



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

COPIE

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: GG/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 12 juillet 2023

Villarsel-sur-Marly, 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 Villarsel-sur-Marly, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement DIME) le 25 mars 2020;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL fait suite aux conditions d'approbation de la révision générale, approuvée par la DAEC, actuellement DIME, le 25 mars 2020.

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 5 novembre 2021. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques: la mise à l'enquête n'a pas suscité d'oppositions ni la consultation publique de remarques.

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 11 janvier 2022.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 10 février 2023.

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° 8 du 24 février 2023 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 Villarsel-sur-Marly, par lettre du 23 mars 2023, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME.

III. **Appréciation de la DIME**

Le présent dossier vise essentiellement à répondre aux conditions émises lors de la révision générale, mais la commune procède également à des modifications supplémentaires ne découlant pas desdites conditions.

1. **Modifications découlant des conditions d'approbation**

1.1. **Conditions d'approbation**

Dans sa décision du 25 mars 2020 sur la révision générale du PAL de la commune de Villarsel-sur-Marly, la DAEC avait demandé:

- > d'apporter des précisions en matière de résidences secondaires dans le rapport;
- > de corriger la référence de la carte des dangers naturels dans le rapport;
- > d'apporter des modifications dans les rapports et fiches relatives aux périmètres d'habitat à maintenir (PHM), ainsi qu'une modification du périmètre non agricole sur le plan d'affectation des zones (PAZ);
- > de corriger certains éléments relatifs à la mobilité sur le plan directeur communal (PDCom);
- > d'ajouter au PAZ et au règlement communal d'urbanisme (RCU) un périmètre de protection de l'environnement du site construit, ainsi qu'un nouveau périmètre archéologique au PAZ;
- > de corriger les art. 5, 7 et 10 du RCU, ainsi que de supprimer l'art. 19 du RCU.

Les modifications apportées au dossier sont analysées dans les chapitres suivants.



1.2. Urbanisation

Résidences secondaires

Tenant compte que le taux de résidences secondaires dans la commune de Villarsel-sur-Marly s'élève maintenant à moins de 15 %, la DIME confirme que cette thématique n'a plus besoin d'être traitée dans le cadre de la présente procédure.

Périmètres d'habitat à maintenir, secteur Ouest

Le SeCA avait demandé d'adapter les documents relatifs au PHM du secteur Ouest de la commune, ainsi que le PAZ le cas échéant, pour des aspects liés à l'exploitation agricole ou non de certains bâtiments. Suite à la publication du droit d'être entendu, la commune a transmis à la DIME la fiche d'identification du secteur précité, adaptée en conséquence, ce qui permet de démontrer que le PAZ tel qu'adopté par le Conseil communal est correct et qu'il s'agissait d'une simple erreur formelle de la fiche.

La DIME peut dès lors constater que l'incohérence relevée par le SeCA entre le PAZ et la fiche d'identification est maintenant résolue par l'adaptation de la fiche et que le PAZ ne nécessite effectivement pas d'être modifié. Partant, la DIME peut admettre sans conditions la planification du PHM, secteur Ouest.

1.3. Nature, paysage et environnement

L'exigence de la Commission des dangers naturels relative à l'inscription de la référence de la donnée des dangers naturels transposée dans le PAZ a été remplie.

Pour ce qui concerne la demande du SeCA de faire figurer la délimitation actualisée de l'espace réservé aux eaux sur le PAZ, la DIME constate, après contact avec la section "Lacs et cours d'eau" du Service de l'environnement suite au droit d'être entendu, que trois cours d'eau présents sur le territoire communal sont concernés, dont deux en zone agricole et la rivière de la Gérine en zone alluviale et, de fait, déjà intégrée en zone de protection. Dès lors, de l'avis de la DIME, les enjeux liés à la nouvelle délimitation sont minimes dans le cas d'espèce. De plus, des dispositions figurent d'ores et déjà dans le RCU concernant la thématique des espaces réservés aux eaux.

Tenant compte de ce qui précède, par économie de procédure et à titre exceptionnel au vu des caractéristiques particulières de la commune de Villarsel-sur-Marly (l'absence de zones à bâtir notamment), la DIME décide de ne pas imposer à la commune d'intégrer la délimitation actualisée de l'espace réservé aux eaux dans un nouveau dossier d'adaptation du PAL, mais lors de la prochaine révision générale ou modification du PAL.

1.4. Biens culturels et périmètres archéologique

La DIME constate que les conditions du Service archéologique de l'Etat de Fribourg et du Service des biens culturels ont été correctement remplies par la commune.

1.5. Mobilité

Les corrections demandées par le Service de la mobilité ont été apportées sur les plans. De l'avis de la DIME, la demande de supprimer les carrefours existants du PDCom, purement formelle, peut être ignorée par la commune dans le cadre de la présente procédure.

1.6. Dispositions relatives à la police des constructions

Les corrections demandées aux art. 5 et 7 du RCU ont été apportées et l'art. 19 du RCU supprimé, conformément à la décision d'approbation de la DAEC. Une erreur persiste cependant à l'art. 10 du RCU relatif aux dangers naturels. Il avait été demandé de supprimer les phrases "sont soumis au préavis [...]" et "les coûts engendrés [...]", or la première phrase n'a pas été supprimée.

