

Commune de Torny

**Modification ponctuelle du plan d'aménagement local –
rocade "zone village" et dézonage "zone d'intérêt général"**

Rapport – dossier d'enquête complémentaire



(source : Archam 2019)

Fribourg, le 30 avril 2020

1937_Torny_modif_PAL_rapport.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg

Téléphone 026 347 10 90

info@archam.ch, www.archam.ch

Table des matières

1	Introduction	5
2	Rocade « zone village »	6
2.1	Description de la modification	6
2.2	Justification de la modification	8
2.2.1	Introduction	8
2.2.2	Conformité avec la vision communale	10
2.2.3	Conformité au plan directeur cantonal	12
2.2.4	Modification judicieuse du point de vue de l'aménagement du territoire.....	14
2.2.5	Principe de stabilité des plans.....	15
3	Dézonage « zone d'intérêt général »	16
3.1	Description de la modification	16
3.2	Justification de la modification	17
4	Procédure PAL	17
Annexe 1	Extrait du plan d'affectation des zones (PAZ) pour approbation	19

1 Introduction

La révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de Torny a été approuvée le 3 mai 2017 par la Direction d'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), avec quelques conditions d'approbation. La Commune a effectué un dossier d'adaptation de son PAL en 2018. Ce dossier est actuellement en cours d'approbation auprès de la DAEC.

En parallèle aux travaux liés au PAL, un projet locatif de 13 appartements a été amorcé sur une parcelle à proximité du centre de Torny-le-Grand. Suite à un malentendu, il a été développé sur l'entier de l'art. 657 RF qui pour l'instant n'est que partiellement en zone à bâtir. Pour cette raison, la demande préalable a été refusée par le Canton et des discussions ont eu lieu entre le propriétaire et la Commune afin de trouver la meilleure solution possible. Étant donné que le projet s'intègre pleinement dans la vision communale et au vu des investissements consacrés à ce dernier, la Commune souhaite mettre en zone à bâtir la totalité de la parcelle concernée.

Dès lors, elle a décidé d'effectuer une mise à l'enquête publique complémentaire afin de mettre en zone village (VIL) le solde de l'art. 657 RF (1'863 m²) par le biais d'une rocade avec l'art. 581 RF dans le secteur de Middel.

Par ailleurs, la Commune profite de cette enquête publique complémentaire pour opérer le dézonage de 300 m² de la zone d'intérêt général (IG3) à Torny-le-Grand.

