



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: LV/ja

Fribourg, le 3 février 2016

Vernay, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

vu:

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

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

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);

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;

les plans d'aménagement local (PAL) d'Autavaux, Forel et Montbrelloz, approuvés par le Conseil d'Etat respectivement les 23 avril 1985, 16 août 1990 et 21 janvier 1991;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet le PAL de la nouvelle commune de Vernay harmonisant les PAL des communes d'Autavaux, de Forel et de Montbrelloz, fusionnées en date du 1^{er} janvier 2006; leur PAL ont été approuvés respectivement les 23 avril 1985, 16 août 1990 et 21 janvier 1991 par le Conseil d'Etat. La présente révision a également pour objet la planification du territoire pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL à la LATeC et au ReLATeC.

II. Procédure

La mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans les Feuilles officielles (FO) n° 46 du 15 novembre 2013 et n° 10 du 7 mars 2014. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.



La première mise à l'enquête publique a suscité 8 oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a suscité aucune remarque au plan directeur communal (PDCom).

La deuxième mise à l'enquête publique a suscité une opposition qui a été traitée par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au PDCom.

La modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 14 avril 2014.

Un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC). Par décision séparée de ce jour, la DAEC statue sur le recours précité.

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DAEC a fait publier dans la FO n° 43 du 23 octobre 2015 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.

La commune de Vernay, dans sa lettre du 21 décembre 2015, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des propriétaires en date des 17 et 18 décembre 2015. La DAEC relève néanmoins que dans la mesure où ces dernières ont été déposées hors du délai fixé, elles ne peuvent être prises en considération.

A ce titre, la Direction relève que seuls les points mis en cause par le droit d'être entendu peuvent faire l'objet d'une détermination.

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 protection de la population et des affaires militaires,
- > Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires, inspectorat eau potable,
- > Département fédéral de la défense de la protection de la population et des sports,
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > Groupe E,
- > Swisscom,
- > Promotion économique,
- > Transports publics fribourgeois,
- > Coreb,
- > Association de la Grande Cariçaie,
- > Union fribourgeoise du tourisme.



Favorables, avec conditions:

- > Section lacs et cours d'eau du Service des ponts et chaussées,
- > Section projets routiers du Service des ponts et chaussées,
- > Service de l'énergie,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Service de la mobilité,
- > Commission des dangers naturels,
- > Service des biens culturels.

Défavorables:

- > Service de l'environnement,
- > Service des forêts et de la faune,
- > Service de l'agriculture.

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 révision générale du PAL, la DAEC relève les points suivants:

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Conformité au droit fédéral révisé

Le dossier de révision générale du PAL a été déposé pour examen final au SeCA le 16 avril 2014, soit près de 15 jours avant l'entrée en vigueur du nouveau droit fédéral. La DAEC, par lettres des 29 avril 2014, 4 juin 2014, 2 octobre 2014 et 27 août 2015, 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 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (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. Les seules exceptions prévues à cette règle concernent uniquement la création de zones affectées à des besoins publics et de zones d'importances cantonales au sens de l'art. 52a al. 2 let. b et c OAT.

Par ailleurs, les nouvelles dispositions du droit fédéral prévoient également la protection des surfaces d'assolement (SDA). En vertu de l'art. 30 al. 1bis OAT, des mises en zone sur des SDA ne sont possibles que si le quota cantonal à assurer est garanti, si la mise en zone est nécessaire pour réaliser un projet que le canton juge important et si l'utilisation du sol prévue est optimale. Le présent dossier doit être évalué en regard du nouveau droit dont l'application est immédiate.

Le dossier présenté n'intègre pas les nouvelles exigences relatives au dépôt d'un dossier pour examen au SeCA, en particulier le calcul de l'évolution des zones à bâtir soumises au moratoire. La commune procède à des changements d'affectations, des mises en zone et des sorties de zone dans le cadre de sa révision générale. Par lettre du 6 mars 2015, le Conseil communal a demandé à la DAEC de directement procéder à l'examen final du dossier soumis.

