



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: GG/ja

Fribourg, le 14 février 2018

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

vu:

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

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

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

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

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

le plan d'aménagement local (PAL) d'Ecublens, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 8 mars 2017;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification du PAL fait suite aux conditions d'approbation de la révision générale, approuvée par la DAEC le 8 mars 2017.

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° 28 du 14 juillet 2017. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

Oppositions et remarques

La mise à l'enquête publique n'a pas suscité d'opposition et la mise en consultation n'a pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCom).

Adoption

La modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 21 août 2017.

III. Préavis des services et organes consultés

Le dossier a été mis en consultation auprès des services et organes concernés qui ont émis les préavis suivants:

Favorables, sans condition:

- > Service de la mobilité,
- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau,
- > Service de l'environnement,
- > Service de l'énergie,
- > Service des biens culturels.

Favorable, avec conditions:

- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

Préavis de synthèse du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA):

- > Favorable avec conditions.

IV. Appréciation de la DAEC

La DAEC fait siennes les conditions émises par les services et organes consultés et retenues par le SeCA, ainsi que celles mentionnées dans le préavis de synthèse qui font partie intégrante de la présente décision.

Après examen du dossier de la modification du PAL, la DAEC relève les points suivants:

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Conformité du PAL à la LAT et l'OAT révisées le 1^{er} mai 2014

La révision partielle de la LAT et de l'OAT est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. La DAEC, par lettres du 29 avril 2014, du 4 juin 2014, du 2 octobre 2014, du 27 août 2015 et du 24 avril 2017, a informé les communes des conséquences immédiates de cette modification sur les dossiers de PAL en cours de procédure ou à venir.

Conformément aux 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 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.

Pour ce qui concerne la protection des meilleures terres agricoles, les critères cumulatifs de l'art. 30 al. 1bis OAT doivent être respectés pour toute mise en zone à bâtir portant atteinte aux surfaces d'assolement (SDA).

Durant la phase du moratoire sur les zones à bâtir, la DAEC a l'obligation de notifier à l'Office fédéral du développement territorial (ARE) toute décision approuvant une nouvelle extension de la zone à bâtir. L'ARE a la possibilité de recourir contre ces décisions auprès du Tribunal cantonal, puis, auprès du Tribunal fédéral. Quant aux mises en zone qui concernent des SDA, toute emprise de plus de 3 ha doit être communiquée à l'ARE et à l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) qui disposent tous deux d'un droit de recours. L'Office fédéral de l'environnement (OFEV) dispose également d'un droit de recours contre toute mesure portant atteinte aux intérêts de la protection de la nature.

Analyse de la conformité au droit fédéral révisé

La commune procède à des mises en zone à bâtir et à des sorties de zone dans le cadre de sa modification du PAL. Un calcul de l'évolution des zones à bâtir détaillé reprenant parcelle par parcelle l'ensemble des modifications figure dans le présent dossier. Le rapport apporte une justification globale quant aux extensions des zones à bâtir retenues et aux mesures de compensation antérieures ou simultanées proposées.

Selon le bilan du calcul de l'évolution des zones à bâtir fourni, la commune effectue plusieurs mises en zone à bâtir pour un total de 3'827 m² et des dézonages, considérés comme des mesures compensatoires, sur une surface de 4'344 m². Le calcul démontre que l'emprise de la zone à bâtir sur les terres agricoles diminue de 517 m² (3'827 - 4'344 = -517 m²).

Pour le surplus, aucune nouvelle mise en zone n'est prévue sur des SDA.

La DAEC en prend note et salue cette application consciencieuse du nouveau droit fédéral, pour les aspects précités, dans la planification communale.

1.2. Dimensionnements de la zone à bâtir résidentielle et de la zone d'activités

Dans le cadre de la révision générale, la DAEC avait confirmé la conformité des dimensionnements résidentiel et de la zone d'activités au PDCant. Partant, au vu des modifications minimales de la zone à bâtir apportées dans le cadre de la présente procédure, il n'est pas nécessaire de fournir de nouveaux calculs de dimensionnement.