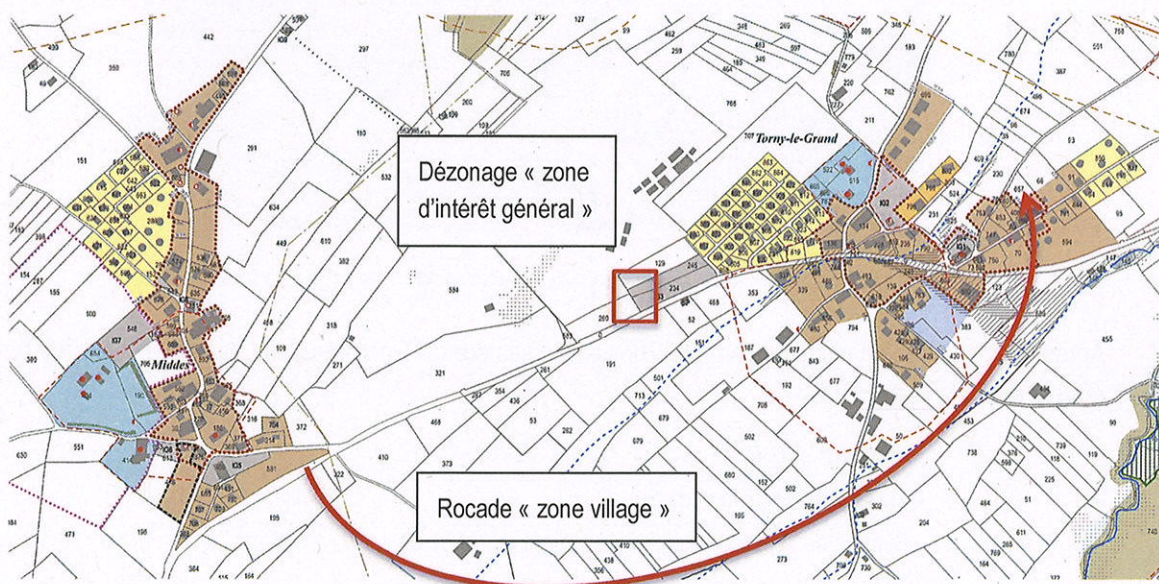


Figure 1 : Aperçu des modifications (extrait du plan d'affectation des zones en vigueur)

Modification n°2 : Dézonage partiel de l'art. 581 RF

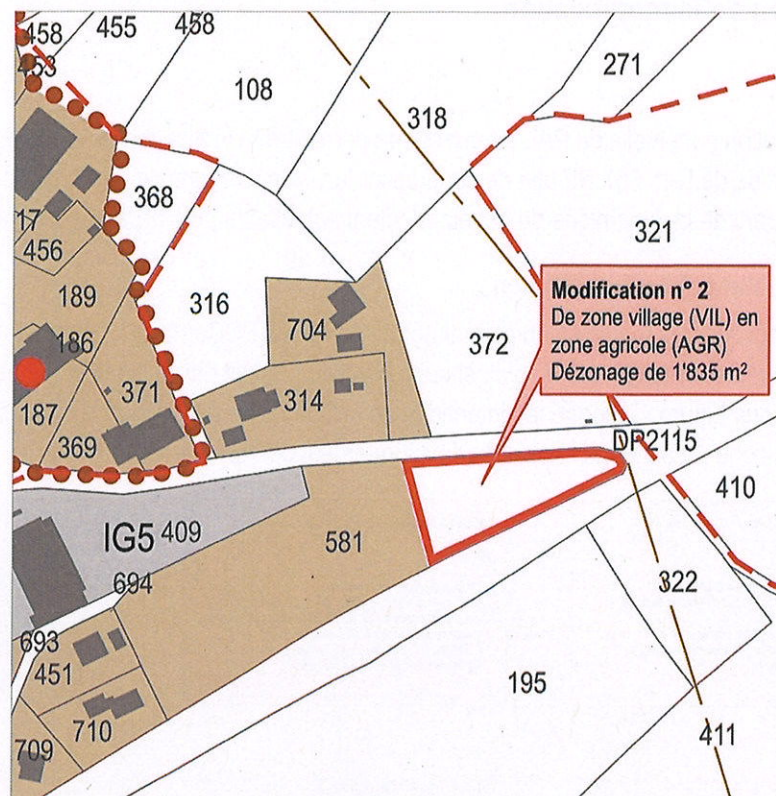


Figure 3: Modifications apportées au PAZ, art. 581 RF

Afin de compenser la mise en zone partielle de l'art. 657 RF, une partie de l'art. 581 RF également en zone village est dézonée dans le secteur de Middles.

Etat : art. 581 RF

Surface totale de la parcelle	6'907 m ²
Surface de la parcelle en zone à bâtir (après dézonage)	5'072 m ²
Surface passant de zone village (VIL) à zone agricole (AGR)	1'835 m ²

Une analyse plus fine des réserves de Torny-le-Grand (figure 5) montre que ce secteur possède actuellement une réserve encore importante de terrains non-construits en zone à bâtir (env. 1,3 ha). Etant donné que ces réserves dépassent le seuil de 0.5 ha défini par le PDCant pour les secteurs en priorité 4, la Commune a opté pour une rocade de zone à bâtir.

