



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: EF/kj

COPIE

Fribourg, le 20 juillet 2016

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

vu:

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

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

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;

le plan d'aménagement local (PAL) de Vallon, approuvé par le Conseil d'Etat le 6 décembre 1988;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire pour les 15 ans à venir de la commune de Vallon, dont le PAL a été approuvé le 6 décembre 1988. Elle adapte également le PAL à la nouvelle LATEC et au ReLATEC.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL

La mise à l'enquête publique de la révision générale du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 44 du 31 octobre 2014. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO n° 44 du 31 octobre 2014 puis à nouveau dans la FO n° 11 du 13 mars 2015.



Oppositions et remarques

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

Adoption

La révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 26 mai 2015.

Recours

Aucun recours contre la décision communale n'a été interjeté auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Droit d'être entendu

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DAEC a fait publier dans la FO n° 23 du 8 juin 2016 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 Vallon, dans sa lettre du 29 juin 2016, s'est déterminée sur les points concernés de la publication effectuée par la DAEC.

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 des ponts et chaussées, section lacs et cours d'eau (SLCE);
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF);
- > Service de l'énergie;
- > Service de la sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires, inspectorat eau potable (SAAV);
- > Promotion économique;
- > Groupe E;
- > Swisscom;
- > Coreb;
- > Union fribourgeoise du tourisme;
- > Service du développement territorial du canton de Vaud.



Favorables, avec conditions:

- > Service des biens culturels (SBC);
- > Service de l'agriculture (SAgri);
- > Commission des dangers naturels (CDN);
- > Service des forêts et de la faune (SFF);
- > Officier de tir;
- > Service de la nature et du paysage (SNP);
- > Transports publics fribourgeois (TPF);
- > Service de la mobilité (SMo).

Défavorables:

- > Service des ponts et chaussées, section projets routiers (SPC);
- > Service de l'environnement (SEn).

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 du PAL à la LAT et l'OAT révisé 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 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 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.

La commune procède à des changements d'affectation et une sortie de zone dans le cadre de sa révision générale du PAL. Un calcul de l'évolution des zones à bâtir détaillé figure dans le rapport.

Selon le bilan du calcul fourni, la commune effectue une sortie de zone pour un total de 3'473 m². La constatation de la nature forestière du secteur Carignan induit également une diminution de la zone à bâtir à hauteur de 1'594 m². Toutefois, la non comptabilisation des nouvelles routes de quartier ne peut être considérée comme un dézonage. En effet, selon le modèle des géodonnées minimaux fédéral adopté par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) en 2011, les



secteurs concernés correspondent à la catégorie des zones à bâtir selon l'art. 15 LAT (type 18: zones de transport à l'intérieur des zones à bâtir). De part cette qualité, l'intégration dans le domaine routier consiste à un changement d'affectation entre zones à bâtir selon l'art. 15 LAT.

Ainsi, le calcul démontre que l'emprise de la zone à bâtir sur les terres agricoles diminue de $5'067 \text{ m}^2$ ($3'473 \text{ m}^2 + 1'594 \text{ m}^2 = 5'067 \text{ m}^2$).

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 ne prévoit aucune nouvelle mise en zone sur des SDA.

La DAEC prend acte que la conformité au droit fédéral révisé est démontrée.

1.2. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle

Le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle de la commune de Vallon respecte les critères définis dans le plan directeur cantonal (PDCant).

Par conséquent, il est admis par la DAEC.

1.3. Dimensionnement de la zone d'activité

Le dimensionnement de la zone d'activité de la commune de Vallon respecte les critères définis dans le PDCant.

Par conséquent, il est admis par la DAEC.

1.4. Etudes de base

Energie

Le plan communal des énergies (PCE) joint au dossier d'examen final du PAL a été validé par le SdE.

Comme le relève le SBC, la délimitation de la zone protégée (église) devra correspondre au périmètre du site construit à protéger indiqué au PAZ. Le DAEC ajoute que les termes pourront être uniformisés et relève que les mises à jour du PCE sont indépendantes du PAL.

