



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: EF/Ja

Fribourg, le 17 octobre 2018

Mont-Vully, secteur Bas-Vully, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

vu:

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

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

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

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

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

le plan d'aménagement local (PAL) de Mont-Vully, secteur Bas-Vully, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 16 octobre 2013;

le dossier,

considérant:

I. Objet

Le présent dossier a pour but d'adapter le PAL aux conditions d'approbation formulées par la DAEC dans sa décision d'approbation du 16 octobre 2013.

Le dossier intègre également deux modifications supplémentaires.

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° 50 du 16 décembre 2016. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.



Oppositions et remarques

La mise à l'enquête publique a suscité des 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 modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 21 août 2017.

Recours

Un recours contre les décisions communales a été interjeté auprès de 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 de l'énergie,
- > Union fribourgeoise du tourisme,
- > Service de l'agriculture.

Favorables, avec conditions:

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

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 ainsi que la modification de l'OAT sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014. La DAEC, par lettres des 29 avril 2014, 4 juin 2014 et 2 octobre 2014, 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 premier moratoire sur les zones à bâtir est appliqué jusqu'à l'approbation par le Conseil fédéral du nouveau plan directeur cantonal, 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. Le présent dossier d'adaptation du PAL n'est pas concerné par ces dispositions transitoires puisqu'il ne comprend pas de nouvelle mise en zone.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions du droit fédéral prévoient également une protection accrue des surfaces d'assolement (SDA). A ce propos, aucune nouvelle mise en zone n'est prévue sur des SDA. Par contre, vu que certaines extensions figurant au PDCom approuvé par la DAEC en 2013 se trouvent sur des SDA, la DAEC rappelle à la commune qu'en cas de mise en zone de ces secteurs, les deux nouveaux critères définis par l'art. 30 al. 1 bis OAT, à savoir: l'objectif visé par la mise en zone doit être jugé important par le canton (let. a) et l'utilisation du sol doit être optimale (let. b), devront être respectés.

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

1.2. Planifications supérieures et coordination avec les communes voisines

Le secteur Bas-Vully fait partie de la nouvelle commune de Mont-Vully, fusionnée au 1^{er} janvier 2016. La DAEC rappelle qu'au regard de l'art. 141 de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes, la nouvelle commune a un délai de deux ans dès l'entrée en force de la fusion pour harmoniser son PAL. Dans le cas d'espèce, ces travaux pourront être envisagés une fois que la révision générale du secteur Haut-Vully sera entrée en force.

1.3. 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 entrées 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 de 18 % selon le monitoring cantonal).

Compte tenu de ce taux relativement important, la DAEC demande que la thématique des résidences secondaires soit traitée de manière plus détaillée dans le rapport explicatif lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully. En particulier, la commune doit commenter dans son analyse l'évolution de la proportion des résidences secondaires durant les dernières années et proposer, le cas échéant, des mesures dans les instruments de planification afin de ne pas atteindre le seuil des 20 %.



1.4. Etude de base

Energie

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

Le PCE joint au dossier d'examen final du PAL est validé par le Service de l'énergie.

1.5. Remarques des services

La DAEC demande que les modifications identifiées par le SeCA dans son préavis d'examen final soient apportées au rapport 47 OAT dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

2. Plan directeur communal

2.1. Utilisation du sol

Par rapport aux extensions prévues pour les zones d'activités (ZACT), la DAEC rappelle que dans sa décision d'approbation du 23 mars 2005, il avait été précisé que les prochaines extensions de la ZACT au plan d'affectation des zones (PAZ) devraient se situer prioritairement sur les art. 1385 et 1386 du Registre Foncier (RF). Ce n'est que lorsque cette nouvelle ZACT sera occupée que les zones au "Pré du Régiment" et "Derrière Binna" pourront à leur tour faire l'objet d'une demande d'affectation au PAZ. Ces précisions sont reprises dans la présente analyse du dossier et devront être considérées en cas d'une future mise en zone. Dans le rapport, la commune s'engage à prioriser l'occupation des art. 1385 et 1386 RF.

Le Service de l'environnement (SEn) relève qu'en cas de mise en zone de l'art. 185 (partiel) RF, une étude acoustique devra être fournie.

2.2. Mobilité

Le réseau pédestre est à adapter selon la remarque de l'Union fribourgeoise du tourisme lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

2.3. Amarrages

Dans sa décision d'approbation du 16 octobre 2013, la DAEC n'avait pas admis le plan directeur des amarrages de la commune de Bas-Vully. Elle avait demandé que la planification communale en matière d'amarrages prenne en compte le "Concept d'aménagement des rives du Lac de Morat et du Canal de la Broye" en cours d'élaboration par l'Association des communes du Lac.

En raison des travaux à élaborer en coordination avec la Section lacs et cours d'eau (SLCE) du SEn et le Service de la nature et du paysage (SNP), le plan directeur des amarrages n'a pas pu être intégré au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. En accord avec les services cantonaux, il fera l'objet d'une procédure séparée du PAL.