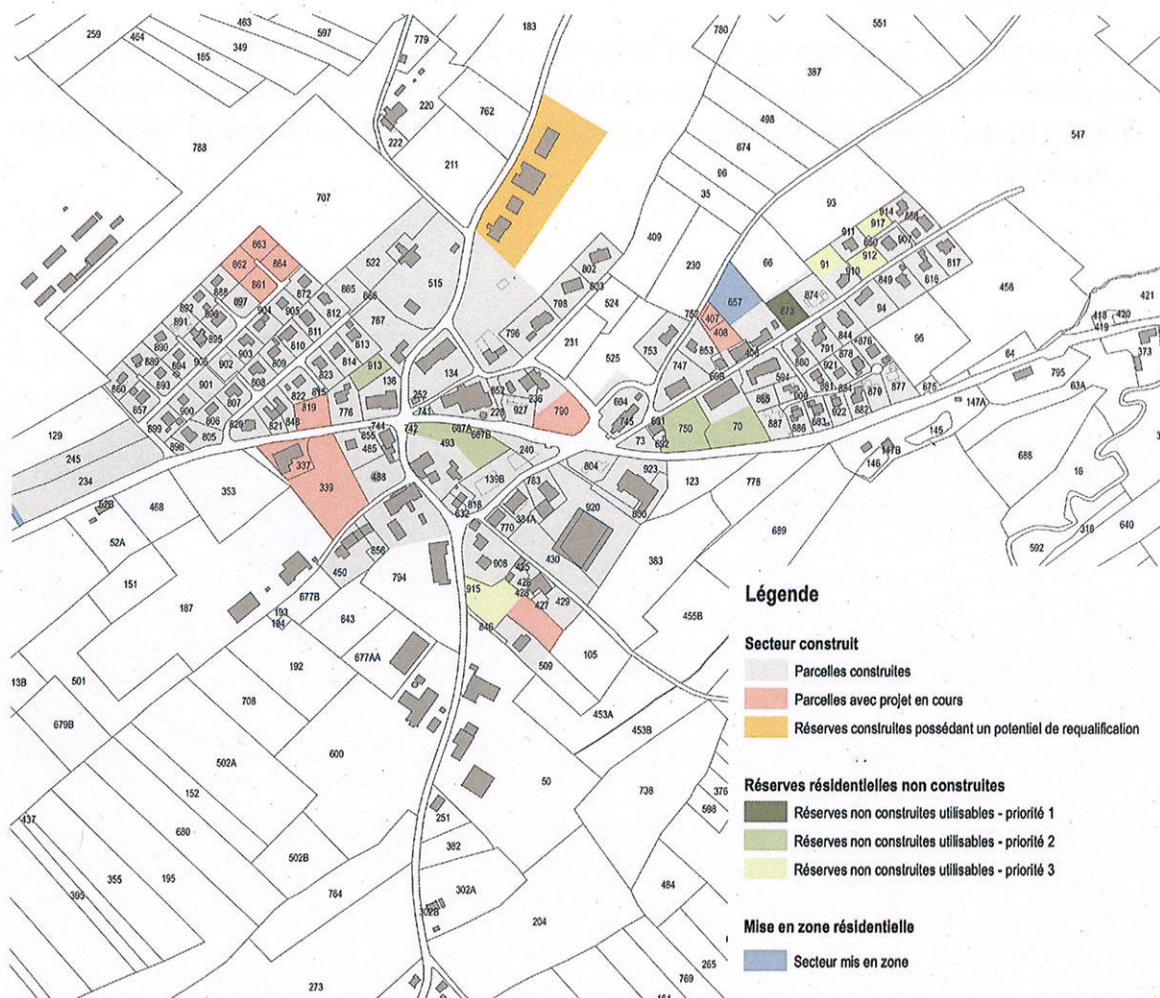


Figure 5 : Analyse des réserves de zone à bâtir de Torny-le-Grand

Plan directeur communal (PDCoM)

Au plan directeur communal approuvé, les parties nord des art. 657 et 66 RF sont identifiées comme extension future de l'urbanisation. Il reprend en effet les intentions de la conception directrice, en planifiant de façon judicieuse l'extension de cette zone.