Le tableau révèle qu'une emprise de 64'218 m² occasionnera une perte en SDA de type A. Des mises en zone à bâtir sur des surfaces de moindre qualité ont également été effectuées sur environ 8'347 m². Suite à la levée du moratoire sur les SDA, toute nouvelle mise en zone à bâtir prévue sur des SDA est néanmoins soumise au respect des deux nouveaux critères définis par l'art. 30 al. 1bis 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).

Selon le plan des éléments modifiés et après calcul détaillé des modifications de la zone à bâtir, un surplus de zone à bâtir non compensée après révision pour un total de 89'424 m² est constaté. Soit plusieurs mises en zone pour un total de 94'089 m² et des dézonages pour environ 4'665 m².

La DAEC demande que des mesures compensatoires complémentaires soient prévues conformément au nouveau droit fédéral – art. 38a LAT et art. 52a OAT.

a. 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 propose de revoir les modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) et de compenser intégralement les surfaces qui seront mises en zone à bâtir.

b. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans 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.

La DAEC prend acte de la proposition de la commune. Cependant, en l'état, elle n'admet pas le calcul de l'évolution des zones à bâtir, l'ensemble des mises en zone à bâtir proposé est donc suspendu. La commune devra établir le calcul de l'évolution de ses zones à bâtir conformément au nouveau droit fédéral et procéder à un choix sur les zones à bâtir qu'elle souhaite maintenir au PAZ en tenant compte des nouvelles exigences sur les SDA, des remarques du SeCA et des services consultés, des conditions fixées par le nouveau droit fédéral et de ses objectifs de développement lors de l'adaptation du dossier PAL aux conditions d'approbation.

1.2. Dimensionnement de la zone à bâtir

Selon le calcul fourni par la commune, la zone à bâtir résidentielle de la commune de Vernay est surdimensionnée de 8'950 m². Ainsi, elle ne respecte pas les critères définis dans le PDCant.

La commune dispose d'importantes réserves en zone d'activité (ZACT), mais d'aucune surface construite. Le calcul de dimensionnement de la ZACT présente un surdimensionnement de 22'922 m² par rapport aux critères fixés dans le PDCant.

a. Détermination de la commune

En substance, la commune accepte de revoir le calcul de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle et de la ZACT.

b. Décision de la DAEC

Par conséquent, la DAEC n'admet pas le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle et de la ZACT.

Compte tenu de ces éléments, la Direction demande de revoir le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle et de la ZACT conformément aux critères du PDCant et des conditions mentionnées dans le préavis du SeCA. Concernant le dimensionnement de la ZACT, les terrains comptabilisés comme réserves pour des entreprises existantes seront clairement identifiés dans le calcul. Au surplus, les surfaces construites, actuellement occupées par des entreprises et situées en zone de centre, pourront être comptabilisées dans le calcul de la ZACT pour autant que la preuve de l'utilisation soit apportée dans le rapport.

Zone d'intérêt général (ZIG)

Bien qu'un calcul de dimensionnement de la ZIG ne soit pas explicitement exigé, le SeCA a demandé à la commune d'apporter, dans le cadre d'une révision générale, des réflexions quant à l'utilisation rationnelle de ses ZIG afin de pouvoir se prononcer sur l'étendue de cette zone à bâtir.

a. Détermination de la commune

En substance, la commune avance que:

- > la ZIG 3 n'est plus suffisante pour accueillir les multiples manifestations sportives qui s'y déroulent. Celle-ci doit être agrandie pour permettre une adaptation des installations et équipements sportifs;
- > une réduction de la partie Sud de cette mise en zone au PAZ et sa mise au PDCom est envisageable;
- > la possibilité d'implanter une salle de sport à proximité de l'école existante sera étudiée;
- > dans la mesure où la ZIG 2, située à proximité de l'école, permettrait d'accueillir la salle de sport susmentionnée ainsi qu'une nouvelle caserne de pompier, celle-ci doit être maintenue en zone à bâtir;
- > les mesures de planification prévues pour la déchetterie seront analysées par la nouvelle commune d'Estavayer.

b. Décision de la DAEC

La DAEC prend note des compléments apportés par la commune. Dans la mesure où le dossier soumis pour examen ne propose pas de surfaces compensatoires pour permettre de nouvelles mises

en zone conformément au nouveau droit fédéral, l'extension de la ZIG 3 ne peut en l'état pas être admise. La mise au PDCom d'une partie de la surface remise en cause sera réévaluée moyennant le respect de la procédure prévue à l'art. 77 ss LATeC lors de la prochaine modification du PAL et sous réserve des préavis des services consultés.

