



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: LT/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 3 mai 2023

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

*La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
(DIME)*

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 Marsens approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement DIME) les 3 mai 2017 et 8 mai 2019;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL pour objet l'adaptation du PAL de la commune de Marsens aux conditions d'approbation de la DAEC des 3 mai 2017 et 8 mai 2019.

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° 29 du 17 juillet 2020. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO. Une modification complémentaire du règlement communal d'urbanisme (RCU) a été mise à l'enquête publique dans la FO n° 1 du 8 janvier 2021.

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 a suscité des remarques au plan directeur communal (PDCom).

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 31 mars 2021.

Recours: aucun recours contre les décisions communales n'a été interjeté auprès de la DIME.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 26 juillet 2022.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DIME a fait publier dans la FO n° 32 du 12 août 2022 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.

Déterminations: la commune de Marsens s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. Des déterminations ont également été déposées par un tiers. La DIME a alors demandé une détermination aux services concernés sur les arguments développés par les intervenants. Le Service de l'environnement (SEn) s'est prononcé en date du 15 novembre 2022, la Commission des dangers naturels (CDN) en date du 16 novembre 2022, le Service des biens culturels (SBC) et le Service de la mobilité (SMo) en date du 29 novembre 2022.

III. Appréciation de la DIME

1. Urbanisation

1.1. Modifications découlant des conditions d'approbation

> **Modification n° 2.2 – Art. 127 et 660 du Registre foncier (RF) – Définition de périmètres constructibles au sein de la zone d'activités équestres (ZAE)**

La délimitation du périmètre du secteur B de la zone équestre a été refusée par la DAEC dans sa décision du 3 mai 2017, ce qui a été confirmé par les arrêts du TC du 31 janvier 2018. La DAEC ne s'était cependant pas opposée, sur le principe, à la délimitation d'un secteur constructible permettant le logement de gardiennage ou de fonction pour l'activité équestre. La commune a donc revu la délimitation du secteur B afin de le limiter aux bâtiments existants sur les art. 127 et 660 RF. L'art. 34 al. 4 du RCU est également modifié de façon à ne permettre que la transformation et l'agrandissement des bâtiments existants sur le secteur B. Le SeCA a préavisé favorablement cette modification.

En revanche, le SeCA a préavisé défavorablement la modification de l'art. 34 al. 4 du RCU concernant le secteur A permettant la réalisation de logement de gardiennage en sus des logements possibles dans le secteur B.

La commune et un propriétaire se sont déterminés à ce sujet. En substance, ils argumentent que les parcelles affectées à la ZAE sont détenues par deux propriétaires différents. Avec la nouvelle délimitation, le secteur B, destiné aux logements liés aux activités équestres, est situé entièrement

sur les biens-fonds de l'un des propriétaires. La possibilité inscrite au RCU de permettre un logement de gardiennage dans le secteur A, réservé aux bâtiments et installations nécessaires à l'activité équestre, permettrait d'offrir une solution garantissant l'égalité de traitement entre les deux propriétaires. De plus, le propriétaire défavorisé s'appuie sur l'arrêt du Tribunal cantonal (TC) 602 2017 61 du 31 janvier 2018 pour faire valoir que dans les zones déterminées sur la base de l'art. 18 LAT dont la constructibilité est restreinte, la nécessité de créer un logement pour une personne déterminée doit être examinée concrètement dans le cadre de l'examen d'une demande de permis de construire et non pas fixée dans le RCU.

La DIME prend acte des arguments présentés et peut admettre qu'un logement de gardiennage puisse être prévu pour l'exploitant du centre équestre qui se réalisera sur l'art. 593 RF afin d'assurer une présence constante sur place. Elle tient cependant à souligner que la réalisation de zones spéciales est une exception prévue par la LAT afin de permettre la réalisation de projets particuliers. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF) des zones nouvellement définies au sens de l'art. 18 LAT se révèlent notamment adéquates lorsque doit être pris en considération, en zone non constructible, un besoin particulier de protection, et à l'extérieur des zones à bâtir, lorsqu'elles sont destinées à répondre à des besoins spécifiques qui ne peuvent pas être accommodés dans la zone à bâtir (arrêt TF 1C_483/2012 du 30 août 2013 consid. 3.2 et les réf. cit.). Toujours selon le TF, une zone équestre ne constitue pas une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT, mais une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT. Une telle zone est destinée uniquement aux bâtiments et installations en lien avec l'activité équestre de sorte qu'elle est alors de constructibilité restreinte (arrêts du TF 1C_153/2007 du 6 décembre 2007 consid. 3.3; 1C_234/2014 du 6 octobre 2014 consid. 2.3; 1A.16/2006 du 26 juillet 2006 consid. 1.1).