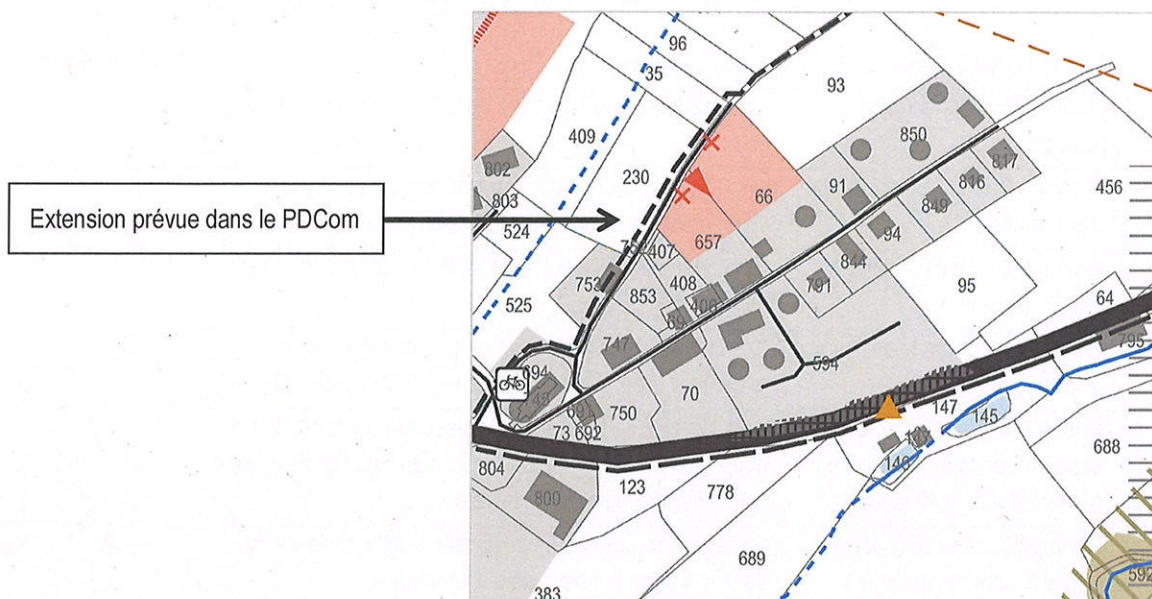


Figure 7 : Extrait du plan directeur communal

A noter que le PDCoM avait déjà reporté l'accès de la future zone à bâtir depuis le chemin des Courtes Rayes.

En définitif, nous constatons que ce secteur est concrètement prévu pour l'urbanisation future par la Commune de Torny.

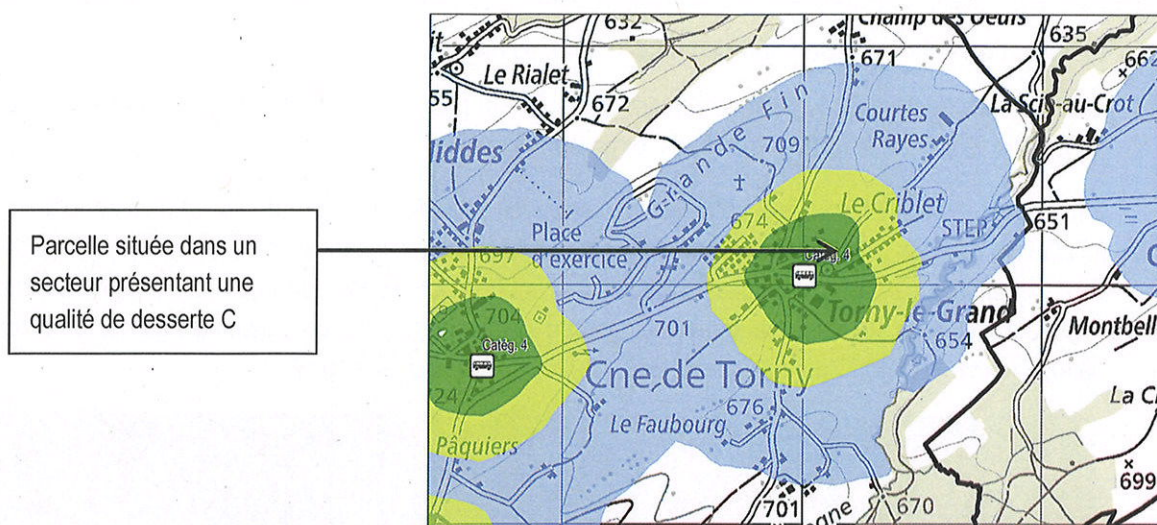


Figure 9 : Qualité de desserte de Torny-le-Grand (SMo)

Critères du guide pour l'aménagement local

Ce dossier d'approbation se réfère également au guide pour l'aménagement local qui précise les directives d'application du PDCant. Pour rappel, ce document non-liant pour les autorités est actuellement en consultation.