1.3. Exploitation des matériaux

Selon le plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux (PSEM), la commune d'Ecublens ne comprend aucun secteur de graviers à exploiter. Elle compte cependant deux secteurs de ressources à préserver. Il s'agit des secteurs 2072.01 et 2072.02 au lieu-dit "Sur le Clos" que la commune a reporté sur le PDCom.



Dans sa décision du 8 mars 2017 sur la révision générale, la DAEC avait demandé à la commune de prendre contact avec les anciens exploitants de gravières du site "Clos du Noyer" pour constater formellement, et dans les règles de l'art, la remise en état du site. La commune indique dans le rapport avoir entrepris les démarches auprès des intéressés. La Direction prend acte de ces indications.

2. Plan directeur communal

Remarques générales

Le PDCom a été adapté conformément aux remarques émises par la DAEC dans sa décision du 8 mars 2017.

2.1. Exploitation des matériaux

Le SeCA a constaté qu'une partie du secteur d'extension situé dans le secteur de la station d'épuration empiétait très légèrement sur un secteur de ressources à préserver et devait ainsi être ajusté. La DAEC précise que cette adaptation formelle pourra être effectuée lors d'une modification ultérieure du PAL.

2.2. Energie

La commune renonce à fixer des mesures en matière d'énergie sur le PDCom, mais s'engage à mettre en œuvre les mesures découlant de son plan communal des énergies.

Le Service de l'énergie (SdE) n'a pas de remarque particulière à apporter et préavise favorablement le présent dossier. La DAEC se rallie au préavis du SdE.

2.3. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.2.3 soient intégrées dans une modification ultérieure du PAL.

3. Programme d'équipement

Le rapport indique que le programme d'équipement n'a pas été établi, car l'équipement de base est réalisé pour les terrains en zone à bâtir. Il est encore précisé que le groupe de bâtiments situé au lieu-dit "Villangeaux" est raccordé aux égouts publics.

La DAEC prend acte de ces informations.

4. Plan d'affectation des zones

4.1. Modifications de la zone à bâtir

Dans le cadre de la révision générale, la commune avait procédé notamment à une mise en zone à bâtir de l'art. 2521 (partiel) du Registre foncier (RF) et à des dézonages, faisant office de mesures compensatoires, des art. 2514 et 2545 (partiels) RF. Toutefois, il s'était avéré que des modifications

mineures de la zone à bâtir avaient été effectuées sans être comptabilisées dans le calcul de l'évolution de la zone à bâtir, ce qui avait conduit à une non-conformité du dossier aux dispositions fédérales. En effet, l'emprise de la zone à bâtir sur les terres agricoles augmentait d'environ 700 m². Partant, la DAEC n'avait pas admis l'ensemble des mises en zone, à savoir l'art. 2521 (partiel) RF et les modifications susmentionnées qui consistaient essentiellement en des adaptations parcellaires.

Dans le cadre du présent dossier, la commune s'est appliquée à se conformer au droit fédéral en la matière et a fourni un nouveau calcul qui démontre que l'emprise de la zone à bâtir sur les surfaces agricoles diminue maintenant de 517 m².

Mises en zone

De zone agricole en zone centre village (CV) – Art. 2521 (partiel) RF – 3'309 m²

Cette mise en zone était planifiée dans le cadre de la révision générale, mais avait été préavisée défavorablement pour cause de non-conformité au moratoire sur les zones à bâtir. Du point de vue de l'aménagement du territoire, cette modification est pertinente.

Dans le cadre de la présente procédure, la commune procède aux mesures nécessaires pour conformer son dossier au moratoire.

Compte tenu des éléments ci-dessus, la DAEC admet cette mise en zone à bâtir.

De zone agricole en zone CV – Art. 2623, 2855, 2858 et 2860 (partiels) RF – 518 m²

Ces modifications consistent en des ajustements au parcellaire et étaient prévues lors de la révision générale. Elles n'avaient pas été admises pour cause de non-conformité au moratoire sur les zones à bâtir.

Le présent dossier étant conforme aux dispositions précitées, la DAEC peut admettre ces adaptations de la zone à bâtir.

