



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/daec

Réf: GG/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

COPIE

Fribourg, le 25 mars 2020

Villarsel-sur-Marly, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

v u:

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

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

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

le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);

l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);

le plan d'aménagement local (PAL) de Villarsel-sur-Marly, approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mai 1994;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Villarsel-sur-Marly pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL, approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mai 1994, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

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 la Feuille officielle (FO) n° 10 du 8 mars 2019. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.



Oppositions et remarques

La mise à l'enquête et la consultation publiques n'ont pas suscité d'opposition, ni de remarque.

Adoption

La révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 23 avril 2019.

III. Préavis des services et organes consultés

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

Favorables, sans condition:

- > Service de l'énergie,
- > Service de l'environnement,
- > Service des forêts et de la nature,
- > Transports publics fribourgeois.

Favorables, avec conditions:

- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > Service de la mobilité,
- > Commission des dangers naturels,
- > Service des biens culturels,
- > Service de l'agriculture.

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

- > Favorable avec conditions.

IV. Appréciation de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (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. Objectifs de développement

Le principal enjeu de la révision générale est de préserver les droits à bâtir acquis dans les anciens périmètres d'habitat rural fixés pour les entités urbanisées de la commune. Pour répondre à l'objectif

précité, la commune planifie deux périmètres d'habitat à maintenir (PHM) dans le cadre de la présente procédure.

1.2. Résidences secondaires

La construction de nouvelles résidences secondaires n'est, sur le principe, plus possible dans la commune puisque la proportion présumée pour ce type d'habitat dépasse le seuil des 20 % (actuellement un peu plus de 25 % selon le monitoring cantonal) conformément à la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS) et à l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec). Compte tenu de ces éléments, la DAEC demande à la commune d'apporter des précisions en la matière dans son dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

1.3. Etudes de base

Energie

La commune a élaboré un plan communal des énergies et l'a joint au présent dossier. Le Service de l'énergie (SdE) a examiné ce document et l'a validé. A noter que le rapport indique que le plan communal des énergies ne fixe pas de mesures à inscrire au plan directeur communal (PDCom) et que le SdE ne fait aucun commentaire à ce sujet.

Inventaire préalable des biotopes

La commune a élaboré un inventaire préalable des biotopes, joint au présent dossier, et qui a été validé par le Service des forêts et de la nature (SFN).

1.4. Remarques des services

La DAEC demande que la modification identifiée par le SeCA dans son préavis d'examen final au point 4.1.4 soit apportée au rapport dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2. Plan directeur communal

2.1. Mobilité

Le Service de la mobilité (SMo) a relevé quelques adaptations formelles à apporter et a constaté que le carrefour entre la route cantonale et le chemin de Villarsel est maintenant identifié comme "existant" alors qu'il était "à réaliser" lors de l'examen préalable du présent dossier.

La DAEC demande à la commune de prendre en compte les remarques du SMo émises dans son préavis dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2.2. Sites et paysage

La commune a correctement pris en compte les conditions émises par le SFN lors de l'examen préalable du présent dossier.



3. Programme d'équipement

La commune ne compte pas de zones à bâtir, il n'est donc pas nécessaire de fournir un programme d'équipement, conformément à l'art. 42 LATeC.

4. Plan d'affectation des zones

4.1. Modifications de la zone à bâtir

Suite au préavis de synthèse d'examen préalable et à une note complémentaire du SeCA, la commune prévoit deux PHM dans le cadre de la présente révision générale, l'un situé à l'Ouest de la commune et le second au Sud.

Périmètre d'habitat à maintenir – Secteur sud

Lors de l'examen préalable, le SeCA avait préavisé défavorablement la planification d'un périmètre d'habitat à maintenir (PHM) dans le secteur Sud en raison d'une distance trop élevée entre certains bâtiments du périmètre et notamment entre les deux groupes de bâtiments situés de part et d'autre de l'allée de feuillus existante le long du chemin de Villarsel, conformément aux critères du plan directeur cantonal.

Suite à une analyse plus fine de la situation et tenant compte que le présent hameau est évalué dans son ensemble d'importance nationale selon l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS), le SeCA a, dans son préavis d'examen final, préavisé favorablement la planification d'un PHM dans le secteur Sud du territoire communal, qui garantira la pérennité et la préservation d'un site reconnu comme d'importance nationale.

La DAEC fait siens les arguments développés par le SeCA dans son préavis de synthèse et, partant, admet la planification d'un PHM dans le secteur Sud.