Concernant la ZIG 2, légalisée lors de la précédente révision, les arguments avancés par la commune sont pris en considération par la DAEC. La ZIG 2 existante est ainsi maintenue.

Compte tenu de ces éléments, la DAEC demande que le dimensionnement de l'ensemble des ZIG soit évalué de manière détaillée et dûment justifié en cas de nouvelle mise en zone.

Energie

La DAEC se rallie aux remarques du SeCA et demande que la planification énergétique mise à jour soit soumise pour validation au Service de l'énergie (SdE) avec le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Dangers naturels

Le rapport explicatif du PAL doit faire état de la problématique particulière des instabilités de terrain et la référence exacte de la nouvelle donnée à transposer dans le PAZ doit y être indiquée selon les exigences de la Commission des dangers naturels (CDN).

Environnement

Les constatations de la nature forestière demandées par le Service des forêts et de la faune (SFF) sur les art. 27 et 2278 RF seront incluses au PAZ, dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2014 de la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat), le Service de la nature et du paysage (SNP) rappelle que la commune doit établir un inventaire préalable de tous les biotopes sis sur son territoire au plus tard lors de la prochaine révision du PAL.

Agriculture

Contrairement aux éléments figurant dans le préavis du SeCA, la DAEC remarque que le rapport explicatif doit présenter un bilan qualitatif équilibré des surfaces agricoles après les modifications de la zone à bâtir, conformément au préavis du Service de l'agriculture (Sagri).

2. Dossier directeur

2.1. Utilisation du sol

L'inventaire des surfaces agricoles figure au PDCom. La DAEC tient à souligner que cette information est un inventaire qui ne doit pas être reporté sur ce plan comme un élément liant entre les autorités communales et cantonales. Par conséquent, cet inventaire doit être retiré du PDCom. Ceci sera corrigé dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.



Extensions de la zone à bâtir

Le SeCA a relevé dans son préavis qu'aux vues des extensions proposées et des limites d'urbanisation fixées, les possibilités d'extension de la zone à bâtir sont trop étendues et dispersées sur l'ensemble du territoire communal.

La DAEC relève en premier lieu le contexte particulier dans lequel s'insère la présente révision. En effet, le dossier a été déposé 15 jours avant l'entrée en vigueur du droit fédéral révisé. Selon le courrier du 5 mars 2015, le Conseil communal a néanmoins demandé à la DAEC de statuer sur le dossier tel qu'il a été adopté. Comme souligné au chapitre 1.1. "Conformité au droit fédéral révisé", l'ensemble des nouvelles mises en zone à bâtir prévues dans le cadre de la présente révision générale n'est pas compensé. Par conséquent les nouvelles mises en zone ne peuvent pas être approuvées par la DAEC. Dans la mesure où l'intégralité des nouvelles mises en zone n'est pas approuvée, la Direction considère que la pertinence des surfaces d'extension des zones à bâtir pour les 15 prochaines années mérite d'être réétudiée. En effet, la non-affectation de l'intégralité des nouvelles surfaces en zone à bâtir modifie sans aucun doute les options de développement de la commune à moyen et long terme. Compte tenu de ces éléments, la DAEC distingue les éléments suivants.

Les secteurs d'extensions A, B et E sont inscrits dans un tissu bâti préexistant. Ils offrent des possibilités de développement dans des secteurs largement bâtis et clairement limités. Leur maintien au PDCom est donc justifié. La DAEC admet ces extensions au PDCom. La conformité au nouveau droit fédéral devra être démontrée lors de la mise en zone.