La création d'une zone 18 LAT ne doit toutefois pas être un moyen de contourner l'art. 15 LAT et les restrictions qui en découlent sur la planification de zones destinées à l'habitat. Comme l'a souligné le TC dans l'arrêt 602 2017 61 du 31 janvier 2018 portant sur la zone équestre faisant l'objet de la présente décision, la ZAE de Marsens est une zone à constructibilité restreinte dont le but n'est pas l'habitation, laquelle ne peut en principe être autorisée que si un besoin strictement lié aux activités équestres est démontré.

La zone 18 LAT ne doit pas non plus être un moyen de contourner les prescriptions applicables à la zone agricole, notamment le principe prévu à l'art. 34 b al. 3 OAT qui stipule que la construction de nouveaux bâtiments d'habitation en rapport avec la détention et l'utilisation de chevaux n'est pas admissible.

En l'occurrence, au vu de la faible distance séparant la zone équestre de la zone à bâtir voisine (de l'ordre de 200 m), il est parfaitement raisonnable de considérer que la majorité du personnel de l'exploitation puisse se loger dans la zone à bâtir. La DIME considère que seul un logement de gardiennage est nécessaire pour assurer une surveillance adéquate des chevaux. Par ailleurs, la ZAE comporte déjà deux bâtiments destinés au logement dans le secteur B. Il n'est donc pas opportun de prévoir que plusieurs logements supplémentaires puissent être construits dans le secteur A.

Dans la mesure où seules les installations nécessaires à l'activité équestre déployée dans la zone spéciale sont autorisées, il convient de limiter la surface du nouveau logement et d'exiger son intégration dans les volumes des constructions destinés aux activités équestres proprement dites. A défaut de cette dernière restriction, la réglementation communale permettrait un développement de l'urbanisation, par la création d'une habitation individuelle, 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). En cas de cessation de l'activité, l'art. 24 al. 3 RCU précise, à juste titre, que la totalité de la

ZAE sera réaffectée à la zone agricole. Ce faisant, le nouveau bâtiment d'habitation et les aménagements extérieurs qui y seraient fonctionnellement liés constitueraient un îlot construit au milieu de la zone agricole, laissant un foyer d'urbanisation dans un secteur encore préservé.

En ce qui concerne la taille du logement, la DIME constate qu'il n'existe pas de règles prévues dans la législation fédérale et cantonale permettant de déterminer quelle surface peut être admise pour un logement de gardiennage. Comme mentionné ci-dessus, la construction de nouveaux bâtiments d'habitation en rapport avec la détention et l'utilisation de chevaux n'est pas admissible pour les agriculteurs. La DIME ne peut donc pas se référer aux surfaces autorisées pour les logements conformes à la zone agricole figurant dans la directive du 20 décembre 2022 relative aux habitations agricoles. Considérant que le logement de gardiennage doit permettre à la personne en charge du bien-être des équidés d'y vivre dans des bonnes conditions avec les éventuels membres de sa famille, mais ne doit pas entraîner la construction de surfaces qui ne seraient pas nécessaires et qui augmenteraient l'impact des installations équestres sur la zone agricole, la DIME constate que la limitation de la surface du logement à 100 m² permet de concilier les intérêts publics et privés en jeu.

Pour cette raison, **la DIME n'admet pas la formulation actuelle de l'art. 34 al. 9 §4 concernant le secteur A**, et demande que celui-ci soit reformulé en indiquant que la réalisation d'un seul logement de gardiennage par exploitant est autorisée, pour autant que l'exploitant ne bénéficie pas déjà d'un logement dans le secteur B. La réglementation stipulera également que le logement autorisé ne dépassera pas les 100 m² et devra être intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation destiné à l'activité équestre.

Aucun nouveau logement ne pourra être autorisé en cas de venue d'une troisième exploitation équestre dans le secteur affecté à la ZAE.

> **Modification n° 4.1 – Art. 147 (partiel) RF de domaine public des routes à zone résidentielle à faible densité (ZRFD) I**

L'affectation en ZRFD I de la place de rebroussement située sur l'art. 1202 (partiel) RF n'a pas été approuvée par la Direction dans sa décision du 3 mai 2017, car la surface faisait partie du domaine public communal. Depuis lors, la commune a entrepris de désaffecter ce secteur du domaine public et de le rattacher à l'art. 147 RF, propriété de la commune.

