



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: EG/ja

Fribourg, le **22 JAN. 2014**

Marly, commune. Approbation de la modification 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);
le plan d'aménagement local (PAL), approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 4 mai 2005;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La modification du PAL comprend les éléments suivants:

- > l'adaptation du PAL suite aux conditions d'approbation de la révision générale, approuvée par la DAEC le 4 mai 2005;
- > l'adaptation du PAL à la nouvelle LATEC et au ReLATEC;
- > la prise en compte partielle des exigences du plan directeur de l'agglomération de Fribourg (PA2 FR);
- > la modification et l'abrogation de certains plans d'aménagement de détail (PAD);
- > des modifications ponctuelles du PAL.

II. Procédure

Trois mises à l'enquête publique ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 15 du 16 avril 2010, n° 12 du 25 mars 2011 et n° 11 du 16 mars 2012. La mise en consultation du dossier directeur a été publiée dans la FO n° 15 du 16 avril 2010.



Les mises à l'enquête publique et consultations ont fait l'objet de plusieurs oppositions et observations qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

La modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 23 octobre 2012.

Aucun recours n'a été interjeté auprès de la DAEC contre les décisions communales sur oppositions.

En application des articles 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DAEC a fait publier dans la FO n° 43 du 25 octobre 2013 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 Marly, dans sa lettre du 20 novembre 2013, s'est déterminée sur les points concernés par 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 de la protection de la population et des affaires militaires (SPPAM);
- > Service des forêts et de la faune (SFF), 1^{er} arrondissement forestier;
- > Service de l'énergie (SdE);
- > Inspection cantonale du feu (ICF);
- > Service des forêts et de la faune (SFF), section faune terrestre et chasse;
- > Commission des dangers naturels (CDN);
- > Union fribourgeoise du tourisme (UFT);
- > Unigaz;
- > Swisscom;
- > Transports publics fribourgeois (TPF);
- > Service de sécurité alimentaire et des affaires vétérinaires (SAAV).

Favorables, avec conditions:

- > Service des ponts et chaussées (SPC), section projets routiers;
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF);
- > SFF, section faune aquatique et pêche;
- > Service de l'agriculture (SAgri);
- > Service des biens culturels (SBC);
- > Groupe E;
- > Service de la mobilité (SMo);



- > Service des ponts et chaussées, section lacs et cours d'eau (SLCE);
- > Promotion économique;
- > Agglomération de Fribourg;
- > Service de l'environnement (SEn);
- > Protection de la nature et du paysage (PNP).

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

- > Favorable avec conditions.

Les conditions émises dans les préavis des services et organes consultés font partie intégrante de la présente décision dans la mesure où elles ne sont pas rejetées (voir considérant IV ci-après).

IV. Appréciation de la DAEC

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Conformité de la modification du PAL au plan directeur de l'agglomération de Fribourg

Le dossier fait mention d'une prise en compte partielle des exigences du plan directeur d'agglomération de Fribourg (PDA2 FR). Le Comité d'agglomération de Fribourg a relevé dans son préavis que le dossier d'approbation de la révision du PAL, approuvé partiellement par la DAEC en 2005, a fait l'objet de différentes modifications. Ces modifications, demandées par les services cantonaux, ont été mises à l'enquête publique en 2010, 2011 puis 2012. Le Comité a constaté que, de ce fait, elles ne peuvent intégrer les aspects contraignants du PDA2 FR adopté par l'agglomération le 26 janvier 2012, puis approuvé par le Conseil d'Etat le 19 mars 2012. Dès lors, le Comité n'entend pas se prononcer sur la conformité de ce dossier au PDA2 FR et invite la commune à tenir compte, dans le cadre de la nouvelle révision générale du PAL, du rapport stratégique qui sera validé par les organes compétents au second semestre 2013. La DAEC se rallie à cette prise de position et demande à la commune de procéder à l'adaptation du PAL par rapport au PDA2 FR dans le cadre de la prochaine révision générale.

2. Plan directeur communal (PDCom)

2.1. Utilisation du sol

- > *Secteurs "Le Plan" et "Ecoles du Grand Prè"*: le plan prévoit des extensions résidentielles de la zone à bâtir dans les secteurs "Le Plan" et "Ecoles du Grand Prè". Il est constaté que ces secteurs se situent en dehors du périmètre compact d'urbanisation fixé par le PDA2 FR. Ces extensions ne pourront être admises au plan d'affectation des zones (PAZ) que si toutes les conditions et la procédure prévue par le PDA2 FR sont satisfaites. En outre, la pesée des intérêts par rapport à la préservation des surfaces d'assolement (SDA) ainsi que le choix des affectations en vue de densifier ces secteurs devra être faite lors de l'examen de la mise en zone à bâtir. La DAEC rappelle encore qu'elle communiquera à l'Office fédéral du développement territorial (ARE) toute modification du PAZ qui induira la réduction de plus de trois hectares des SDA, conformément à l'art. 46 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT).



- > *Secteur "Les Rittes"*: l'extension de la zone d'intérêt général 1 (ZIG 1) sera réévaluée dans le cadre de la révision du PAL. Si la commune estime qu'une extension de cette zone est nécessaire pour les besoins de l'école, celle-ci doit être prévue dans le PAZ.