Dans son préavis, le SNP demande à la DAEC de fixer un délai de 5 ans pour la réalisation du plan directeur des amarrages. Ce délai a été déterminé en tenant compte du temps nécessaire à la réalisation du plan directeur du bassin versant, qui inclut le traitement de la thématique des amarrages.



2.4. Remarque formelle

La DAEC demande que la remarque formelle identifiée dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

3. Plan d'affectation des zones

3.1. Modifications de la zone à bâtir

Le dossier d'examen final de la modification du PAL de Bas-Vully comprend trois modifications de l'affectation, celles-ci sont justifiées dans le rapport.

Zones résidentielles à Sugiez-Est – Définition de la limite des degrés de sensibilité au bruit (DS)

Dans sa décision d'approbation du 16 octobre 2013, la DAEC avait approuvé, à titre exceptionnel, les changements d'affectation de zone mixte (MIX) en zone résidentielle faible et moyenne densité des terrains situés en bordure de la route du "Péage". Toutefois, afin que les VLI ne soient pas dépassées, les parcelles situées le long de la route du "Péage" devaient être déclassées en DS III. La profondeur du déclassement du degré de DS II à un DS III devait être déterminée par le biais d'une étude de bruit globale pour l'entier du secteur concerné.

La commune a mandaté un bureau spécialisé afin de définir la limite des DS au bruit. Des périmètres à DS III ont été délimités au PAZ avec une réglementation spécifique au RCU. La DAEC approuve la définition des périmètres.

Changement d'affectation en zone MIX des art. 518 et 519 partiels RF à Sugiez

La commune profite du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation pour effectuer un changement d'affectation.

Pour permettre la construction d'un bâtiment comportant des commerces au rez-de-chaussée et une vingtaine d'appartements dans les deux niveaux supérieurs, l'affectation des art. 518 et 519 partiels RF sont modifiés de zone résidentielle faible densité I (ZRFD I) en zone MIX.

Le SeCA relève que lors de la révision générale, ce secteur avait été modifié de zone MIX à ZRFD I. La commune avait alors justifié ce changement afin de ne pas soumettre ces parcelles à un pourcentage minimal d'activités, étant donné que l'affectation prévue est purement résidentiel.

Le SeCA précise que les art. 21 al. 2 LAT et 89 al. 3 LATeC prévoient que toute modification d'un plan ou d'un règlement approuvé doit être justifiée par un changement notable des circonstances. Il s'agit du principe de la stabilité des plans, excluant que ceux-ci soient modifiés en tout temps. Il convient ainsi de déterminer si les circonstances ont évolué de façon à ce qu'il faille modifier le plan d'affectation. Il convient alors de mettre en balance les intérêts liés à la modification du plan et ceux plaidant en faveur du statu quo. Les aspects déterminants sont ici la durée de validité du plan, l'importance et l'ampleur des modifications prévues, ainsi que les intérêts publics et privés en jeu.

Dans le cas d'espèce, la commune justifie la modification par la nécessité de disposer de commerces de proximité pour les nombreuses habitations du quartier. Un dossier de permis de construire a d'ores et déjà été déposé pour la construction d'une surface commerciale (Coop) et de 16 logements. Même si le besoin de commerces aurait pu être prévu lors de la révision générale, le SeCA estime qu'au vu de l'approbation du PAL depuis 5 ans et du dépôt d'un permis pour un projet concret, les plans peuvent être modifiés, d'autant plus que l'ampleur de la modification est mesurée. Quant à la

question de savoir si la modification répond à un intérêt public, le SeCA est d'avis que, pour une localité de 3'500 habitants, le fait qu'un grand distributeur comme Coop puisse exploiter un magasin pour couvrir les besoins de la clientèle locale peut relever de l'intérêt public. Le Service note par ailleurs qu'il existe peu de commerces dans la commune, ce qui implique que les habitants doivent se déplacer dans des localités comme Morat ou Neuchâtel pour faire leurs achats hebdomadaires.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la DAEC suit le préavis favorable du SeCA et approuve le changement d'affectation en zone MIX des art. 518 et 519 partiels RF à Sugiez.

Définition d'un nouvel espace libre de construction

La partie Ouest de l'art. 1606 RF se situe en zone village, à l'intérieur du périmètre de protection du site construit de catégorie 2. Les nouvelles implantations de bâtiments principaux n'étant admises que dans les espaces libres constructibles définis sur le PAZ, la commune souhaite ajouter un espace de ce type sur l'art. 1606 RF afin de permettre la réalisation d'un projet et ainsi favoriser la densification du tissu bâti.

Suite à un permis déposé sur l'art. 1606 RF, le SeCA et le Service des biens culturels (SBC) ont accepté d'entrer en matière sur une modification du PAZ afin de prévoir un nouvel espace libre constructible. En effet, l'ajout de cet espace sur l'art. 1606 RF se justifie vis-à-vis d'autres parcelles libres situées à l'intérieur du périmètre de protection du site construit de catégorie 2 et sur lesquelles est défini un espace libre constructible.