La modification a été préavisée favorablement par le SeCA. Elle est approuvée par la DIME.

> **Modification n°s 8.1, 9.1 et 13.1 – Art. 314, 679 et 61 RF de ZRFD à zone agricole**

> **Modification n° 17.4 – Art. 1006 de zone de centre (ZC) à zone agricole**

Le dézonage des art. 61, 314 et 6709 RF et de l'art. 1006 RF, conformément aux décisions d'approbation de la DAEC des 3 mai 2017 et 8 mai 2019, est approuvé par la DIME.

> **Modifications n°s 26.1 et 27.1 – Art. 1092 RF de zone d'intérêt général (ZIG) et zone de protection des cours d'eau en zone agricole**

Dans le dossier de révision générale, la commune prévoyait la mise en ZIG de l'art. 1092 RF afin de permettre la réalisation d'une déchetterie intercommunale et d'un projet du regroupement des corps de sapeurs-pompiers des communes d'Echarlens, de Sorens, de Pont-en-Ogoz, de Marsens et du Châtelard. Dans sa décision du 3 mai 2017, la DAEC s'est prononcée en indiquant que la localisation du site semblait acceptable sur le principe au vu du projet communal. Toutefois, afin



d'éviter la dispersion de la zone à bâtir, la Direction a décidé de reporter l'approbation de ces modifications en demandant à la commune de revoir les mesures de planification en faveur d'une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT. Il est prévu que la mise en zone spéciale se fasse dans le cadre d'une procédure séparée. Dans l'intervalle, l'art. 1092 RF retourne à la zone agricole. La DIME accepte cette modification.

> **Modification n° 29.1 – Art. 388 et 389 RF – Suppression du secteur à prescriptions particulières**

La suppression du secteur à prescriptions particulières sur les art. 388 et 389 RF, conformément à la décision de la DAEC du 3 mai 2017, est approuvée par la DIME.

> **Modification n° 30.1 – Art. 1240 et 1097 (partiels) RF – Adaptation du périmètre à prescriptions particulières**

L'adaptation du périmètre à prescriptions particulières sur les art. 1240 et 1097 (partiels) RF et l'intégration des mesures découlant de l'étude de bruit à l'art. 24 du RCU ont été préavisées favorablement par le SEN et le SeCA. La DIME approuve cette modification.

Condition La DIME demande que les mesures définies à l'art. 24 RCU soient reprises dans le plan d'aménagement de détail (PAD) "Grand Fin 2" afin de garantir le respect des valeurs de planification pour les futurs projets, conformément à la condition du SEN.

> **Modification n° 32 – Art. 154 (partiel) RF – Correction de limites de la ZRFD I**

La délimitation de la ZRFD au contact de la route des Gottes permet de mettre en conformité la limite entre la zone à bâtir et la route et a fait l'objet d'un préavis favorable du SeCA. Elle est approuvée par la DIME.

> **Modification n° 33 – Art. 4 RF – Définition d'un périmètre constructible au sein de la zone libre du parc d'Humilimont (ZPH)**

La commune définit un périmètre constructible au sein de la ZPH afin d'y permettre certaines constructions (espaces de jeux, petits équipements, etc.). La DIME note que le périmètre a été préavisé favorablement par le SeCA. Toutefois, le Service a émis la remarque suivante: "Il faudrait indiquer si une extension des bâtiments existants est possible". De plus, le SeCA a demandé que l'article indique que la consultation du SBC est obligatoire.

Le périmètre constructible est approuvé par la DIME.

Condition La commune ne s'étant pas déterminée sur les points soulevés par le SeCA, la DIME demande que l'art. 30 al. 8 indique que la consultation du SBC est obligatoire.

> **Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)**

La suppression des bâtiments non soumis à l'IBUS sur les art. 1007 et 1017 RF est approuvée par la DIME.

> Autres remarques

Le SeCA relevait dans son préavis que la mise en ZC sur les art. 1013, 1014, 1015 et 1080 RF (modification n° 17) est reportée jusqu'au démarrage des travaux relatifs au projet de Valtraloc et n'est pas traitée dans le cadre du présent dossier. Dans sa détermination, la commune dit comprendre que l'approbation et l'entrée en vigueur de la mise en zone se fera directement (sans faire l'objet d'une nouvelle modification du PAL) dès le début des travaux lié au Valtraloc.

A ce sujet, la DIME confirme qu'une nouvelle mise à l'enquête ne sera pas nécessaire. En revanche, au démarrage des travaux du projet Valtraloc, la DIME devra rendre une nouvelle décision afin de formellement approuver la mise en zone.