A titre purement formel, le Service de l'agriculture (SAgri) a relevé une correction à apporter à la localisation du bâtiment n° 8 dans sa fiche d'identification, ce bâtiment se situant sur l'art. 4043 du Registre foncier (RF) et non pas sur l'art. 4025 RF. Ceci pourra être pris en compte dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Périmètre d'habitat à maintenir – Secteur Ouest

La commune avait planifié une "zone de construction" dans le cadre de l'examen préalable du présent dossier, dans le secteur situé à l'Ouest du territoire communal, le long de la route cantonale. Le SeCA avait préavisé défavorablement cette mise en zone à bâtir isolée, non conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire ainsi qu'au moratoire sur les zones à bâtir alors pendant. Compte tenu de ce préavis, la commune a proposé la planification d'un PHM dans le cadre du présent dossier.

Le SeCA a constaté dans son préavis de synthèse que les critères du plan directeur cantonal étaient respectés dans l'ensemble et a préavisé favorablement la planification d'un PHM dans ce secteur.

La DAEC s'appuie sur le préavis favorable du SeCA pour admettre la planification du PHM du secteur Ouest de la commune.



A titre complémentaire, le SAgri a souligné des adaptations à apporter à la fiche d'identification du hameau et le SeCA a demandé que le plan d'affectation des zones (PAZ) soit adapté en conséquence en tenant compte des remarques du SAgri. La DAEC demande à la commune que l'ensemble des corrections précitées soit apporté dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation

4.2. Autres remarques

Biens culturels périmètres archéologiques

Le Service des biens culturels (SBC) a souligné qu'étant en présence d'un site ISOS d'importance nationale, des périmètres de protection de l'environnement du site construit devaient être fixés au PAZ pour garantir la préservation des abords des hameaux dignes d'être protégés, ainsi que certains boisements et cordons boisés identifiés à l'ISOS comme significatifs pour le caractère du site devaient également être protégés au PAL.

Si la DAEC ne remet pas en cause la pertinence des demandes émises par le SBC, elle souligne que celles-ci n'ont pas été relevées dans le cadre de l'examen préalable du présent dossier et que la commune n'a pu, de fait, adapter son dossier en conséquence et en toute bonne foi. Compte tenu de l'importance nationale du site ISOS en présence, la Direction demande toutefois à la commune de prendre en compte le préavis du SBC, mais dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) a mentionné qu'un nouveau périmètre archéologique devait être ajouté au PAZ. Ce complément pourra également être apporté dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

5. Règlement communal d'urbanisme (RCU)

5.1. Remarques générales

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

5.2. Remarques particulières

Les remarques suivantes seront à prendre en compte par la commune dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 7 – Périmètres de protection du site construit

Le SBC a constaté que, compte tenu "qu'aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée", conformément aux dispositions du présent article, il pourrait être pertinent de préciser à l'alinéa "Nouvelles constructions" qu'il s'agit ainsi uniquement de reconstructions.

Article 19 – Stationnement des véhicules

Les normes VSS n'étant pas applicables hors zone à bâtir et que dans le cas où la commune ne compte pas de zone à bâtir, ce type de dispositions doit être supprimé, car elles sont, de fait, inapplicables.

5.3. 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. 5 "Périmètres archéologiques": remplacer "demande préalable" par "contact préalable", pour aller dans le sens du préavis du SAEF et supprimer "le préavis du SAEF est requis [...]";
- > à l'art. 10 "Dangers naturels": supprimer les phrases "sont soumis au préavis [...]" et "les coûts engendrés [...]", conformément au préavis de la Commission des dangers naturels;
- > à l'art. 19 "Stationnement de véhicules": supprimer l'article conformément aux remarques ci-dessus.

V. Effets de l'approbation

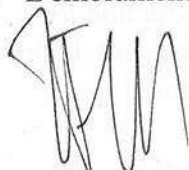
1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.

Les conditions des préavis des services et organes consultés et celles du préavis de synthèse du SeCA, qui sont retenues par la DAEC aux considérants III et IV ci-dessus, sont comprises dans la présente décision.

2. Le dossier directeur et le dossier d'affectation doivent être adaptés selon le considérant IV.
3. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
4. 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 Villarsel-sur-Marly est fixé à Fr. 9'375.-.



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 Villarsel-sur-Marly, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Artefact Urbanisme Sàrl, Avenue de la Gare 14, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).