Les secteurs d'extensions C et D sont quant à eux situés à proximité de nouvelles mises en zone qui ne sont pas compensées conformément au nouveau droit fédéral. Leur maintien au PDCom permettrait un développement de l'urbanisation peu cohérent avec le tissu bâti existant. Au surplus, ils contribuent à étendre la zone à bâtir en direction de secteurs encore préservés. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, ces extensions ne sont pas admises par la DAEC.

Le secteur d'extension F a été supprimé par la seconde consultation publique et la zone de centre (ZC) existante a été maintenue au PAZ suite à des discussions entre la commune et le propriétaire concerné. La DAEC en prend acte.

Enfin, la DAEC n'admet pas les limites d'urbanisation fixées au PDCom et demande que celles-ci soient réévaluées en fonction des options de développement qui seront retenues par la commune.

2.2. Autres remarques

Environnement

Le SNP demande que les inventaires et les diverses données nature soient retirés du PDCom au profit de l'inventaire préalable.

Le DAEC précise à ce titre que le PDCom est un document prospectif et, par conséquent, seuls les éléments considérés comme "à améliorer" ou "projetés" doivent figurer sur ce plan.

Ces éléments seront corrigés lors de la prochaine modification du PAL.

Mobilité

Le Service de la mobilité (SMo) demande de déplacer la porte d'entrée de localité Ouest et précise que des liaisons sûres pour les piétons et les cyclistes devront être prévues dans le cadre du projet de valorisation de l'espace rue. Enfin, les éléments soulevés par le SMo concernant la mobilité douce seront pris en compte.

Les indications de la distance par rapport à la route ne font pas partie des instruments du PAL mais sont régies par la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR). Les lignes de transports publics ainsi que les distances d'accessibilité aux arrêts de bus ne relèvent pas de la compétence de planification de la commune et ne doivent, par conséquent, pas figurer sur le PDCom.

La DAEC n'admet pas ces éléments relevant du PDCom et demande de les corriger dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2.3. Programme d'équipement

Le programme d'équipement a été établi pour le dossier d'examen final et les étapes de réalisation ont été reportées sur le PAZ. La DAEC rappelle que les extensions au PDCom ne doivent pas figurer sur les plans accompagnant le programme d'équipement.

Concernant le plan général d'évacuation des eaux (PGEE), le DAEC se rallie aux remarques formulées dans le préavis du SeCA et demande que ce document soit adapté.

Conformément à l'art. 42 LATeC, le programme d'équipement doit être établi pour tous les terrains en zone à bâtir. Les réflexions demandées par le Service de l'environnement (SEn) concernant l'application de l'art. 15 du règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux) devront figurer dans le rapport explicatif. Les équipements prévus pour des bâtiments et des groupes de bâtiments situés à l'extérieur de la zone à bâtir, ainsi que l'assainissement des équipements, seront reportés dans le tableau des coûts de l'équipement de base.

En résumé, la commune doit présenter deux tableaux distincts conformément aux recommandations figurant dans le guide de l'aménagement local (AL) (pp. 21 à 23): un tableau des coûts de l'équipement de base à incorporer dans le rapport explicatif, qui intégrera les exigences du SEn concernant le PGEE, et un tableau intitulé "Programme d'équipement" soumis pour approbation.

Le programme d'équipement présenté pour examen final concerne deux nouvelles mises en zone au PAZ. Dans la mesure où ces mises en zone ne sont pas compensées conformément au nouveau droit fédéral, elles sont préavisées défavorablement. Dès lors, le programme d'équipement relatif à ces mises en zone devient caduc.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC n'admet pas le programme d'équipement. Ce document sera revu et adapté dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation en fonction de la présente décision.

Remarques formelles

La DAEC se rallie au préavis du SeCA et demande que le PDCom soit adapté aux exigences de ce Service.

Ces modifications seront apportées lors de la prochaine modification du PAL.