Le SeCA notait également que la commune n'a toujours pas mis en œuvre une condition d'approbation de la modification du PAL concernant l'extension de la ZIG sur l'art. 1096 (partiel) RF, aujourd'hui art. 1100 (partiel) RF, approuvée par la DAEC le 25 septembre 2013. Dans sa décision du 3 mai 2017 sur la révision générale, la Direction indiquait: *"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"*. Dans sa détermination, la commune indique que le secteur a déjà été bâti conformément à la législation en vigueur et que la restriction relative à la valeur limite d'installation de 1 μ T pour tous les éventuels futurs ouvrages est déjà imposée par la législation fédérale. Elle peut donc être examinée dans le cadre des demandes de permis de construire comme cela a été le cas jusqu'à présent. La commune considère que cette condition est devenue obsolète et ne devrait pas être retenue par la DIME.

Le SEn a pris position sur la détermination de la commune. Il indique que cette condition est toujours valable d'un point de vue technique et que le sujet des restrictions relatives à l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant doit être traitée à l'échelle du PAL ou d'un PAD. La DIME note également que cette condition d'approbation avait pu être reportée à la révision générale du PAL, car le projet de construction déposé en coordination avec la modification du PAL était conforme aux restrictions. Toutefois, le principe du périmètre reste pertinent étant donné que de nouvelles constructions sont possibles.

Condition La DIME demande à la commune de mettre en œuvre cette condition en inscrivant un périmètre à prescriptions particulières sur l'art. 1100 (partiel) RF au plan d'affectation des zones (PAZ) et de transposer au RCU les dispositions y relatives.

1.2. Nouvelles modifications

> Modification des secteurs d'extension au PDCom

La commune a revu les secteurs d'extension prévus au PDCom suite à l'entrée en vigueur du nouveau plan directeur cantonal (PDCant), afin de les rendre conformes au territoire d'urbanisation. L'extension prévue sur les art. 1004 et 1005 RF est ainsi supprimée. Un nouveau secteur d'extension est ajouté au sur l'art. 1238 RF. La DIME approuve ces modifications qui sont conformes au PDCant

> **Modification n° 34 – Art. 4 (partiel) RF de ZRFD II à ZPH**

Avec l'abrogation du PAD "Montmarson", l'ensemble du secteur passe en ZRFD II à l'exception d'une partie tout au Sud du secteur sur l'art. 4 RF dont l'affectation est modifiée vers la ZPH. Le SeCA s'était positionné favorablement sur ce changement d'affectation, mais avait demandé à la commune de se positionner sur la pertinence du maintien du reste de l'art. 4 RF en ZRFD. En effet, cette parcelle était volontairement laissée libre de construction dans le cadre du PAD et est aujourd'hui encore concernée par une servitude foncière d'interdiction de construire.

Dans sa détermination, la commune indique avoir mené plusieurs réflexions quant au devenir de ce secteur suite à l'abrogation du PAD. Elle dit vouloir conserver cette surface en zone à bâtir puisque la parcelle est située dans un interstice du tissu construit et que sa situation, aujourd'hui bloquée par une servitude, pourrait évoluer dans les prochaines années.

La DIME prend acte des arguments de la commune et approuve la modification de l'art. 4 RF telle que figurant dans le dossier du PAL.

> **Mise sous protection du bâtiment sis sur l'art. 1080 RF**

La mise sous protection du bâtiment sur l'art. 1080 RF qui ne figure pas au recensement des biens culturels meubles a fait l'objet d'un préavis favorable du SeCA. Elle est approuvée par la DIME.

2. Energie

Le plan communal des énergies (PCE) du 8 décembre 2017 est validé par le Service de l'énergie (SdE) à condition que le rapport explicatif du PCE soit mis à jour en précisant les objectifs quantitatifs, ainsi que le plan d'action, à l'horizon 2030. La DIME invite la commune à transmettre ces éléments au SdE dans les meilleurs délais.

3. Nature, paysage et environnement

La CDN et le SEN ont émis des conditions concernant les dangers naturels. La CDN demande que la représentation des secteurs indicatifs de danger au PAZ (degré de danger non défini) soit couvrante par rapport aux autres degrés de danger, à l'exception du degré de danger élevé, ou alors que la légende de la cartographie transposée dans le PAZ soit adaptée selon le modèle de représentation figurant dans son préavis. Le SEN demande que les secteurs de danger résiduel de crues soient également reportés au PAZ.