La DIME charge le SeCA d'annoter directement le RCU en conséquence.

2. Modifications supplémentaires ne découlant pas des conditions d'approbation

Art. 7 et 16 du RCU relatifs respectivement aux périmètres de protection du site construit et aux PHM

La commune a ajouté de nouvelles prescriptions relatives aux nouvelles constructions et aux aménagements extérieurs pour le périmètre de protection du site construit (art. 7 du RCU) ainsi que pour les PHM (art. 16 du RCU). Ces modifications n'avaient pas été demandées lors de l'approbation du PAL le 25 mars 2020. Les deux articles ont été modifiés parallèlement puisque le périmètre de protection du site construit se superpose au PHM situé au Sud. Le SeCA a préavisé défavorablement ces nouvelles dispositions proposées au motif qu'elles s'écartent des principes fixés par la LAT et le plan directeur cantonal pour ce type de périmètres.

La commune s'est déterminée à ce sujet en indiquant que les constructions de peu d'importance et les aménagements extérieurs prévus dans le RCU étaient en lien direct avec les habitations, qu'elles participaient à la qualité de vie des habitants, sans augmenter la densité, les surfaces utiles principales ou le nombre d'habitants et qu'elles étaient compatibles avec la protection patrimoniale. Partant, le Conseil communal a demandé à la DIME d'approuver les dispositions telles que prévues.

La DIME prend note des arguments apportés par la commune, mais souligne que la marge de manœuvre pour la planification des PHM est extrêmement réduite et doit répondre à des critères stricts, sachant qu'il s'agit somme toute "d'exceptions" au principe fondamental en aménagement du territoire de séparation du construit et du non-construit. Ce type de périmètres constitue ainsi des situations particulières hors de la zone à bâtir et le but du droit fédéral n'est pas de développer ces secteurs, mais simplement de maintenir le tissu existant. Cela étant, la DIME est consciente que les dispositions prévues par la commune ne concernaient que des installations de peu d'importance et des aménagements extérieurs, contribuant effectivement à une certaine qualité de vie pour les habitations existantes uniquement. La DIME est ainsi d'avis qu'un renvoi à la "Directive sur les transformations partielles de bâtiments sis hors de la zone à bâtir et devenus non conformes à l'affectation de la zone" établie par la Direction, en lieu et place des dispositions telles que fixées dans le RCU, serait une solution plus adéquate, tenant compte également que le droit fédéral en matière de possibilités de construction hors zone à bâtir peut évoluer relativement rapidement. De fait, le fait de renvoyer à une directive plutôt que de fixer des dispositions précises semble plus judicieux dans l'éventualité d'une évolution future du droit hors zone à bâtir.

Sur la base de ce qui précède, la DIME **n'admet pas les dispositions des art. 7 et 16 al. 5 et 8 du RCU telles que prévues par la commune** et demande au SeCA de les remplacer par un renvoi à la directive précitée directement par annotation dans le RCU.



Périmètre de protection de la nature sur le PAZ

Une erreur s'est glissée dans la légende du PAZ qui indique désormais le périmètre de protection de la nature comme un périmètre archéologique. La DIME charge le SeCA d'adapter cet élément formel directement sur le PAZ.

IV. 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:
 - > les dispositions de l'art. 7 du RCU relatives aux nouvelles constructions et aux aménagements extérieurs dans les périmètres de protection du site construit;
 - > les dispositions de l'art. 16 al. 5 et 8 du RCU relatives aux nouvelles constructions et aux aménagements extérieurs au sein des PHM.
3. 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 et IV.
2. L'émolument à la charge de la commune de Villarsel-sur-Marly est fixé à Fr. 3'070.-.

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 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.);
- > 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.);
- > à Grangeneuve, Section Agriculture, Route de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).

EMOLUMENTS

Commune: Villarsel-sur-Marly

District: Sarine

PAL (Plan d'aménagement local): modification du PAL suite aux conditions d'approbation de la DAEC

DETAIL DES EMOLUMENTS

Service des constructions et de l'aménagement (SeCA)

1) Emolument de base : CHF 500.-	CHF	500.00
2) Supplément éventuel pour rapport particulièrement long ou dossier nécessitant une correspondance inhabituelle	CHF	0.00
3) Emolument pour examen du dossier CHF 1000.- à CHF 10'000.-	CHF	1 000.00
4) Inspection(s) des lieux et séance(s) (minimum CHF 100.-)	CHF	0.00
Total émoluments SeCA	CHF	1 500.00

Autres services

- Commission des dangers naturels (CDN)	CHF	450.00
- Grangeneuve, section agriculture	CHF	0.00
- Service archéologique (SAEF)	CHF	120.00
- Service des biens culturels (SBC)	CHF	200.00
- Service des forêts et de la nature (SFN)	CHF	0.00
- Service de la mobilité (SMo)	CHF	300.00
Total émoluments autres services	CHF	1 070.00

Subtotal	CHF	2 570.00
DIME	CHF	500.00

TOTAL GENERAL	CHF	3 070.00
----------------------	-----	-----------------

Date : 28.06.2023

Signature : 