Inventaire préalable des biotopes

L'inventaire préalable des biotopes (IPB) joint au dossier d'examen final du PAL a été évalué par le SNP. Sous réserve des compléments demandés par le service, à apporter lors d'une prochaine révision du PAL, il est validé.

1.5. Remarques des services

Les conditions émises par les services consultés, synthétiquement reprises et rappelées ci-dessous, devront être prises en compte dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation:

- > la référence exacte des nouvelles données à transposer dans le PAZ doit être indiquée selon les exigences de la CDN;



- > le rapport sera adapté selon la remarque des Transports publics fribourgeois (TPF) à propos de la ligne de bus.

2. Plan directeur communal

2.1. Utilisation du sol

Suite à l'analyse et la pesée des intérêts effectuées par le SeCA dans son préavis d'examen final, la DAEC décide d'admettre les extensions proposées au PDCom. En cas d'éventuelles mises en zone, les conditions énoncées par les services devront être prises en compte.

2.2. Energie

Comme le relève le SBC, la délimitation de la zone protégée (église) devra correspondre au périmètre du site construit à protéger indiqué au PAZ. Les termes pourront être uniformisés.

2.3. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2.4. Programme d'équipement

Le rapport justificatif indique à la p. 11 que le programme d'équipement n'est pas établi car une analyse effectuée par des ingénieurs spécialisés a démontré que tout l'équipement de base a été réalisé pour les terrains en zone à bâtir.

La DAEC prend acte de cet état de fait qui correspond aux indications de l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE).

Concernant le plan général d'évacuation des eaux (PGEE), la DAEC indique que ce document est indépendant de la révision du PAL. Il sera toutefois adapté à la présente révision comme demandé par le SEN.

3. Plan d'affectation des zones

3.1. Modification de la zone à bâtir

Le dossier d'examen final de la révision générale du PAL de Vallon comprend plusieurs modifications de l'affectation, celles-ci sont indiquées sur le PAZ et mises en évidence sur le "Plan des éléments modifiés". Afin de faciliter la compréhension du préavis, le SeCA reprend la numérotation des modifications établie sur ce plan.

Mises en zone

Modification n° 17 – Glaisière de la Combetta

La modification n° 17 a pour but l'extension de la zone d'exploitation de matériaux (ZEM) pour la Glaisière de la Combetta.

La commune a choisi de mettre en zone l'entier du périmètre déjà autorisé par le permis du 10 novembre 1976, y compris l'étape correspondant à l'art. 129 du Registre foncier (RF). Cette



manière de procéder est conforme au PDCant, qui prévoit que tout périmètre d'exploitation faisant l'objet d'un permis de construire doit être reporté sur le PAZ.

Comme le relève le SFF, l'aire forestière dans le secteur de la ZEM doit se baser sur le relevé effectué le 24 janvier 2013. La ZEM sera adaptée pour respecter une distance des 15 mètres par rapport à la forêt.

Sous réserve de l'adaptation de l'aire forestière, la modification n° 17 a été préavisée favorablement par le SeCA.

En se basant sur la demande du SFF, la DAEC a estimé que la ZEM devrait être adaptée. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 23 du 8 juin 2016.

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 accepte de modifier le périmètre de la ZEM.

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 demande que le périmètre de la ZEM soit modifié dans le cadre de la modification du PAL répondant aux conditions d'approbation de la présente décision.

Changements d'affectation

Modifications n° 1 à 4 – Secteur "A Carignan"

Les modifications n° 2, 3 et 4, dont le but est de rendre conforme des constructions existantes suite à l'abrogation du plan d'aménagement de détail (PAD) "A Carignan" (modification n° 1), sont approuvées par la DAEC.

Modification n° 6 – Eglise protégée

Conformément à la demande faite lors de l'examen préalable, la modification 6 consiste au remplacement de la zone de protection de Carignan par une zone d'intérêt général (ZIG) avec un périmètre de protection du site construit à protéger superposé. La DAEC approuve ce changement d'affectation qui assure la protection de l'église.