La commune s'est déterminée à ce sujet. Elle ne comprend pas pourquoi les services émettent de nouvelles conditions à ce stade de la procédure alors qu'ils auraient pu se prononcer lors des dernières enquêtes. Elle considère que ces éléments devraient faire l'objet d'une remarque formelle pour la prochaine adaptation du dossier.

Le DIME précise qu'il ne s'agit pas dans ce cas de nouvelles conditions. Le report de la nouvelle carte des dangers était une condition émise par les services lors de la révision générale. Les remarques présentes concernent la manière dont la commune a choisi de représenter les secteurs de danger au PAZ ainsi que l'absence de report des secteurs de danger résiduel qui avaient été communiqués par le service à la commune. La DIME précise que les secteurs de danger résiduel doivent être reportés, car cette information est nécessaire pour les propriétaires concernés.

Condition La DIME demande que les secteurs de danger résiduel de crues soient ajoutés au PAZ. La représentation des dangers devra également être adaptée selon les indications de la CDN.

Par ailleurs, le SEn indique que le réseau hydrographique et l'espace réservé aux eaux ont subi des adaptations.

Condition La DIME demande que la version actualisée du réseau hydrographique et de l'espace réservé aux eaux, telle que figurant sur le portail cartographique <https://map.geo.fr.ch/>; Thème Environnement, soit reportée au PAZ.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le SBC a remarqué que les prescriptions définies au RCU pour les périmètres de protection ne font pas de distinction en fonction de la catégorie du site et indiquait à la commune qu'un allègement des prescriptions pour les catégories 2 et 3 pour les règles de toiture était envisageable. Le SeCA a demandé à la commune de se déterminer sur ce point.

Par ailleurs, le SBC demandait qu'un secteur environnant pour les bâtiments protégés soit planifié dans le secteur "Le Villard" en englobant l'ensemble des bâtiments protégés en zone agricole dans ce secteur afin que les transformations et éventuelles nouvelles constructions agricoles puissent avoir un gabarit, des teintes et des matériaux harmonisés aux bâtiments protégés.

Dans sa détermination, la commune indique que ces éléments avaient déjà été approuvés, ne faisaient pas l'objet de la présente enquête et dès lors ne devraient pas être remis en cause dans le cadre de cette procédure. De ce fait, elle considère qu'il n'est pas nécessaire de les justifier ou de les modifier.

La DIME prend acte du choix de la commune de maintenir tel quel les règles concernant les périmètres de catégories 2 et 3.

Pour ce qui est du périmètre à prescriptions particulières, la DIME a sollicité une prise de position du SBC. Le service maintient sa position. Il indique que le secteur "Le Villard" se trouve dans une échappée sur l'environnement de catégorie 1 avec 4 bâtiments et objets protégés, ainsi des mesures d'aménagement doivent être prises en conformité à l'application de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS et de l'art. 22 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) qui demandent de protéger les environnements de bâtiments protégés. Par ce périmètre soumis à prescriptions particulières, le principe d'adapter les éventuelles nouvelles constructions agricoles au caractère du site pourra déployer ses effets.

La DIME constate que pour l'essentiel, les bâtiments protégés de ce secteur figuraient déjà au PAZ de 2016 et que cette condition aurait pu être formulée lors de l'examen de la révision générale. De plus, le secteur "Le Villard" se trouve à une grande distance du site construit de catégorie 1 de Vuippens et n'est pas recensé sur la fiche ISOS pour Vuippens. Bien que les échappées dans l'environnement ne soient pas circonscrites sur leur limite extérieure dans la méthodologie ISOS, il est difficile de considérer ce secteur comme faisant partie de l'échappée dans l'environnement et donc de justifier les nouvelles mesures sur cette base. Par conséquent, si la DIME ne nie pas l'intérêt d'un tel périmètre afin de garantir une cohérence d'ensemble des futures constructions, elle estime également qu'il n'est pas opportun de l'exiger à ce stade de la procédure, étant donné que les intérêts patrimoniaux bénéficient déjà d'une protection suffisante dans le cadre des dispositions prévue par l'art. 24 LAT.



Condition La DIME demande à la commune de prévoir un périmètre à prescriptions particulières englobant l'ensemble des bâtiments protégés en zone agricole dans le secteur "Le Villard" lors de la prochaine modification conséquente du PAL et au plus tard lors de la prochaine révision générale. Le nouveau périmètre archéologique qui a été créé autour de l'église sera également ajouté au PAL.

