



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

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

Réf: GG/ja

Fribourg, le 20 juin 2018

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

VU:

- la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; 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 l'ancienne commune de Farvagny, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 26 février 2014;
- le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL de la commune de Gibloux, secteur Farvagny, est liée à l'élaboration du plan d'aménagement de détail (PAD) "La Longivue" et a pour objet:

- > la mise en zone d'activités III (ZACT III) partielle de la zone protégée du cours d'eau sis dans le secteur "La Longivue", au plan d'affectation des zones (PAZ);
- > la mise en ZACT III partielle du domaine public routier dans le secteur précité, au PAZ;
- > la modification de la délimitation du PAD "La Longivue", au PAZ;
- > la mise en zone agricole partielle de l'art. 1161 du Registre foncier (RF), initialement en zone libre (ZL), au PAZ.



II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL

La mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 44 du 4 novembre 2016.

Oppositions

La mise à l'enquête publique n'a pas suscité d'opposition.

Adoption

La modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 12 décembre 2016.

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° 50 du 15 décembre 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 Gibloux, par lettre du 30 janvier 2018, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC.

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 mobilité,
- > Service des forêts et de la faune,
- > Transports publics fribourgeois,
- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau,
- > Service de l'agriculture,
- > Commission des dangers naturels,
- > Service des ponts et chaussées,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Service de l'énergie.

Favorables, avec conditions:

- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > 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 modification 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 du 29 avril 2014, du 4 juin 2014, du 2 octobre 2014, du 27 août 2015 et du 24 avril 2017, 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.

Pour ce qui concerne la protection des surfaces d'assolement (SDA), toute mise en zone à bâtir portant atteinte aux SDA doit satisfaire les deux critères cumulatifs de l'art. 30 al. 1^{bis} OAT.

Durant la phase du moratoire sur les zones à bâtir, la DAEC a l'obligation de notifier à l'Office fédéral du développement territorial (ARE) toute décision approuvant une nouvelle extension de la zone à bâtir. L'ARE a la possibilité de recourir contre ces décisions auprès du Tribunal cantonal, puis, auprès du Tribunal fédéral. Quant aux mises en zone qui concernent des SDA, toute emprise de plus de 3 ha doit être communiquée à l'ARE et à l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) qui disposent tous deux d'un droit de recours.

Analyse de la conformité au droit fédéral révisé

La commune a procédé à des mises en zone et à une sortie de zone dans le cadre de sa modification du PAL. Un calcul de l'évolution des zones à bâtir détaillé figure dans le présent dossier.

Selon le bilan du calcul de l'évolution des zones à bâtir fourni, 2'442 m² ont été mis en zone à bâtir et une surface équivalente a été rendue à la zone agricole. Le calcul démontre ainsi que l'emprise de la zone à bâtir sur les terres agricoles reste stable.

Pour le surplus, aucune nouvelle mise en zone n'a été prévue sur des SDA.

La DAEC en prend note et salue cette application consciencieuse du nouveau droit fédéral dans la planification communale pour les aspects relevés ci-dessus.

1.2. Autres procédures à coordonner avec la modification du PAL

La présente modification partielle du PAL est liée à l'élaboration du PAD "La Longivue", également en cours de procédure d'approbation. La DAEC statue sur le dossier précité par décision séparée de ce jour.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle

Les modifications prévues dans le présent dossier n'ont pas d'impact sur le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle. Partant, il n'est pas nécessaire de fournir le calcul.

1.4. Dimensionnement de la ZACT

Conformément aux critères du PDCant, la ZACT du secteur "La Longivue" est qualifiée d'importance cantonale et son dimensionnement avait été admis par la DAEC dans sa décision du 26 février 2014 sur la révision générale.

Dans le cadre du présent dossier, la commune a procédé à des modifications de la zone à bâtir qui augmentent très légèrement la surface en ZACT. Compte tenu de la dimension réduite de ces modifications au regard de l'entier du secteur, la DAEC considère que la conformité du dimensionnement de la ZACT d'importance cantonale reste vérifiée au regard des critères du PDCant.

1.5. Remarques des services

Le Service de l'environnement (SEn) a souligné que les locaux à usage sensible au bruit, tels que les logements de gardiennage ou les surfaces administratives qui pourraient être créés dans le secteur, devront être conformes au PAD et aux zones de contraintes liées au bruit généré par l'autoroute et la route cantonale situées à proximité.

La DAEC se rallie au préavis du SEn et précise que cette condition sera vérifiée dans le cadre du PAD "La Longivue" actuellement en cours de procédure d'approbation et lors des futures demandes de permis de construire.

2. Plan d'affectation des zones

Selon les indications du rapport, le dossier d'examen final de la modification du PAL de Gibloux, secteur Farvagny, comprend deux mises en zone à bâtir, une mise en zone agricole et une modification du périmètre du PAD "La Longivue".

Toutes ces modifications n'ont pas fait l'objet d'un examen préalable. Celles-ci sont étroitement liées à l'élaboration du PAD susmentionné, pour lequel un examen préalable a déjà été effectué par le SeCA et les services concernés. Partant, la commune a décidé de déposer le présent dossier auprès du SeCA directement pour examen final.