Modifications n° 7 à 12 – Secteur "Galicet"

Les modifications n° 8, 9, 10, 11 et 12 ont pour but de rendre conforme des constructions existantes suite à l'abrogation du PAD "Galicet" (modification n° 7).

Les modifications n° 9, 10, 11 et 12 sont approuvées par la DAEC.

Lors de l'examen préalable, la commune avait prévu que l'art. 98 RF soit affecté à la zone agricole. Toutefois, après consultation du SAgri, il s'est avéré que les propriétaires ne sont pas des exploitants agricoles et de ce fait, qu'en cas de demande de construction ou de transformation, les bâtiments seraient jugés non conformes à la zone. Le SeCA avait alors proposé à la commune d'affecter la parcelle 98 RF en zone résidentielle. Dans le présent dossier, l'art. 98 RF est ainsi affecté en zone

résidentielle à faible densité (RFD) (modification n° 8). Ce changement de zone implique un changement de degré de sensibilité (DS III à DS II) qui est préavisé défavorablement par le SPC en raison de sa possible influence sur l'assainissement de la route cantonale au sens de l'art. 12 de l'ordonnance d'exécution de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OEOPB). Le SEn s'oppose également à ce changement de DS, car il n'est pas sûr que les valeurs limite d'immission (VLI) soient respectées pour les bâtiments existants. De plus, en cas de nouvelles constructions, il devra être vérifié que les VLI pour un horizon à 10 ans soient respectées.

En l'état, le SeCA suit les préavis du SPC ainsi que du SEn et préavisé défavorablement la modification n° 8. Le SeCA laisse le choix à la commune d'affecter l'art. 98 RF en zone agricole (comme proposé à l'examen préalable) ou, comme le suggère le SEn, qu'une étude acoustique complète le dossier. Cette étude devra démontrer que le changement d'affectation de l'art. 98 RF est conforme aux art. 12 OEOPB, dans le sens qu'il ne provoque pas la nécessité de mesures d'assainissement supplémentaires et/ou plus coûteuses, et 31 de l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) (respect des VLI).

En se basant sur les préavis du SPC et du SEn, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la modification n° 8. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 23 du 8 juin 2016.

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 souhaite maintenir l'art. 98 RF en zone RFD. Pour ce faire, une étude acoustique sera établie. Les éventuelles mesures découlant de cette étude seront mises à l'enquête.

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 décide de reporter la décision sur la modification n° 8 dans l'attente des résultats de l'étude acoustique.

Modifications n°s 13 et 14 – Secteur " La Rueyre "

La modification n° 14, dont le but est de rendre conforme des constructions existantes suite à l'abrogation du PAD "La Rueyre" (modification n° 13), est approuvée par la DAEC.

Modification n° 16 – Bâtiment communal

La modification n° 16, de zone village en ZIG, est approuvée par la DAEC, car le terrain contient un bâtiment communal.

3.2. Autres remarques

Cours d'eau

Les données relatives à l'espace réservé aux cours d'eau ne sont pas encore disponibles. Dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, la DAEC demande que la commune prenne contact avec la SLCE afin d'obtenir les données manquantes à reporter au PAZ.



La DAEC relève que la problématique soulevée par le SAgri concernant les mesures compensatoires à apporter lors de la délimitation du périmètre d'espace réservé aux cours d'eau est encore en suspens auprès des instances fédérales. Néanmoins, en cas de nouvelle mise en zone à bâtir sur des SDA, la DAEC privilégie en l'état la délimitation de périmètres d'espace réservé aux cours d'eau à la place d'une zone de protection des eaux. Ainsi, l'étendue des surfaces agricoles n'est pas remise en cause. Le SeCA informera la commune dès que le détail des modalités de prise en compte de cette problématique sera résolu.

Dangers naturels

En matière de dangers naturels liés à l'eau et selon demande de la SLCE, la cartographie détaillée pour les zones bâties du "Plateau" devront être reportées au PAZ. La symbologie proposée par la CDN sera utilisée.

La DAEC demande que ces éléments soient corrigés selon les recommandations des services concernés pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Sites pollués

Le SEn relève que la butte du stand de tir n° 2045-2003 n'est pas indiquée au PAZ. La représentation demandée par le SEn pour reporter cet objet sera retenue.