3. Plan d'affectation des zones

3.1. Modifications n° 1, 2, 4, 6, 8, 11, 15, 18, 19a, 21, 22, 23, 29, 30, 35, 36 et 37, mises en zone à bâtir

a. Position du SeCA

La révision partielle de la LAT ainsi que la modification de l'OAT sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014. 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 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. Or, le calcul de l'évolution des zones à bâtir fourni présente un déficit de surface sortie de zone (4'665 m²) par rapport à l'ensemble des mises en zone proposées par la commune (94'089 m²). Au surplus, toute mise en zone sur des SDA doit répondre aux conditions fixées à l'art. 30 al. 1^{bis} OAT.

Considérant l'ensemble des éléments relevé ci-dessus, les modifications susmentionnées ont été préavisées défavorablement par le SeCA.

b. Détermination de la commune

En substance, la commune propose de maintenir:

- > la modification n° 1, soit une mise en zone résidentielle faible densité (ZRFD) prévue sur une surface de 4'781 m² en surface agricole de qualité A;
- > la modification n° 11, soit une mise en ZC prévue sur une surface de 3'946 m² sur les art. 117 et 555 RF en surface agricole de qualité B2;
- > partiellement la modification n° 15, soit en conservant une mise en ZIG sur une surface d'environ 5'000 m² sur l'art. 125 RF en surface agricole de qualité B2.

Afin d'assurer la conformité au droit fédéral révisé, la commune entend entreprendre les démarches nécessaires pour assurer des mesures de dézonage en compensation.

Au surplus la commune:

- > propose d'effectuer le bilan des surfaces à disposition et d'affecter en zone à bâtir les modifications n° 4, 6, 8, 29, 30 et 36, pour autant que la conformité au droit fédéral révisé soit démontrée;
- > accepte que la surface sise sur la modification n° 23 demeure en zone agricole et demande de la reporter au PDCom.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune et les propriétaires concernés ont pu exercer leur droit d'être entendu.

La DAEC rappelle que toute extension de zone à bâtir doit non seulement être compensée conformément au droit fédéral révisé, mais doit au surplus répondre aux 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) en cas d'emprise sur des SDA. Par conséquent, l'ensemble des modifications susmentionné ne peut être admis sans une mesure de dézonage soumise pour approbation simultanément à la mise en zone, conformément au nouveau droit fédéral. La DAEC souligne que les critères figurant à l'art. 30 OAT impliquent qu'aucune mise en ZRFD et qu'aucune place de stationnement en surface ne pourront être admises sur des SDA.

Concernant la demande d'intégrer la surface comprise par la modification n° 23 au PDCom, la DAEC peut entrer en matière pour cette modification, moyennant le respect de la procédure prévue à l'art. 77 ss LATeC et sous réserve des préavis des services consultés. Cette demande devra être intégrée dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre l'ensemble des modifications susmentionné. Comme relevé par le SeCA, la modification n° 35 a été légalisée lors d'une précédente approbation. Cette modification n'est donc pas concernée par la présente décision.

3.2. Modification n° 12, mise en zone de protection de la nature (ZPN)

La DAEC relève que la ZPN ne fait pas partie des types de zone soumis à compensation conformément au nouveau droit fédéral. Il faut néanmoins souligner que cette zone est planifiée et approuvée par la DAEC dans le cadre d'un plan d'affectation cantonal (PAC) des réserves naturelles sur la rive Sud du lac de Neuchâtel. Dans la mesure où un même objet ne saurait être approuvé au moyen de deux procédures différentes, la DAEC demande que la ZPN soit représentée à titre indicatif sur le PAZ. Au surplus, l'article du RCU correspondant doit uniquement renvoyer au règlement du 6 mars 2002 du PAC.

Au surplus, le SNP note que dans la mesure où l'ensemble des biotopes d'importance nationale est intégré dans la ZPN, le PAZ doit uniquement représenter cette zone et les inventaires ne doivent pas y être intégrés.