Dézonages

Des retours à la zone agricole avaient déjà été admis par la DAEC dans sa décision du 8 mars 2017. Il s'agit des dézonages des art. 2514, 2534, 2545, 2596 et 2598 (partiels) RF pour une surface totale de 3'912 m². A cela s'ajoute le dézonage de l'art. 2581 RF, d'une surface de 432 m², prévu par la commune dans le cadre du présent dossier. Le terrain, de propriété communale, était réservé au futur agrandissement de l'école située sur la parcelle voisine. Celle-ci a finalement été déplacée dans la commune de Rue et il n'y a plus de projet particulier pour l'art. 2581 RF, qui est ainsi sorti de la zone à bâtir. Par conséquent, les dézonages faisant office de mesures compensatoires représentent un total de 4'344 m².

La DAEC admet l'ensemble des retours à la zone agricole précités.



Maintien de la limite de la zone à bâtir selon le plan d'affectation des zones (PAZ) approuvé le 1^{er} octobre 1990

Certaines adaptations de la zone à bâtir au parcellaire, prévues par la commune lors de la révision générale, sont abandonnées dans le présent dossier. Cela concerne les art. 2540, 2545 (partie Nord) et 2854 RF. Pour ces terrains, la limite de la zone est donc maintenue telle qu'elle l'était dans le PAZ approuvé en 1990. Le bilan de l'évolution de la zone à bâtir est donc nul pour les parcelles précitées.

La DAEC prend acte de ces indications.

4.2. Autres remarques

Biens culturels

La DAEC avait demandé, dans sa décision du 8 mars 2017, d'ajuster le périmètre de protection du site construit à la zone CV dans la localité d'Eschiens.

La commune procède à cette adaptation dans le présent dossier.

Le Service des biens culturels prend acte des adaptations apportées qui correspondent aux demandes formulées lors de la révision générale et préavise favorablement le présent dossier.

Sur la base de ce qui précède, la DAEC admet cette modification du PAZ.

5. Aperçu de l'état de l'équipement

L'aperçu de l'état de l'équipement avait été établi lors de la révision générale conformément aux attentes de la DAEC.

6. Règlement communal d'urbanisme

6.1. Remarques générales

La commune adapte son règlement communal d'urbanisme (RCU) selon les remarques particulières et formelles relevées par la DAEC dans sa décision sur la révision générale.

6.2. Remarques particulières

Article 8 – Sites pollués

L'invitation à consulter le guichet cartographique étant informative et non pas normative, elle n'est pas adaptée au RCU et doit être supprimée. En revanche, elle peut apparaître dans le rapport. Etant donné que cette remarque n'avait pas été faite lors de la révision générale et qu'il s'agit d'un point d'ordre formel, cette adaptation pourra être faite lors d'une prochaine modification du PAL.



Article 13 – Périmètres archéologiques

Le Service archéologique de l'Etat de Fribourg a demandé d'adapter le premier paragraphe. Etant donné que cette remarque n'avait pas été émise lors de la révision générale et au vu de la nature de la modification demandée, la DAEC demande à la commune de procéder à cette adaptation lors d'une modification ultérieure du PAL.

6.3. Remarques formelles

Pour faciliter l'application du RCU, la DAEC demande au SeCA d'annoter au RCU les éléments suivants qui s'appliquent immédiatement:

- > à l'art. 29 "Entrée en vigueur": il convient de remplacer "des plans" par "d'éventuels recours".

V. Effets de l'approbation

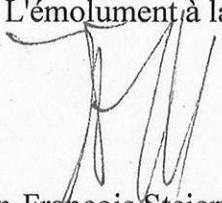
1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.

Les conditions des préavis des services et organes consultés et celles du préavis de synthèse du SeCA, qui sont retenues par la DAEC aux considérants III et IV ci-dessus, sont comprises dans la présente décision.

2. Le dossier directeur et le dossier d'affectation doivent être adaptés selon le considérant IV dans le cadre d'une modification ultérieure du PAL.
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 approuvée avec les réserves émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune d'Ecublens est fixé à Fr. 4'770.-.



Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur



La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DAEC dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune d'Ecublens, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > à l'Office fédéral du développement territorial ARE, 3003 Berne (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Glâne, Au Château, case postale 96, 1680 Romont (1 ex.).