger du maintien ou de l'abrogation de chaque PAD. En l'état, la DAEC reporte sa décision sur l'ensemble des PAD susmentionné à l'exception de l'abrogation du PAD "Chamufens" qui, elle, est admise par la DAEC. En l'attente de ces compléments, aucun permis ne pourra être délivré dans les secteurs soumis aux PAD considérés.

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

L'AEE doit être établi conformément à l'art. 31 OAT et aux recommandations figurant dans le guide AL.

En l'absence, la DAEC n'est pas en mesure de se prononcer et demande que l'AEE soit établi dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

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 demande que les remarques identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA concernant les secteurs à prescriptions particulières, la correspondance entre le PAZ et le RCU, la première référence à une loi et la demande préalable obligatoire dans les secteurs particulièrement sensibles soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Bonus d'IBUS

a. Préavis du SeCA

Le RCU prévoit un IBUS complémentaire prescrit pour les parkings en sous-sol dans chaque zone d'affectation. Cette disposition, qui n'a pas été présentée à l'examen préalable, suscite les remarques suivantes. Premièrement, bien que le Service considère justifié d'accorder un bonus d'indice pour la construction des parkings souterrains dans des zones d'une certaine densité (centre, mixtes, résidentielles à moyenne et haute densité), il considère cette mesure inadéquate pour les zones résidentielles destinées aux habitations individuelles. En effet, le bonus d'IBUS pour les parkings souterrains fixé pour les ZRFD est généralement disproportionné compte tenu du nombre de places de parc que les normes VSS autorisent dans ce type de zone et du fait que ce bonus n'est pas utilisable pour d'autres types de surface. En revanche, si la commune souhaite garantir le développement d'espaces de qualité au profit des habitants en ZRFD, le SeCA recommande d'ajouter une disposition rendant les parkings souterrains obligatoires pour les nouvelles constructions dans ce type de zone. Afin de ne pas prêter d'éventuels projets de construction, la valeur d'IBUS peut alors être augmentée.



Au surplus, un bonus d'IBUS est possible lorsque l'intégralité des places de stationnement est située en parking souterrain. Par conséquent, les dispositions prévoyant un bonus d'IBUS pour les parkings situés partiellement en sous-sol sont préavisées défavorablement par le SeCA.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet article du RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > signale que grâce à ce bonus d'IBUS, seules 5 places de parc extérieures seront réalisées pour un projet de construction individuelle de 23 appartements. Le Conseil communal a exigé la construction d'un parking souterrain, ce qui va dans le sens d'une bonne utilisation du terrain;
- > cette disposition ne va pas à l'encontre du droit des tiers, elle permet une meilleure utilisation du terrain tout en garantissant une qualité de vie et des aménagements paysagers équilibrés;
- > compte tenu de ces éléments, le Conseil communal demande d'accepter le bonus d'IBUS retenu pour l'ensemble du RCU.

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 se rallie au préavis du SeCA. Si la commune souhaite garantir le développement d'espaces de qualité au profit des habitants en ZRFD, la DAEC recommande d'ajouter une disposition rendant les parkings souterrains obligatoires pour les nouvelles constructions dans ce type de zone. Afin de ne pas prêterit d'éventuels projets de construction, la valeur d'IBUS peut alors être augmentée. Au surplus, la commune peut fixer un bonus d'IBUS pour les zones d'une certaine densité si le parking est entièrement souterrain. Dans ce cas, la DAEC demande de retenir la formulation suivante: "Un bonus d'IBUS de X peut être utilisé pour la réalisation des parkings souterrains". En l'état, la DAEC décide de ne pas admettre ces alinéas.

6.2. Remarques particulières

Article 8 – Immeubles protégés

- Alinéa 1 L'annexe 1 du recensement des biens culturels immeubles mentionnée à l'alinéa 1 est manquante. Cette annexe sera ajoutée avec le recensement des catégories de protection révisé.
- Alinéa 3 Comme énoncé à l'examen préalable, l'annexe mentionnée à cet alinéa doit être jointe au RCU, titrée et numérotée selon les recommandations du SBC.