Compte tenu de ces éléments, la DAEC n'admet pas la ZPN représentée au PAZ ainsi que l'art. 24 du RCU. Ces éléments seront corrigés, conformément aux remarques retenues ci-dessus, dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3.3. Modification n° 13, création d'un périmètre militaire

La DAEC prend acte la délimitation de ce périmètre. Les conditions relatives à la représentation de ce périmètre, retenues par le SeCA, seront prises en compte dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3.4. Modifications n° 9, 10, 17, 20, 24, 25, 27, 28, 31, 32 et 33, changements d'affectation

Ces changements d'affectation sont admis par la DAEC.

3.5. Modifications n° 3, 5, 7, 14 et 34, dézonages

Ces dézonages sont admis par la DAEC.

3.6. Modification n° 23a, changement d'affectation

La modification susmentionnée est complémentaire à la mise en zone prévue par la modification n° 23. En effet, le rapport explicatif indique que cette deuxième modification a été prévue dans le but de préserver les intérêts du propriétaire de l'art. 2145 RF. Dans la mesure où cette dernière n'est pas admise, la pertinence du changement d'affectation induit par la modification n° 23a n'est pas justifiée.

Compte tenu de ces éléments, la DAEC décide de ne pas admettre cette modification.

3.7. Modifications n° 26 et 26a

Dans la mesure où ces deux modifications s'annulent, le PAZ en vigueur reste inchangé. La DAEC en prend acte.

3.8. Modification n° 16, secteurs à prescriptions particulières

Les secteurs à prescriptions particulières délimités pour la protection du site construit sont admis par la DAEC. La remarque du Service des biens culturels (SBC) qui demande que les périmètres de protection du site construit soient supprimés sera prise en compte dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

La DAEC demande au surplus de contacter directement le SBC afin de prendre connaissance du recensement des biens culturels immeubles, celui-ci sera transposé au PAZ lors de la prochaine modification du PAL.

3.9. Autres modifications

Environnement

La DAEC rappelle que l'indication des sites pollués est une exigence relevant du PDCant, elle sera donc retenue sous forme de surfaces telles qu'elles apparaissent sur le guichet cartographique. Au surplus, la ligne électrique doit être représentée, pour plus de clarté, avec les zones de dépassement des valeurs limites.

La section lacs et cours d'eau du Service des ponts et chaussées (SLCE) souligne que les cotations de l'espace réservé aux cours d'eau doivent figurer sur les plans.

La demande du SNP concernant les haies et les arbres qui ont un intérêt écologique et paysager dans la zone à bâtir, à reporter au PAZ conformément à la LPNat, sera prise en compte. Les vergers seront représentés au PAZ uniquement en zone à bâtir, selon les recommandations du SNP.

Les exigences du SFF concernant le report des délimitations de la nature forestière, les constations de la nature forestière et la distinction entre les objets naturels protégés et les objets de nature forêt seront corrigées selon les exigences de ce Service.

La cartographie des dangers pour les zones bâties du "Plateau" sera représentée selon les recommandations de la CDN et de la SLCE.

Le DAEC demande que ces données soient ajoutées selon les recommandations fournies par le SNP, la SLCE, la CDN et le SFF lors de la prochaine modification du PAL.



Remarques formelles

La DAEC se rallie au préavis du SeCA et demande que la représentation des objets transposés au PAZ soit adaptée aux exigences de ce Service.

En particulier, l'étendue des surfaces qui sont affectées à la zone constructible lorsque le parcellaire ne correspond pas à la limite de la zone à bâtir doivent être cotées.

La DAEC demande que ces modifications soient apportées lors de la prochaine modification du PAL.

3.10. Plans d'aménagement de détail (PAD)

La DAEC souligne qu'en vertu de l'art. 175 LATeC, applicable par analogie, le délai d'ordre imparti aux communes pour l'adaptation des PAD a pris fin au 31 décembre 2014. Partant, il est fortement recommandé d'adapter le PAD "Longefont" à la nouvelle législation afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés. Dans la mesure où ce PAD est complètement construit et que la réglementation n'est plus adaptée, la DAEC demande également d'évaluer la pertinence de le maintenir ou de l'abroger.