5. Exploitation des matériaux

> Modification n° 40 – Art. 1090 et 1093 RF – Modification du périmètre de la zone gravière (ZGR)

Le périmètre de la ZGR de "La Pala" a été modifié afin de correspondre au périmètre des permis en cours, selon la demande formulée par la Direction dans sa décision du 3 mai 2017.

Toutefois, le SeCA indique que l'exploitation de la gravière "La Pâla" est aujourd'hui terminée. La remise en état du site a été formellement validée le 10 juillet 2018. Dès lors, la ZGR inscrite au PAZ et l'art. 38 RCU y relatif doivent être supprimés.

La commune s'est déterminée sur ce point en demandant à la DIME de supprimer ces éléments directement dans les documents du PAL de façon à éviter une nouvelle enquête.

Compte tenu de ces éléments, la DIME n'approuve pas la ZGR de "La Pala" au PAZ, ainsi que l'art. 38 RCU et demande au SeCA de les supprimer directement dans le dossier.

IV. Autres éléments

6. Equipement

Les modifications apportées au programme d'équipement répondent aux exigences. Le programme d'équipement est approuvé par la DIME.

7. Plans d'aménagement de détail (PAD)

L'abrogation des PAD "Au Crêt", "Au Village", "En Barra", "Montmarson" et "Le Perrevuet I" et le maintien du PAD "Le Perrevuet II" sont admis par la DIME. L'inscription des nouveaux PAD obligatoires "Centre village", "Le Rafour", "La Grand Fin 1" et "La Grand Fin 2" est également approuvée par la DIME.

Le SeCA a formulé diverses remarques concernant les objectifs des PAD et a demandé des modifications ou des justifications:

- > l'objectif du PAD "Le Perrevuet II" relatif à la création d'un nouvel accès sur la route communale a été préavisé défavorablement. En effet, le SMO a confirmé que le carrefour actuel est suffisant. De plus, la modification du PAL en cours d'examen final auprès du SeCA ne reprend pas cet objectif;
- > le SeCA a demandé à la commune de justifier, dans sa détermination, l'interdiction des sondes géothermiques dans le PAD "Le Perrevuet II" ainsi que l'objectif de mesures constructives allant dans le sens du développement durable que la commune a fixé pour tous les nouveaux PAD;

- > le SeCA a également demandé que la commune précise au RCU l'objectif concernant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales en indiquant comment il doit être concrétisé. Le Service a également conseillé à la commune de préciser le caractère public ou semi-public de l'espace de rencontre figurant en objectif du PAD "Centre Village" et de préciser si la liaison en site propre du PAD "La Grand Fin 2" est une liaison de mobilité douce.

Dans le cadre de sa détermination, la commune ne se prononce pas sur le fond. En effet, elle estime que les éléments ci-dessus ne font pas l'objet de la présente procédure et qu'ils ont déjà été approuvés. Dès lors elle estime qu'elle n'a pas à justifier ou modifier les objectifs des PAD et que la DIME ne devrait pas les remettre en cause.

En préambule, la DIME rappelle que la décision de la Direction sur l'ensemble des PAD, à l'exception du PAD "Chamufens", avait été reportée lors de l'examen du dossier de la révision générale. Dès lors, la DIME se prononce formellement pour la première fois sur l'ensemble des PAD dans le cadre du présent dossier. En revanche, la DIME note que les objectifs des PAD précités figuraient déjà au RCU dans le dossier de la révision générale et n'avaient pas suscités de remarques spécifiques.

Condition La DIME est cependant d'avis que si l'objectif du nouvel accès au PAD "Le Perrevuet II" est devenu caduque, il devrait être supprimé du RCU. Par ailleurs, le PAD "Le Perrevuet II" doit être adapté au cadre légal et normatif en vigueur.

Concernant l'interdiction des sondes géothermiques, la DIME estime qu'à ce stade de la procédure du PAL et du PAD, il n'est pas opportun de le remettre en question.

La DIME relève que la commune n'a pas souhaité commenter l'objectif exigeant des propositions allant dans le sens du développement durable. La Direction rappelle qu'elle sera, dès lors, attentive au fait que l'ensemble des nouveaux PAD fassent des propositions réellement innovantes et concrètes dans le domaine du développement durable.

Les autres commentaires du SeCA sont à considérer comme des recommandations.

