



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

www.fr.ch/daec

Réf: TL/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 2 septembre 2020

Châtel-sur-Montsalvens, 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; 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 Châtel-sur-Montsalvens, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 20 décembre 1983;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Châtel-sur-Montsalvens pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par la DAEC le 20 décembre 1983, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

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° 36 du 7 septembre 2018 puis dans la FO n° 38 du 21 septembre 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans les FO.

Oppositions et remarques: les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. Les mise en consultation ont suscité des remarques à propos du plan directeur communal (PDCom).

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 3 décembre 2018.

Recours: un recours contre la décision communale a été interjeté auprès de la DAEC. Par décision séparée de ce jour, la DAEC statue sur le recours précité.

Droit d'être entendu: en application des articles 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), favorable avec conditions, la DAEC a fait publier dans la FO n° 20 du 15 mai 2020 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 Châtel-sur-Montsalvens, par lettre du 15 juin 2020, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC.

III. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

L'extension prévue au PDCom est conforme au plan directeur cantonal (PDCant), car elle se situe à l'intérieur du territoire d'urbanisation. La DAEC admet ce périmètre d'extension de la zone à bâtir au PDCom, mais rend la commune attentive qu'en cas de mise en zone à futur, des exigences seront formulées pour que l'éventuelle urbanisation soit développée en prenant en compte les intérêts du patrimoine.

1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (indice brut d'utilisation du sol/IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte.

L'adaptation des indices pour les zones résidentielle à faible densité (ZRFD) et d'intérêt général (ZIG) n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant. Ces indices sont admis par la DAEC.

L'adaptation des indices pour la zone centre village (ZCV) induit une densification. Etant donné qu'elle se situe dans des secteurs de niveau de desserte D, E ou hors-desserte, elle devrait se limiter à la volumétrie du bâtiment légalisé le plus dense existant dans la zone. Dans sa détermination, la commune présente la volumétrie et les indices des différents bâtiments existants dans le centre du village. Il ressort de cette analyse que plusieurs bâtiments existants ont des IBUS similaires ou supérieurs au 1.10 proposé pour la ZCV. Etant donné que l'indice proposé n'est pas excessif pour ce

type d'affectation et qu'il correspond à plusieurs bâtiments existants, la DAEC admet l'IBUS de la ZCV.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon le PDCant en vigueur, les communes qui présentaient un surdimensionnement de la zone à bâtir selon les critères de l'ancien PDCant peuvent finaliser leur redimensionnement sur la base de l'ancienne méthodologie, ce qui est le cas pour la commune de Châtel-sur-Montsalvens.

Selon, l'analyse effectuée par le SeCA dans son préavis de synthèse, le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle est donc conforme au PDCant et il est admis par la DAEC.

Concernant les modifications proposées du plan d'affectation des zones (PAZ), la DAEC se positionne comme suit:

> La **modification n° 3** est admise.

> **Modifications n°s 6 et 7, article 1697 du Registre foncier (RF)**

La modification n° 7 consiste à affecter à de la ZCV l'article 1697 RF (partiellement). Cette parcelle contient l'ancienne école qui est désormais utilisée pour du logement. Bien que la modification de ZIG à de la zone résidentielle semble pertinente et conforme, la parcelle est trop éloignée du centre du village pour qu'elle puisse être considérée comme de la ZCV. Une parcelle seule ne peut être affectée à de la ZCV. Une affectation similaire aux affectations environnantes serait plus adéquate.

La modification n° 6 s'apparente à une rectification de limite. Elle ne doit donc pas se conformer aux critères du PDCant concernant les mises en zone. En effet, cette rectification affecte une partie du terrain utilisée pour du logement (garage et place extérieure) et aucune nouvelle construction ne pourra se faire sur la partie déjà en zone à bâtir. Ceci étant, compte tenu des remarques faites pour la modification n° 7, l'affectation de cette rectification de limite ne peut être de la ZCV pour les mêmes raisons.

Par conséquent, en l'état et à cause d'une affectation non opportune, **la DAEC refuse les modifications n°s 6 et 7.**

Condition Proposer une affectation différente qui corresponde à l'affectation en vigueur à proximité de l'article 1697 RF.

Zone d'intérêt général

> **Modification n° 2**

L'article 1504 RF sur lequel se situe la chapelle St-Nicolas de Flüe, qui se situe actuellement en ZCV, est affecté en ZIG, ce qui correspond à l'utilisation en vigueur. La DAEC admet cette modification

Dézonages

> Modifications n^{os} 1, 4, 5 et 8

Les dézonages servent principalement à équilibrer le calcul de dimensionnement de la zone à bâtir. Ils sont bien fondés tant du point de vue de leur emplacement que de leur superficie. Par conséquent, la DAEC admet ces dézonages.

2. Energie

La DAEC prend acte de la validation du plan communal des énergies par le Service de l'énergie (SdE) pour autant que les conditions émises dans son préavis soit prises en compte dans le dossier d'adaptation.

Conditions Quelques modifications doivent être apportées dans les points 1.2.2, 2.3.2, 2.4.2, 3.1.4 et 3.1.5 selon le préavis du SdE.