Les conclusions et les mesures de planification qui en découlent feront partie de la prochaine modification du PAL.

3.11. Aperçu de l'état de l'équipement (AEE)

L'AEE fait partie du dossier d'examen final conformément à l'art. 31 OAT. En l'état, la DAEC prend acte que l'AEE est établi. Cet instrument doit être adapté en fonction des réserves et remarques formulées par le SeCA dans son préavis de synthèse. Ces éléments feront l'objet d'une adaptation dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Règlement communal d'urbanisme

4.1. Remarques générales

L'ensemble du RCU a été adapté à la nouvelle LATeC, tant au niveau terminologique que matériel. Pour faciliter l'application du RCU, la DAEC demande au SeCA d'annoter au RCU les éléments suivants qui s'appliquent immédiatement.

Article 7 – Bâtiments existants non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

La première phrase doit être complétée avec la mention "aux conditions de l'art. 80 al. 5 ReLATeC". La deuxième phrase doit être supprimée.

La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette correction.

Article 8 – Immeubles protégés

Alinéa 1 L'annexe 1 du recensement des biens culturels immeubles mentionnée à l'alinéa 1 est manquante.

Cette annexe sera ajoutée avec le recensement des catégories de protection révisé lors de la prochaine modification du PAL.

Lors de la première apparition d'une loi, en l'occurrence la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), celle-ci doit être nommée de manière complète. Cette remarque est valable pour tout le RCU.

La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette correction.

Alinéa 3 L'annexe mentionnée à cet alinéa doit être jointe au RCU et numérotée. Le SBC a fourni une proposition de réglementation en annexe de leur préavis.

Cette annexe sera ajoutée lors de la prochaine modification du PAL.

Alinéa 7 Cet alinéa concerne ce que la demande de permis doit contenir, ce qui ne relèvent pas du RCU mais du rapport explicatif. Il doit être supprimé.

La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette correction.

Article 9 – Installations solaires

Le cadre légal régissant les installations solaires a sensiblement évolué ces derniers mois. Par conséquent, pour éviter des dispositions au RCU qui pourraient rapidement devenir obsolètes, cet article doit se référer uniquement aux législations fédérales et cantonales en vigueur.

La DAEC demande de modifier cet article lors de la prochaine modification du PAL, avec les dispositions suivantes:

"La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable."

Article 11 – Mesures de protection et d'aménagement du site paysager

Alinéa 4 La référence au PDCom doit être supprimée. La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette correction.

Article 12 – Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

Le texte de cet article, mis à jour en 2013, sera modifié, comme demandé par la SLCE, lors de la prochaine modification du PAL.

Article 13 – Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres

La DAEC rappelle que le PDCom n'est pas un document liant pour les tiers et que seul le PAZ est concerné par les dispositions inscrites au RCU. La référence au PDCom notée à cet article doit être supprimée. La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette correction.

Le tableau concernant les distances de construction aux haies et aux arbres sera ajouté en annexe au RCU et cet article sera modifié selon les exigences du SNP.



Au surplus, l'alinéa 2 concernant les distances de construction à la route sera corrigé selon la demande du SMO.

Ces éléments seront corrigés lors de la prochaine modification du PAL.

Article 14 – Secteurs de dangers naturels

Cet article doit mentionner la double problématique des "instabilités de terrains" et "crues" et doit être corrigé selon les annexes fournies par la CDN.

La DAEC demande que cet article soit mis à jour lors de la prochaine modification du PAL.

Article 16 – Sites pollués

Le SeCA demande que la mention du guichet cartographique figure dans le rapport explicatif et non dans le RCU. La DAEC charge le SeCA de supprimer cette disposition.

Article 17 – Zone de centre

Alinéa 9 chiffre 2 Comme demandé par le SBC, le terme de "périmètre" sera remplacé par celui de "secteur". La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette correction.

chiffre 3 Pour éviter une disposition qui pourrait devenir obsolète en cas de changement du cadastre, la DAEC demande de modifier la référence aux art. 26 et 530 RF par un renvoi. Cet article sera mis à jour lors de la prochaine modification du PAL.