8. Dispositions relatives à la police des constructions

- > **Introduction d'un IBUS complémentaire pour le stationnement, art. 22 ZC, art. 23 zone péricentrale (ZPC), art. 24 zone résidentielle à densité répartie (ZRDR), art. 25 zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) et art. 27 ZRFD II**

Le SeCA a préavisé défavorablement l'IBUS complémentaire de 0.30 pour le stationnement de la ZC, la ZPC, la ZRDR, la ZRMD et la ZRFD II. En effet, la position de la DIME dans tous les dossiers est de ne plus accepter les IBUS complémentaires prévus pour le stationnement, car ce type de mesures n'atteint que rarement le but visé et s'avère de plus très difficile à contrôler dans le cadre des demandes de permis de construire. Le SeCA considère que la solution à privilégier serait de fixer un IBUS global plus élevé, dans le respect des critères du PDCant, tout en précisant qu'en cas de nouvelle construction ou de transformation importante d'un bâtiment existant, tout ou partie des places de stationnement doit obligatoirement être souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou dans le volume fermé des bâtiments principaux.

Dans sa détermination, la commune prend acte de la position de la DIME. Elle indique envisager de supprimer les IBUS complémentaires et de fixer un IBUS global plus élevé de 1.30 uniquement pour les secteurs soumis à PAD qui respectent les critères du PDCant, soit les PAD "Centre village", "La Grand Fin 1" et "La Grand Fin 2" ainsi que pour le secteur en zone péricentrale du



PAD "Le Perrevuet II" situés en niveau de desserte C en transports publics. La commune souhaite également prévoir le même indice global pour le PAD "Le Rafour" dont le niveau de desserte en transports publics n'est à ce jour pas suffisant pour permettre la densification. La commune indique que le secteur sera relié en mobilité douce à un secteur présentant le niveau de desserte exigé dans le cadre du concept de valorisation de la route de Gottes (Valtraloc) que la commune va lancer. Elle souligne par ailleurs l'importance de ces planifications qui sont, pour la plupart, en cours depuis plusieurs années. Le PAD "Le Rafour" a ainsi fait l'objet de plusieurs mises à l'enquête. La commune demande à la DIME d'approuver le principe d'un IBUS de 1.30 pour les PAD susmentionnés.

Tenant compte de ces éléments, la DIME n'approuve pas l'IBUS complémentaire pour le stationnement prévu aux art. 22 ZC, art. 23 ZPC, art. 24 ZRDR, art. 25 ZRMD et art. 27 ZRFD II.

Pour ce qui est du souhait de la commune de fixer un IBUS global de 1.30 pour les PAD susmentionnés, la DIME constate que les PAD "Centre Village" et "La Grand fin 1" se trouvent, respectivement, en ZC et en ZRMD. Le RCU prévoit actuellement pour ces deux zones un indice de 1.00 et un indice complémentaire pour le stationnement de 0.30. Un indice global de 1.30 est donc cohérent avec l'IBUS prévu dans le dossier d'enquête. Ces deux PAD bénéficiant d'un niveau de desserte en transports publics suffisant pour autoriser la densification, la DIME est favorable à la fixation d'un indice global de 1.30 d'autant plus que les objectifs des deux PAD prévoient déjà qu'au minimum 80 % des places de stationnement soient réalisés en souterrain, partiellement souterrain ou intégrés dans le volume des constructions principales. Dès lors, la DIME estime que la fixation d'un IBUS global pour ces deux PAD permet de rester en cohérence avec les dispositions initialement prévues.

Compte tenu de ce qui précède, la DIME approuve un IBUS global de 1.30 pour les PAD "Centre Village" et "La Grand Fin 1".

Condition Cette correction devra être apportée dans le dossier d'adaptation en inscrivant un nouvel objectif au RCU pour chacun de ces PAD fixant l'IBUS à 1.30.

Le PAD "Le Perrevuet II" bénéficie de la desserte en transports publics nécessaire pour permettre la densification de la partie en ZPC. Un IBUS global de 1.30 y est donc théoriquement possible. Toutefois, il est nécessaire de tenir compte des considérations suivantes. Les objectifs du PAD au RCU ne prévoient pas la nécessité de réaliser une part de places de stationnement en souterrain, partiellement souterrain ou intégrée dans le volume des constructions principales. Dès lors, une augmentation de l'IBUS à 1.30 permettrait de réaliser des surfaces brutes de plancher supplémentaires sans garanties quant au stationnement. Le PAD est par ailleurs déjà construit. La modification récente du PAD, actuellement en examen final au SeCA, ne fait pas usage de l'IBUS complémentaire, l'IBUS global étant de 1.00. Dès lors, une augmentation de l'IBUS à 1.30 induirait une densification qui ne semble pas judicieuse sans la prise d'autres mesures d'accompagnement au niveau du PAD pour garantir une intégration de cette densité supplémentaire. L'ajout au RCU d'un nouvel objectif minimal de stationnement en souterrain ou dans des volumes fermés serait également problématique puisque les constructions actuelles ne seraient pas conformes. En conclusion, la DIME estime que la fixation d'un IBUS de 1.30 pour ce PAD n'est pas opportune.