La rocade proposée dans le cadre de cette modification ponctuelle du PAL de Torny respecte la totalité¹ des critères fixés dans la fiche 1 « Stratégie d'urbanisation et possibilités de mises en zone à bâtir », point 3.3.3. Rocades de zone à bâtir.

Critères du guide	Situation de la rocade	Critères remplis
Même type d'affectation	L'art. partiel 657 RF que la Commune de Torny souhaite mettre en zone village sera compensée par le dézonage de l'article 581 RF, également en zone village.	✓
En continuité de zone à bâtir légalisée existante	La partie de l'art. 657 RF actuellement en zone agricole se trouve de fait en continuité avec la zone à bâtir.	✓
Dans le territoire d'urbanisation	L'art. partiel 657 RF se situe dans l'extension du territoire d'urbanisation défini dans le PDCant (figure 8).	✓
Au minimum une qualité de desserte D*	L'art. 657 RF se trouve à moins de 300 m de l'arrêt TP « Torny-le-Grand Village », dans un secteur présentant une qualité de desserte de niveau C (figure 9).	✓

*critère du guide adapté suite à la consultation

¹ Correction formelle suite aux oppositions

2.2.5 Principe de stabilité des plans

La Commune de Torny connaît actuellement une forte croissance et plus particulièrement le secteur de Torny-le-Grand. En effet, plus d'une dizaine de projets y sont en cours, notamment sur les parcelles voisines, art. 407 et 408 RF, du terrain concerné (figure 5). Les parcelles libres de projet de construction commencent peu à peu à se faire rares dans ce secteur en plein développement. La croissance est beaucoup plus forte que ce à quoi on s'attendait lors de l'élaboration du PAL approuvé en 2017.

Bien qu'il s'agisse initialement d'un intérêt privé, la Commune a tout avantage à voir le pôle de développement de Torny-le-Grand tirer parti de la dynamique en cours. La mise en zone de cette parcelle permet de concrétiser la vision communale en garantissant une densification cohérente et harmonieuse de son village.

Ainsi, les circonstances spéciales dans lesquelles s'inscrit cette mesure mineure d'aménagement du territoire (rocade) ne contreviennent pas à la stratégie générale de la planification communale et permettent également d'atteindre un but d'intérêt général. A noter également que la récente révision générale du plan d'aménagement local de la Commune de Torny n'a pas encore fait l'objet d'une approbation intégrale. Par tant de cet état de fait, la présente procédure ne contrevient pas au principe de la stabilité des plans, ni au respect de la sécurité du droit, seuls la Commune et le propriétaire de l'article 657 RF étant concernés.

3.2 Justification de la modification

Après analyse de ses réserves, la commune de Torny a décidé de réduire la surface de ses terrains affectée en zone d'intérêt général. Elle souhaite ainsi dézonner une surface totale de 300 m² sur les parcelles 245 et 234 RF, situées à l'extrémité Ouest de la zone à bâtir de Torny-le-Grand. Les réserves en zone d'intérêt général sont amplement suffisantes pour le développement futur de la Commune ces prochaines années.