Article 19 – Zone résidentielle à faible densité

Il convient d'ajouter à la première phrase: "selon les dispositions de l'art 55 et 56 ReLATeC". La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette correction.

Article 20 – Zone d'intérêt général

La notion de bâtiments et équipements dédiés aux "Services techniques" n'est pas très claire. Elle doit être précisée en tenant compte de la destination de la zone, selon l'art. 55 LATeC.

Cet article sera précisé dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 21 – Zone d'activité

La mention "la distance minimale de construction à la forêt est de 15 m à la forêt riveraine et de 20 m à la forêt" doit être ajoutée selon les recommandations du SFF.

Cet article sera complété dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 22 – Périmètre militaire

La disposition de cet article mentionne: "Cette zone est régie par...". Or, il ne s'agit pas d'une zone, mais d'un périmètre, comme indiqué en titre de cet article. La DAEC charge le SeCA d'harmoniser la terminologie en faveur de l'appellation "Périmètre militaire".



Article 24 – Zone de protection de la nature

Comme demandé par le SNP, cet article doit uniquement faire directement référence au règlement du PAC des réserves naturelles sur la rive Sud du lac de Neuchâtel.

Cet article sera corrigé lors de la prochaine modification du PAL.

Article 27 – Dépôt de matériaux

En l'état, les dispositions figurant à cet article ne sont pas claires. La DAEC demande à la commune de préciser cette disposition lors de la prochaine modification du PAL.

Article 29 – Stationnement des véhicules

Les références aux normes VSS concernées, soit la norme VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures et la norme VSS SN 640 065 de 2011 pour les vélos, doivent être ajoutées. La DAEC charge le SeCA de compléter cette disposition.

Alinéa 2 Le SMO souligne qu'aucune dérogation aux normes VSS pour le calcul du besoin en places de stationnement n'est justifiée.

a. Détermination de la commune

En substance, la commune accepte les conditions susmentionnées.

b. Décision de la DAEC

La DAEC n'admet pas cet article et charge le SeCA de supprimer cette disposition.

Article 32 – Matériaux, couleurs

Dans la mesure où il ne s'agit pas d'une décision juridique, le terme "d'approbation" doit être remplacé par celui "d'accord".

La DAEC charge le SeCA de corriger cette disposition.

Article 36 – Entrée en vigueur

Il convient d'ajouter à cette disposition "sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours". La DAEC charge le SeCA de compléter cette disposition.

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. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > les extensions C et D ainsi que les limites d'urbanisation au PDCom;
 - > l'inventaire des surfaces agricoles, les indications de la distance par rapport à la route, les lignes de transports publics et les distances d'accessibilités aux arrêts de bus au PDCom;
 - > le programme d'équipement;
 - > les modifications n° 1, 2, 4, 6, 8, 11, 12, 15, 18, 19a, 21, 22, 23, 23a, 29, 30, 35, 36 et 37 au PAZ;
 - > les art. 9 et 29 al. 2 du RCU.
3. Le calcul de l'évolution des zones à bâtir, les calculs de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle et de la ZACT doivent être revus selon le considérant IV.
4. Les art. 7, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 27, 32 et 36 du RCU ainsi que les annexes au règlement doivent être modifiés et/ou complétés selon le considérant IV.
5. Le PDCom, le PAZ et le RCU doivent être adaptés selon le considérant IV.
6. 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 à partir de la publication de la présente décision.
7. Si d'éventuelles mises en zone avec des mesures compensatoires sont proposées conformément au droit fédéral révisé dans un délai de 6 mois à partir de la publication de la présente décision, le principe de la stabilité des plans ne s'applique pas.
8. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La révision 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 Vernay est fixé à Fr. 11'475.-.

Maurice Ropraz
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 Vernay, avec 3 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte du Mont-Carmel 2, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (2 ex. + 2 ex. du préavis de synthèse);
- > 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 Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).