En ce qui concerne le PAD "La Grand Fin 2", la DIME constate que la ZRDR prévoit actuellement un IBUS de 0.80 et un IBUS complémentaire de 0.30. La Direction est favorable à la définition d'un indice global qui resterait conforme sur le principe à la densité prévue et en cohérence avec l'objectif de stationnement déjà inscrit au RCU pour ce PAD. En revanche, un indice de 1.30

représente une hausse effective des possibilités constructives par rapport à ce qui a été mis à l'enquête. Si cette densification est possible en conformité avec les critères du PDCant étant donné le niveau de desserte en transports publics, la DIME estime qu'elle n'est pas opportune à ce stade de la procédure en raison du principe de stabilité des plans.

Compte tenu de ce qui précède, la DIME approuve un IBUS global de 1.10 pour la ZRDR.

Condition Cette correction devra être apportée dans le dossier d'adaptation en fixant un IBUS global pour la ZRDR de 1.10.

Le PAD "Le Rafour" ne bénéficie pas de la desserte suffisante en transports publics pour autoriser une densification. Le SMO a pris position sur la détermination de la commune. Il considère qu'en l'absence d'une liaison en mobilité douce existante, la densification ne peut être admise. La DIME suit le SMO et estime que le secteur ne pourrait à l'heure actuelle pas bénéficier d'un indice global supérieur à 1.00.

> Art. 32 – Zone mixte

La commune fixe un maximum de 30 % de surfaces destinées aux activités (artisanat et dépôts), mais ne fixe pas de pourcentage minimal d'activités pour cette zone, ce qui est contraire à l'art. 52 LATeC. Pour cette raison, le SeCA a émis un préavis défavorable.

Dans sa détermination, la commune estime que cet article a été approuvé tel quel et ne devrait pas être remis en cause à ce stade de la procédure.

La DIME comprend la position de la commune et regrette que cette erreur n'ait pas été relevée lors de l'examen des dossiers précédents. **Néanmoins, l'absence d'un pourcentage minimal d'activités étant contraire à loi, la DIME ne peut approuver l'art. 32 RCU dans sa formulation actuelle.** La commune devra corriger cet article afin de fixer un pourcentage minimal d'activités par parcelle. Dans l'intervalle, aucun permis ne pourra être délivré dans la zone mixte.

> Art. 21 al. 6 §. 3 – Zone de protection du site construit

> Art. 27 al. 10 – ZRFD II

Le SeCA avait demandé à la commune d'apporter des précisions concernant ces deux articles. La commune ayant justifié leur formulation, la DIME peut les approuver.

9. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 26 juillet 2022, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DIME s'y rallie et demande à la commune de les reprendre en vue d'un dossier d'adaptation.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > la formulation actuelle de l'art. 34 al. 9 §4 RCU concernant le secteur A de la ZAE;



- > la ZGR de "La Pala" au PAZ, ainsi que l'art. 38 RCU;
- > l'IBUS complémentaire pour le stationnement prévu aux art. 22 ZC, art. 23 ZPC, art. 24 ZRDR, art. 25 ZRMD et art. 27 ZRFD II au RCU;
- > l'absence d'un pourcentage minimal d'activités pour la zone mixte à l'art. 32 al. 1 RCU.

Au surplus, les éléments suivants sont exigés:

- > l'inscription au PAZ d'un périmètre à prescriptions particulières sur l'art. 1100 (partiel) RF et la transposition au RCU des dispositions y relatives;
 - > le report au PAZ des secteurs de danger résiduel de crues;
 - > l'adaptation du réseau hydrographique et de l'espace réservé aux eaux;
 - > pour les PAD "Centre Village" et "La Grand-fin 1", l'ajout au RCU d'un objectif définissant l'IBUS global à 1.30;
 - > la fixation d'un IBUS global de 1.10 pour le PAD "La Grand-fin 2".
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
 4. 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.
 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 et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Marsens est fixé à Fr. 4'690.-

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 DIME 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 630, 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 Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service archéologique de l'Etat de Fribourg, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service de l'énergie, céans (1 ex.);
- > à la Commission des dangers naturels, céans (1 ex.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > au propriétaire qui s'est déterminé dans le cadre de la présente approbation (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Gruyère, Le Château, case postale, 1630 Bulle (1 ex.).