Toutefois, les services ont demandé que la modification soit incluse dans le cadre de l'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la DAEC du 16 octobre 2013 et que la commune analyse les espaces libres pour l'ensemble du périmètre du site construit, afin de garantir une égalité de traitement entre les propriétaires. Cette analyse a été faite et il en ressort que pour les cinq parcelles repérées, un espace constructible n'est pas approprié en raison de la dimension et de la forme des parcelles, ou de la présence de pignons de bâtiments avec fenêtre, ou d'un ensemble de bâtiments protégés avec un environnement d'anciens murs, de jardins/vergers ou parcs végétalisés.

Compte tenu de l'analyse réalisée et des préavis favorables du SBC et du SeCA, la DAEC approuve la définition d'un nouvel espace libre de construction sur l'art. 1606 RF.

3.2. Autres remarques

Biens culturels

Le SBC demande quelques modifications par rapport au recensement des immeubles protégés. Ces adaptations sont à apporter lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully

Cours d'eau

Les données relatives à l'espace réservé aux cours d'eau ne sont pas encore disponibles. Lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully, la DAEC demande que la commune prenne contact avec la SLCE afin d'obtenir les données manquantes à reporter au PAZ. Les données relatives au réseau hydrographique devront également figurer au PAZ.

Comme souligné par le Service de l'agriculture, si des terres cultivables sont affectées à des mesures constructives de protection contre les crues ou de revitalisation des eaux, leur perte doit être compensée conformément à l'art. 41c^{bis} de l'ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la



protection des eaux (OEaux). Ceci sera à prendre en compte dans le cadre des éventuelles demandes de permis de construire pour des projets de revitalisation des cours d'eau concernés

Dangers naturels

En matière de dangers naturels liés à l'eau et selon demande de la SLCE, la cartographie indicative et détaillée des dangers naturels (crues) doit être reportée au PAZ.

Ces adaptations sont à apporter lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

Boisements

La DAEC rejoint le Service des forêts et de la faune (SFF) concernant les délimitations de la constatation de la nature forestière à modifier sur le PAZ. Ces adaptations sont à apporter lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

3.3. Remarques formelles

La DAEC demande que la remarque formelle identifiée dans le préavis de synthèse du SeCA soit intégrée dans le dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

4. Règlement communal d'urbanisme

4.1. Remarques particulières

La DAEC ne retient pas la condition du SFF d'ajouter au RCU une disposition assurant l'accès à la rive du lac de Morat pour les pêcheurs, selon la loi cantonale sur la pêche. En effet, cette disposition, déjà garantie par la législation cantonale, n'a pas sa place dans le RCU, qui traite des prescriptions d'aménagement et de construction.

Article 6 – Prescriptions relatives aux cours d'eau

A modifier selon la demande de la SLCE lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

Article 8 – Secteurs de dangers naturels

A modifier selon la demande de la SLCE lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

Article 14 – Sauvegarde des haies et des arbres

A modifier selon la demande du SNP lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

Article 18 – Zone village

A modifier selon la demande du SNP lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

Article 21 – Zone résidentielle faible densité II

A modifier selon la demande du SNP lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully.

Article 22 – Zone mixte

Lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully, le SeCA suggère qu'une précision soit apportée par rapport au pourcentage minimal des activités fixé à 30 %, à savoir si ce pourcentage est à appliquer pour toute la zone, par parcelle ou par bâtiment.

Article 26 – Zone de structuration du tissu construit (STC)

Le SBC demande de modifier les prescriptions de la zone STC, car les constructions autorisées vont à l'encontre des mesures pour les périmètres construits visant à maintenir l'espace libre significatif pour la structure et le caractère du site.

Lors de la révision générale, la DAEC avait demandé une modification du nom de la zone, car les prescriptions ne correspondaient pas à l'art. 56 LATeC sur les zones libres. En raison de la structure particulière du tissu bâti de la commune de Bas-Vully, la DAEC avait estimé que la possibilité de construire des accès à l'intérieur de cette zone était nécessaire. Pour les autres constructions (places de stationnement non couvertes, serres temporaire, places de jeux, etc.), elles étaient autorisées dans l'ancien RCU et plusieurs permis ont été délivrés de manière conforme aux anciennes prescriptions.

Par rapport à la demande du SBC, la DAEC est d'avis que s'il paraît justifié de conserver les accès existants et certains aménagements caractéristiques du site comme par exemple ceux liés à la culture maraîchère, il serait effectivement dommageable que de nouveaux accès ou places de stationnement soient créés. La DAEC demande donc, lors du dossier d'harmonisation de la nouvelle commune de Mont-Vully, d'adapter les prescriptions de la zone STC en coordination avec le SBC.

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. Les modifications et adaptations découlant de la présente décision seront reprises dans le dossier d'harmonisation du PAL de la commune de Mont-Vully.
4. Le plan directeur des amarrages doit faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans un délai de 5 ans à partir de la publication de la présente décision.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,



décide:

1. La modification 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 Mont-Vully, secteur Bas-Vully est fixé à Fr. 5'870.-

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 Mont-Vully, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 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 de la nature et du paysage, céans (1 ex.);
- > au Service de la forêt et de la faune, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture du Lac, Schlossgasse 1, case postale 226, 3280 Morat (1 ex.).