Article 9 – Installations solaires

Le SeCA relève que le cadre légal régissant les installations solaires a sensiblement évolué ces derniers mois. En conséquence, pour éviter des dispositions au RCU qui pourraient rapidement devenir obsolètes, cet article doit se référer uniquement aux législations fédérales et cantonales en vigueur. La DAEC demande que la disposition suivante soit retenue:

"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 DAEC est applicable".

Par conséquent, les exigences du SBC ne seront pas prises en compte. La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette correction.

Article 12 – Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

Les dispositions relatives à cet article seront complétées selon les recommandations du SNP lors de l'adaptation du dossier aux conditions d'approbation.

Article 13 – Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

Le texte de cet article a été mis à jour en 2013. La DAEC demande de revoir ces dispositions conformément à la demande de la SLCE, lors de l'adaptation du dossier aux conditions d'approbation.

Article 14 – Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

Le tableau concernant les distances de construction aux haies et aux arbres sera ajouté en annexe au RCU et cet article sera modifié selon les exigences du SNP.

Concernant la distance aux routes, le SeCA rappelle que le PDCom n'est pas un document liant pour les tiers et que seul le PAZ est concerné par les dispositions inscrites au RCU. Par conséquent, la référence au PDCom du RCU doit être supprimée. Au surplus, l'alinéa 2 concernant les distances de construction à la route sera corrigé selon la demande du SMO.

La DAEC charge le SeCA d'effectuer ces corrections.

Article 15 – Secteurs de dangers naturels

La DAEC demande que cet article mentionne la double problématique des "instabilités de terrains" et "crues" et qu'il soit corrigé selon les annexes fournies par la CDN lors de l'adaptation du dossier aux conditions d'approbation.

Article 18 – Chauffage à distance

Alinéa 3 Dans la mesure où les dispositions figurant à cet alinéa ne sont pas contraignantes, la DAEC charge le SeCA de supprimer cette disposition.



Article 19 – Zone de protection du site construit

a. Position du SBC

Alinéas 6 et 7 Le SBC relève que ces dispositions ne figuraient pas à l'examen préalable. Les hauteurs fixées étant trop hautes, elles doivent être revues dans le cadre de l'étude de détail pour le site de Vuippens.

En l'état, les hauteurs sont préavisées défavorablement.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet article du RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > relève que les hauteurs proposées sont des hauteurs maximales et que la règle qui prévaut est à l'alinéa 9 chif. 3;
- > admet devoir entreprendre une étude de détail pour le centre de Vuippens en collaboration avec le SBC et ajoute que les dispositions pour ce secteur seront détaillées dans ce cadre.

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.

La DAEC relève que dans la mesure où une étude de détail doit être réalisée afin de préciser l'orientation des faîtes et les hauteurs admissibles, les hauteurs fixées aux al. 6 et 7 du RCU soumis pour examen final devront être réévaluées. En l'attente de l'étude de détail permettant de définir les dispositions de construction avec précision, la DAEC décide de ne pas admettre les hauteurs fixées au RCU.

Article 20 – Zone de centre

Alinéa 11 Les compléments demandés par le SBC ne seront pas pris en compte. En effet, le SeCA est le service compétent pour toute procédure de permis.

Article 24 – Zone résidentielle à faible densité I

Alinéa 10 Ch. 3 Pour éviter une disposition qui pourrait devenir obsolète en cas de changement du cadastre, la DAEC demande de remplacer la référence aux articles du Registre foncier, par exemple par un chiffre.

Articles 27, 28 et 29 – Zone d'intérêt général, Zone du parc d'Humilimont et Zone hospitalière

La DAEC demande que les compléments demandés par le SBC soient pris en compte dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La mention de la consultation du SBC n'est pas retenue. Cette remarque est également valable pour les art. 28 et 29 du RCU.



Article 31 – Zone d'activités

a. Position du SeCA

Alinéa 1 Le SeCA relève qu'un seul logement par activité réservé au gardiennage est autorisé en ZIG. Par conséquent, cette disposition doit être adaptée, elle est préavisée défavorablement par le SeCA.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet article du RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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 d'adapter cet article du RCU.