2.1. Modifications de la zone à bâtir

Mises en zone

Modification n° 1 – De zone protégée en ZACT III (1'870 m²)

Le projet de mise en zone à bâtir du secteur "La Longivue" comprenait un projet de revitalisation du cours d'eau traversant le secteur. Lors de la mise en zone, l'espace réservé au cours d'eau avait été fixé à 22 mètres et une zone protégée avait été planifiée sur cette largeur. Dans l'intervalle, un concept de revitalisation a été effectué par un bureau spécialisé mandaté par la commune et cette étude a conclu que l'espace réservé pouvait être réduit à 17 mètres de largeur. Ceci est confirmé par la Section lacs et cours d'eau (SLCE) du SEn dans son préavis sur le présent dossier.

Partant, la commune a décidé d'ajuster la zone protégée selon le nouvel espace nécessaire au cours d'eau et de passer en ZACT III la partie "résiduelle" de cette zone, située au cœur du secteur.

Compte tenu des éléments ci-dessus et du préavis favorable de la SLCE, la DAEC admet cette mise en zone à bâtir.

Modification n° 2 – Du domaine public en ZACT III (572 m²)

Dans le cadre de la mise en zone du secteur, la délimitation de la zone à bâtir à l'Est correspondait à la future emprise d'une route d'accès. Dans l'intervalle, cette route a été réalisée, mais son positionnement diffère légèrement du tracé initial (la route est décalée vers l'Est). Partant, il en résulte une surface "résiduelle" qui n'est pas affectée en ZACT III, d'où la volonté de la commune de procéder à la présente modification.

Compte tenu du caractère minime de la présente modification, la DAEC admet le changement d'affectation du domaine public en ZACT III.

Dézonage

Modification n° 4 – De ZL en zone agricole (2'442 m²)

La présente modification fait office de mesure compensatoire aux mises en zone à bâtir n^{os} 1 et 2, selon les indications du rapport.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, la présente modification est judicieuse, la ZL se situant en périphérie de la zone à bâtir existante, dans un secteur exclusivement dédié à la zone agricole.

Partant, la DAEC peut admettre la présente modification du PAZ.

2.2. Autre modification

Modification n° 3 – Modification de la délimitation du PAD "La Longivue"

Cette modification est justifiée par les mêmes éléments vus précédemment, à savoir la réalisation de la route d'accès légèrement décalée par rapport au projet initial. Au surplus, le périmètre du PAD suivait en son temps la limite communale entre les communes de Farvagny et de Rossens, limite maintenant disparue suite à la fusion de la commune de Gibloux. Partant, par souci de cohérence avec la réalité du terrain et la modification précédente, la commune a décidé de modifier le périmètre du PAD.



a. Position du SeCA

Si le SeCA n'a pas remis en cause la pertinence et le bien-fondé de la présente modification, il a constaté que la délimitation du PAD avait également été modifiée au Sud et à l'Ouest du secteur. Celle-ci suit maintenant un tracé plus "large" que la ZACT III légalisée et intègre ainsi une bande de terrain en zone agricole. Le Service a remarqué au surplus que des mesures d'aménagement des espaces extérieurs sont prévus sur cette partie du secteur en zone agricole dans le cadre du PAD, ce qui n'est pas conforme au droit fédéral.

Partant, le SeCA a émis un préavis défavorable sur la modification de la délimitation du PAD "La Longivue".

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la modification n° 3. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 50 du 15 décembre 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 ne rejoint pas l'avis du SeCA et considère que l'entier du secteur soumis à PAD est en zone à bâtir, après analyse détaillée des limites du PAD. Elle rappelle également ses justifications relatives à la modification du périmètre, liée à la réalisation de la route d'accès située à l'Est, déjà émises dans le rapport explicatif du présent dossier.

Selon sa propre analyse, la commune n'a ainsi pas constaté que des mesures d'aménagement se situent en dehors de la zone à bâtir et demande que la nouvelle délimitation du PAD soit acceptée telle qu'elle est prévue dans le présent dossier.

d. Décision de la DAEC

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

Après analyse de la DAEC, il apparaît que le tracé du PAD plus "large" au Sud et à l'Ouest du secteur empiète sur le domaine public cantonal des routes et non pas sur la zone agricole au sens strict comme mentionné par le SeCA. A ce titre, la Direction souligne qu'intégrer du domaine public pourrait engendrer des procédures supplémentaires et peu opportunes à chaque éventuelle modification du PAD (procédure "route" typiquement). Il est également à souligner qu'au vu des dimensions du secteur, les aménagements paysagers prévus sur la portion de terrain dévolue à la route cantonale pourraient très bien être envisagés dans le périmètre initial du PAD, respectivement dans les limites de la ZACT telles qu'approuvées en 2014 par la DAEC.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la Direction peut admettre la modification n° 3 du PAD à la stricte condition que la délimitation du PAD pour les parties situées au Sud et à l'Ouest du secteur soit modifiée en conséquence dans un dossier d'adaptation à déposer à l'enquête publique dans un délai de 6 mois suivant l'entrée en force de la présente décision.



2.3. Autres remarques

Périmètres archéologiques

Le Service archéologique de l'Etat de Fribourg demande à ce que des nouveaux périmètres archéologiques soient ajoutés au PAZ. La DAEC invite la commune à intégrer ces éléments dans le cadre du dossier d'harmonisation de la commune fusionnée de Gibloux.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le PAZ.

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 PAZ doit être adapté selon le considérant IV.

3. Cette adaptation doit faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision

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

décide:

1. La modification du plan d'aménagement local est approuvée avec les réserves émises aux considérants III, IV et V.

2. L'émolument à la charge de la commune de Gibloux est fixé à Fr. 4'750.-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

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

Voie de droit:

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



Communication:

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

- > à la commune de Gibloux avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > 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);
- > 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.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).