4 Procédure PAL

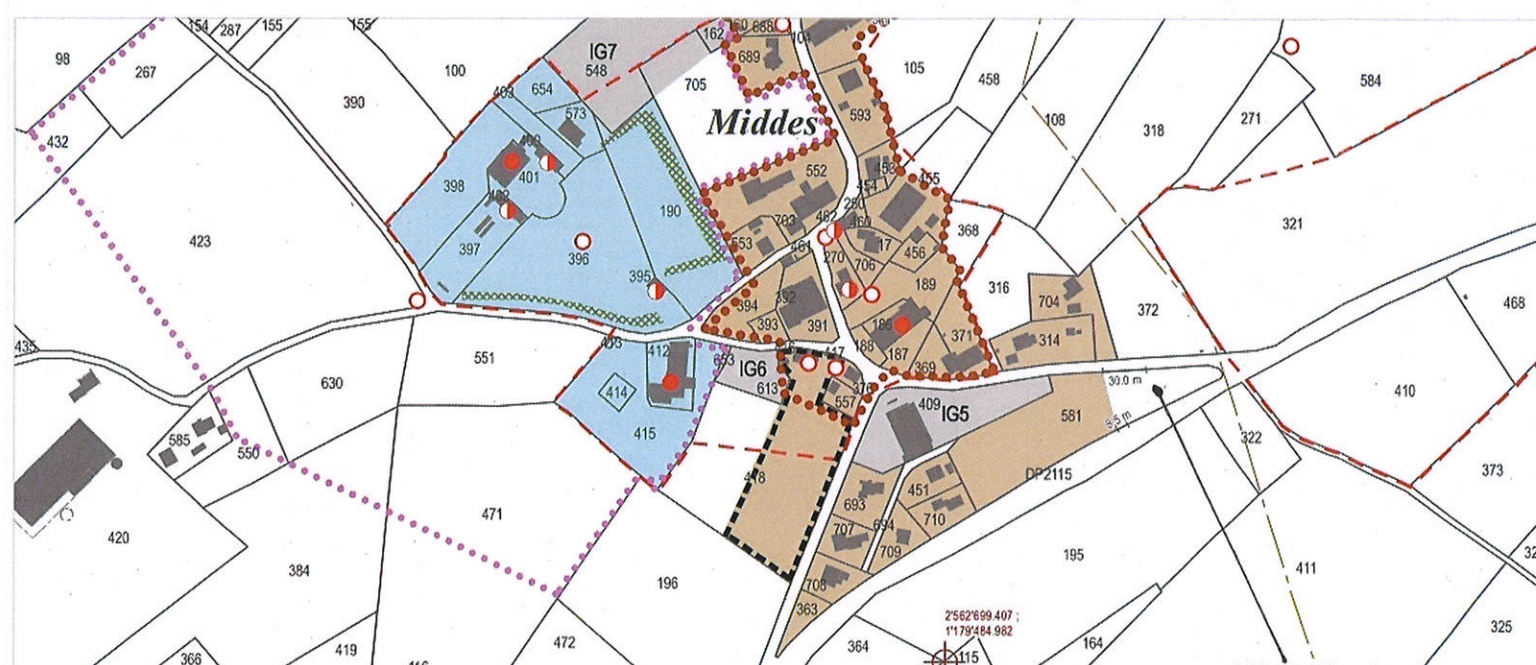
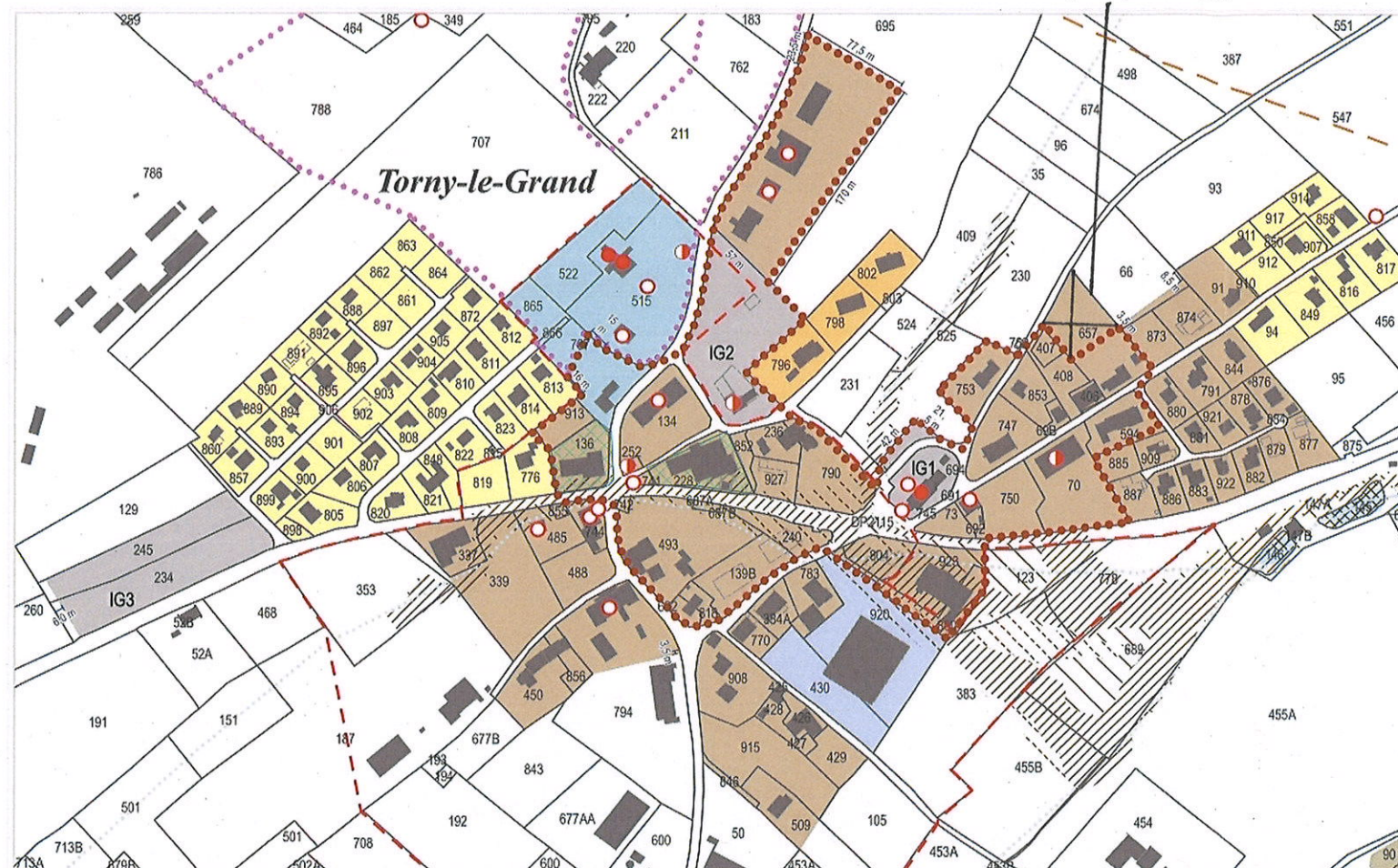
Le dossier d'adaptation du PAL suite à son approbation le 3 mai 2017 est en cours d'approbation auprès de la DAEC. Sa procédure est actuellement suspendue afin de mettre à l'enquête publique complémentaire les présentes modifications. Les points de la première enquête publique du 31 août 2018, encore en attente de décision, ne sont pas impactés par cette enquête publique complémentaire.

Annexe 1 Extrait du plan d'affectation des zones (PAZ) pour approbation

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

30 NOV. 2022

p. 7



Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

30 NOV. 2022

p. 7

Légende

- Zone village (VIL)
- Zone résidentielle moyenne densité (RMD)
- Zone résidentielle faible densité (RFD)
- Zone d'activités (ACT)
- Zone d'intérêt général (IG)
- Zone de protection des Châteaux (CHÂT)

Périmètres superposés

- Périmètre de protection du site construit
- Périmètre de protection du château
- Périmètre archéologique

Éléments superposés

- Bâtiment protégé, catégorie 1
- Bâtiment protégé, catégorie 2
- Bâtiment protégé, catégorie 3

Pour le reste, se référer à la légende du PAZ complet

Données cadastrales :
- Géosud SA, Rue de l'Eglise 79, 1680 Romont

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle

n° 20 du 15 mai 2020

Adopté par le Conseil communal de Torny,

le 23 novembre 2020

La Secrétaire

F. Reinhard

Le Syndic

Approuvé par la Direction de l'aménagement,
de l'environnement et des constructions,

le 30 NOV. 2022

Le Conseiller d'Etat, Directeur