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 cet alinéa.

Article 32 – Zone d'activités équestres

a. Position du SeCA

Alinéa 1 En cohérence avec l'analyse effectuée au chapitre 4.3.1, "Modifications n°s 2 et 2.1", le SeCA relève qu'un seul logement par activité réservé au gardiennage est autorisé en ZIG.

Alinéa 8 Ch. 6 Il n'est pas possible de conditionner la réalisation de nouveaux logements à la réalisation d'un itinéraire équestre. Cette disposition va au-delà du cadre légale, elle doit être supprimée.

Par conséquent, ces dispositions doivent être adaptées, elles sont préavisées défavorablement par le SeCA.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces alinéas du RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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 d'adapter l'al. 1 du RCU selon les exigences du SeCA;

- > demande de maintenir l'obligation fixée à l'al. 8 ch. 6 laquelle découle de l'augmentation du nombre de chevaux induite par l'extension possible de l'infrastructure dans le secteur A. Au surplus, la commune relève que des problèmes existent avec le passage des chevaux dans le village et que plusieurs plaintes ont été déposées.

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.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune:

- > il n'existe pas de base légale pour obliger le requérant à réaliser un itinéraire équestre. En effet, aucune disposition normative relevant du droit de l'aménagement du territoire et des constructions ou d'autres domaines spécifiques tels que le tourisme ou la protection des animaux n'ordonne la planification d'itinéraires équestres dans le cadre de l'exploitation d'un centre équestre. En outre, selon la fiche n° 7 "Activités équestres" du PDCant, l'implantation de nouveaux centres équestres doit être effectuée dans des sites présentant une offre ou un potentiel d'offre suffisant en itinéraire équestre. Ainsi, la création d'un centre équestre doit être coordonnée avec des itinéraires équestres. Compte tenu du fait que le centre équestre est existant, il n'est pas possible de conditionner dans le RCU toute nouvelle construction dans cette zone à la réalisation d'un itinéraire.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre ces dispositions.

Article 33 – Zone libre

Il convient de reporter les numérotations des ZL inscrites au RCU sur le PAZ afin d'assurer la cohérence entre les deux documents.

Article 36 – Zone de protection de la nature

La DAEC demande que cet article soit revu selon les exigences du SNP dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 38 – Zone agricole

a. Position des services

Alinéa 5 Comme relevé sous le point "Modification n° 29", le SeCA relève que la zone agricole relève du droit fédéral et que la commune n'est pas l'autorité compétente pour édicter des mesures de planification dans ce type de zone. Le SAgri rejoint cette analyse.

Par conséquent, cet alinéa est préavisé défavorablement par le SeCA.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet article du RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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 d'adapter cet article du RCU.

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 cet article.

Article 41 – Stationnement des véhicules

a. Position du SMO

Alinéa 2 Le SMO souligne que les dérogations aux normes VSS prévues pour le calcul du besoin en places de stationnement ne sont pas justifiées.

Par conséquent, cet alinéa est préavisé défavorablement.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cet article du RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 4 du 27 janvier 2017.

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:

- > souligne que cette disposition est réaliste et même souvent insuffisante par rapport à la réalité. La commune de Marsens reste de caractère rural et les transports publics ne sont utilisés que ponctuellement.

c. Détermination du SMO

Suite à la détermination de la commune et sur requête de la DAEC, le service précise:

- > le SMO considère que les justifications apportées par la commune ne sont pas suffisantes. Par conséquent, ce service maintient son préavis.

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.

Article à ajouter – Zone gravière

La DAEC demande qu'un article soit ajouté au RCU pour cet objet représenté au PAZ.

Annexe 2

Un titre sera ajouté à cette annexe selon les recommandations du SBC. Au surplus, la DAEC demande que les dispositions de cette annexe soient revues selon les exigences de ce service.



Annexe à ajouter

La DAEC demande que l'annexe du dernier recensement des biens culturels soit établie selon les exigences du SBC.