La DAEC demande que cet élément soit corrigé selon les recommandations du service concerné pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3.3. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Aperçu de l'état de l'équipement

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.

5. Règlement communal d'urbanisme

5.1. Remarques générales

Selon la demande du SBC, un nouvel article doit être ajouté pour le secteur situé en zone agricole et dans le périmètre du site construit à protéger (autour de l'église et de la cure).

5.2. Remarques particulières

Article 7 – Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

A modifier selon la demande de la SLCE.

Article 9 – Secteurs exposés aux dangers naturels

A adapter selon la demande de la SLCE et de la CDN.



Article 14 – Zone centre village (CV)

Afin de permettre aux exploitations agricoles situées dans la zone CV d'être modifiées en vue de répondre aux nouvelles normes en vigueur, le SAgri demande que des dispositions soient ajoutées au règlement communal d'urbanisme (RCU). La DAEC relève que l'art. 14 RCU autorise les activités agricoles moyennement gênantes. Ainsi, la DAEC estime que la modernisation des exploitations est possible dans le respect des règles fixées par la commune. Par conséquent, la demande du SAgri n'est pas retenue.

Article 17 – Zone d'intérêt général

Conformément à cet article, il pourrait être utile d'identifier au PAZ les destinations 1, 2 et 3.

Article 21 – Zone d'exploitation de matériaux

Alinéa 3 Le SNP demande que des mesures soient prises pour préserver les amphibiens durant la phase d'exploitation. La DAEC précise que ces mesures sont à prendre dans le cadre de l'autorisation d'exploitation.

Alinéa 4 L'art. 21 "Zone d'exploitation de matériaux (ZEM)" du RCU précise la destination et le DS au bruit de la zone ainsi que les activités et installations qui y sont autorisées. La problématique du bruit est abordée et fait référence à une étude acoustique devant être réalisée et pouvant le cas échéant contraindre l'exploitant à prendre des mesures contre le bruit. Dans les faits, l'étude a déjà été réalisée et les résultats montrent que des mesures sont à prendre du côté de l'exploitant. De plus, la nécessité de réaliser une étude acoustique a déjà été abordée dans l'autorisation d'exploitation 155 LATeC délivrée le 16 décembre 2014 et d'éventuelles mesures supplémentaires de protection contre le bruit seront traitées dans le cadre d'un avenant à l'autorisation d'exploitation 155 LATeC. Il n'est donc pas nécessaire de conserver le second paragraphe de l'al. 4 de l'art. 21 du RCU.

Article 24 – Aire forestière (FOR)

A modifier selon la demande du SFF.

Article 27 – Stationnement des véhicules

Le nombre de place par logement pour l'habitat collectif est à modifier selon le préavis du SMo.

Annexe 1

A modifier selon le préavis du SBC. Le service demande également que la liste des meubles considérés comme partie intégrante des immeubles soit jointe au RCU.

5.3. 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. 27: il convient de modifier la date de la norme VSS SN 640 281 de 2013 (et non 2006) et de remplacer la surface utile de plancher (SUP) par la surface brute de plancher (SBP);



- > à l'art. 34: il convient de modifier les dates d'approbation des PAD. En l'occurrence, le PAD "A Carignan" a été approuvé le 16 octobre 1994" et le PAD "La Rueyre" le 24 mai 1994;
- > à l'art. 35: il convient d'ajouter à cette disposition "sous réserve de l'effet suspensif 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. L'approbation de l'affectation de l'art. 98 RF en ZRFD est suspendue.
3. Le dossier directeur, le PAZ et le RCU doivent être adaptés selon le considérant IV.
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 neuf mois à partir de la publication 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 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 Vallon est fixé à Fr. 10'890.-.

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 Vallon, avec 2 dossiers et 1 jeu de préavis;
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.);
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 12, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > à l'Office fédéral du développement territorial, 3003 Berne (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > au Service des biens culturels, céans (2 ex. avec 2 préavis de synthèse);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > 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.);
- > au Service des ponts et chaussées, section projets routiers (1 ex.).