3. Nature, paysage et environnement

La DAEC demande que certaines modifications soient apportées afin que les informations relatives à la protection des forêts et des valeurs légales du bruit soient adaptées. **La DAEC n'admet pas le constat de la nature forestière sur les articles 1671, 1672 et 1673 RF ainsi que les articles 9, 15, 17, 20, 26, 29 et 62 tant que les corrections demandées n'ont pas été apportées.**

Conditions Il convient d'adapter les contours du constat de la nature forestière sur les articles 1671, 1672 et 1673 RF. L'article 17 du règlement communal d'urbanisme (RCU) doit également être modifié en mentionnant la distance de 20 mètres à la forêt. L'article 62 du RCU doit être modifié selon l'exemple de la page 141 du guide pour l'aménagement local. Les articles 9, 15, 20, 26 et 29 doivent faire référence au dépassement des valeurs légales et non aux degrés de sensibilité.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

La DAEC reprend les demandes du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) et du Service des biens culturels (SBC) afin que le RCU soit adapté et corrigé. **En attendant, l'absence de l'article demandé par le SAEF ainsi que les articles 10, 45, 60 et 61 et les annexes 1 et 5 ne sont pas admis.**

Conditions Comme demandé par le SAEF lors de l'examen préalable, un article qui traite de la découverte d'un bien culturel doit être ajouté dans la quatrième partie "Autres dispositions" du RCU. Le SBC demande de corriger l'article 10 du RCU. La référence "et dans le périmètre du site construit" doit être ajoutée à la suite de "Le préavis du SBC est requis en zone de centre village ...". Des ajouts ou corrections doivent également être faits aux articles 45, 60, et 61, annexes 1 et 5.

5. Mobilité

La DAEC demande que le PDCom soit modifié afin que la thématique de la mobilité soit représentée correctement. **La thématique de la mobilité dans le PDCom n'est pas admise par la DAEC tant que les modifications demandées ne sont pas apportées.**



Conditions Selon le préavis du Service de la mobilité, un arrêt de bus doit figurer comme "à améliorer", un trottoir doit être prévu ainsi qu'un chemin piétonnier depuis le secteur d'extension en direction du centre du village.

6. Tourisme

La commune de Châtel-sur-Montsalvens dépasse le seuil de 20 % fixé au niveau fédéral dans la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS) puisque la proportion présumée pour ce type d'habitat est actuellement plus de 30.61 % selon le relevé de FriPers du 22 avril 2020. Toutefois, contrairement aux exigences fixées par le PDCant, la commune ne traite pas la problématique dans le rapport et n'inclut aucune mesure dans ses démarches de planification.

Conditions Il est nécessaire que le rapport fasse mention de la stratégie de la commune afin de réduire le taux élevé de résidences secondaires et d'expliquer les mesures envisagées.

IV. Autres éléments

7. Equipement

La DAEC admet l'aperçu de l'état de l'équipement et reconnaît qu'un programme d'équipement n'est pas nécessaire.

8. Plans d'aménagement de détail (PAD)

La DAEC admet l'abrogation proposée des quatre PAD "AuVernex", "La Larisse", "La Russille d'Avaud" et "Planavyd-inférieur".

9. Dispositions relatives à la police des constructions

Face aux problèmes d'application rencontrés dans les demandes de permis récentes et compte tenu de leur teneur jugée peu opportune par le SeCA, **la DAEC n'admet pas les articles 46 al. 2, 49 et 51 du RCU.**

Conditions L'article 46 al. 2 doit être supprimé. Cette disposition est arbitraire et crée une insécurité juridique. Si la commune souhaite conserver cette disposition, une prescription particulière doit être fixée au PAZ. L'article 49 doit lui aussi être supprimé, également pour des questions d'inopportunité. Une telle disposition n'est en effet pas pertinente sur l'ensemble du territoire; à noter qu'elle pourrait toutefois être utile, par exemple, dans les périmètres de protection du site construit. Finalement, l'interdiction des toits asymétriques et irréguliers dans l'article 51 devra être supprimée, car cette prescription n'est pertinente et opportune que dans les périmètres qui détiennent un caractère particulier, ce qui n'est pas le cas de l'ensemble du territoire communal, au regard des informations figurant au dossier.



10. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 4 mai 2020, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DAEC s'y rallie et les reprend en vue d'un dossier d'adaptation.

Cependant, dans sa détermination, la commune remet en question la suppression de l'article 16 al. 2 RCU. Elle justifie le besoin de cet article par les caractéristiques topographiques de la ZRFD qui peuvent être très différentes selon les secteurs. La commune souhaite maintenir cette prescription car elle permet d'adapter la hauteur totale du bâtiment à la topographie du secteur et à celle de chaque parcelle. Au vu des justificatifs apportés, la DAEC renonce à supprimer cet alinéa et décide donc de l'admettre.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > l'affectation des modifications n^{os} 6 et 7, soit de l'article 1697 RF (partiel);
 - > le constat de la nature forestière sur les articles 1671, 1672 et 1673 RF au PAZ;
 - > la teneur proposée pour les articles 17, 62, 9, 15, 20 26 et 29 du RCU;
 - > les articles 10, 45, 60, 61, les annexes 1 et 5 du RCU en lien avec la protection des biens culturels ainsi que l'absence de la mention concernant la découverte d'un bien culturel;
 - > le contenu en matière de mobilité du PDCom;
 - > les articles 46 al. 2, 49 et l'interdiction des toits asymétriques et irréguliers dans l'article 51 du RCU.
3. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.

2. L'émolument à la charge de la commune de Châtel-sur-Montsalvens est fixé à Fr. 8'940.-.



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 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 Châtel-sur-Montsalvens, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex. et 1 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 des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Gruyère, Château, case postale 192, 1630 Bulle (1 ex.).