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. 7 "Bâtiments existants non soumis à l'IBUS": la première phrase doit être complétée avec la mention "aux conditions de l'art. 80 al. 5 ReLATeC". La deuxième phrase doit être supprimée;
- > à l'art. 8 al. 7 "Immeubles protégés": les dispositions de cet alinéa renvoient au contenu de la demande de permis, elles doivent être supprimées. Cette remarque est également valable pour l'art. 19 al. 9 ch. 8;
- > à l'art. 12 al. 4 "Mesures de protection et d'aménagement du site paysager": le PDCom n'est pas un document liant pour les tiers, seul le PAZ est concerné par les dispositions inscrites au RCU. La référence au PDCom doit être supprimée;
- > à l'art. 17 "Sites pollués": la mention du guichet cartographique ne doit pas figurer dans le RCU. Cette disposition doit être supprimée. En revanche, elle peut figurer dans le rapport explicatif;
- > à l'art. 19 al. 9 ch. 8 "Zone de protection du site construit": les dispositions de cet alinéa renvoient au contenu de la demande de permis, elles doivent être supprimées;
- > à l'art. 37 "Aire forestière": comme relevé par le Service des forêts et de la faune (SFF), cette disposition doit être corrigée en précisant que "L'aire forestière est soumise à la législation sur les forêts";
- > à l'art. 41 "Stationnement des véhicules": comme souligné par le 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;
- > à l'art. 44 "Matériaux, couleurs": dans la mesure où il ne s'agit pas d'une décision juridique, le terme "d'approbation" doit être remplacé par celui "d'accord";
- > à l'art. 48 "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 limites d'urbanisations au PDCom;
- > le programme d'équipement;

- > le périmètre B de la ZAE au PAZ;
- > les modifications n^{os} 8, 9, 11 et 13 au PAZ;
- > le secteur à prescriptions particulières sur les art. 388 et 389 RF au PAZ;
- > la mise en ZRFD sur l'art. 154 (partiel) RF au PAZ;
- > la zone du parc d'Humilimont au PAZ;
- > les bâtiments non soumis à l'IBUS sur les art. 1007 et 1017 RF au PAZ;
- > les bonus d'IBUS pour l'ensemble des articles du RCU;
- > les art. 19 al. 6 et 7, 31 al. 1, 32 al. 1 et al. 8 ch. 6, 38 et 41 al. 2 du RCU.

3. L'approbation des éléments suivants est reportée:

- > les modifications n^{os} 12, 17, 20, 21, 26 et 27 au PAZ;
- > les périmètres d'implantation dans la zone de protection du site construit du secteur Vuippens au PAZ.

4. Le calcul de l'évolution des zones à bâtir ainsi que les calculs de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle et de la ZACT doivent être revus selon le considérant IV.

5. Le dossier directeur, le PAZ et le RCU doivent être adaptés selon le considérant IV.

6. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et d'une consultation dans un délai de 6 mois à partir de la publication de la présente décision.

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

décide:

1. La révision générale 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 Marsens est fixé à Fr. 14'930.-.

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 Marsens, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte du Mont-Carmel 2, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > à l'Office fédéral du développement territorial ARE, 3003 Berne (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > à l'Office fédéral de l'agriculture OFAG, 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.);
- > au Service de l'énergie, céans (1 ex.);
- > à André Repond SA, Rue du Centre 25, case postale 69, 1637 Charmey (1 ex);
- > à Me José Kaelin, avocat, Allée des Grand Places 1, case postale 857, 1701 Fribourg (1 ex.);
- > à Jean-Paul, Nicole, Marc et Bertrand Bochud, Rte de la Grand'Fin 26, 1633 Vuippens (1 ex.);
- > à Serge Chobaz, Au Fernotz 20, 1784 Courtepin (1 ex.);
- > à Jacques Henchoz et Sibylle Gateau, Rte des Moleires 25, 1633 Marsens (1 ex.);
- > à l'Association intercommunale pour l'épuration des eaux usées du bassin de la Sionge, case postale 648, 1630 Bulle 1 (1 ex.);
- > à Projeco réalisation SA, Impasse des Terreaux, 1632 Riaz (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Gruyère, Château, case postale 192, 1630 Bulle (1 ex.).