2.2. Mobilité

- > *Transports publics*: la remarque du SMO pour le prolongement de la ligne 1 ainsi que la création de la nouvelle ligne Grangette – Marly-le-Petit doit être prise en considération et faire l'objet de l'étude demandée.
- > *Mobilité douce*: les remarques du SMO relatives au principe de cheminements mixtes piétons-vélos, aux aires de vélos en libre-service et à la planification cyclable cantonale en cours de révision sont à prendre en considération.
- > *Réseau routier* : conformément à la demande du SMO, les entrées de ville (fiche 2.10) seront définies dans le cadre des études de type VALTRALOC. En outre, le double giratoire "Marly-Cité" devra figurer comme carrefour à améliorer.
- > *Stationnement*: le SMO, dans son préavis favorable pour le concept de stationnement, précise que le bilan de mise en œuvre des mesures du concept devrait être réalisé pour pouvoir éventuellement ajuster certaines mesures. La DAEC se rallie à cette demande et prie la commune de fournir ce bilan lors de la prochaine révision générale.

2.3. Plan communal des énergies

A la suite de l'examen et du préavis favorable du SdE, la DAEC prend acte que le plan communal des énergies est établi conformément à l'art. 8 de la loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (Len).

3. Plan d'affectation des zones

Zone d'intérêt général 1 sur les articles 1168 et 1169 RF

Une extension de cette zone est prévue pour subvenir aux besoins d'agrandissement du centre scolaire de Grand-Pré. Bien que cette extension se situe en dehors du périmètre compact du PDA2 FR, elle sert un intérêt public prépondérant et est admise par la DAEC.

ZIG 1 sur les articles 1242 et 2073 RF

Conformément à l'exigence de la SLCE, la délimitation de ces articles devrait être revue en tenant compte de l'espace nécessaire aux cours d'eau. Sur la base de ce préavis, le SeCA a demandé de redimensionner la zone à bâtir de ces articles au respect de la largeur de l'espace nécessaire aux cours d'eau.

Détermination de la commune

La commune, dans sa détermination, a accepté d'apporter l'adaptation de la zone à bâtir exigée et a demandé que celle-ci puisse être apportée lors de la prochaine révision du PAL.

Décision de la DAEC

La DAEC prend acte de cette décision et accepte la proposition communale.



Zone d'extraction des matériaux (ZEM)

Concernant la zone de gravière de la "Léchire", la DAEC demande à la commune d'exiger que le périmètre effectif de l'exploitation soit ramené à l'intérieur de la ZEM.

Protection des immeubles

Conformément à la demande du SBC, les immeubles de valeur locale (valeur C au recensement) situés hors d'un site construit à protéger ne doivent pas être mis sous protection. Dès lors, le PAZ devra être adapté au sens demandé par ce service.

Détermination de la commune

La commune a accepté d'apporter l'adaptation exigée et a demandé que celle-ci puisse être effectuée lors de la prochaine révision du PAL.

Décision de la DAEC

La DAEC prend acte de cette décision et accepte la proposition communale.

Autres conditions

Les éléments suivants doivent être corrigés, adaptés et/ou complétés:

- > la représentation de l'espace nécessaire aux cours d'eaux dans le PAZ, conformément à la demande de la SLCE;
- > la légende du PAZ doit être coordonnée avec le règlement communal d'urbanisme (RCU) (voir notamment la dénomination de la "Zone de protection de la Gérine et de la Sarine");
- > le rapport explicatif doit être coordonné avec l'art. 25 RCU en ce qui concerne le maintien et l'abrogation des PAD;
- > l'inventaire des voies de communication historiques de Suisse (IVS) doit être complété par les objets manquants, conformément à la demande du SBC;
- > les périmètres des zones à bâtir qui ne coïncident pas avec les fonds cadastraux doivent être cotés. (p. ex. art. 2073 RF, etc.).

4. Règlement communal d'urbanisme

Article 2 Bases légales

La composition du PAL n'a pas de valeur contraignante et, par conséquent, doit être supprimée. La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette suppression. La composition du dossier devra être clarifiée, à l'avenir, dans le rapport explicatif.

Article 3 Nature juridique

La dernière phrase "la partie contraignante du dossier directeur lie les autorités communales et cantonales" doit être supprimée. La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette suppression.



Article 5 Dérogations

Cette disposition sera remplacée par "Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par l'autorité compétente qu'aux conditions fixées par l'art. 147 et ss LATeC. La procédure prévue aux articles 101 et ss ReLATeC est réservée". La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette adaptation.

Article 8 Végétation et mise sous protection

Ces dispositions seront complétées au sens demandé par le SFF, section faune aquatique et pêche.

Articles 8 bis let. g, 9 et 10 bis

Ces dispositions doivent être adaptées et complétées au sens demandé par le SBC.

Article 10 Périmètre archéologique

Conformément au préavis du SAEF, la phrase suivante doit être modifiée comme suit: "De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 72-76 LATeC sont réservées". La DAEC charge le SeCA d'apporter ce complément.

Article 11 Bâtiments et installations existants non conformes

Pour les bâtiments et installations existants non conformes, le renvoi du premier paragraphe aux articles 69 et ss LATeC est suffisant. Le deuxième paragraphe n'a pas sa place dans le RCU et doit être supprimé. La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette suppression.

Article 12 Limites des constructions

La SLCE a préavisé favorablement ces dispositions. Ainsi, la remarque du SFF, section faune aquatique et pêche, y relative n'est pas à prendre en considération.

Articles 14 à 24

Conformément à la terminologie fixée dans l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), pour la hauteur totale il est demandé de remplacer "HT" par "h". En outre, la parenthèse (H = hauteur réalisée) sera supprimée. La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette adaptation.

Article 14 Zone de village A (ZV A) et 15 Zone de village B (ZV B)

- > *let. a:* la disposition qui autorise la transformation des bâtiments existants dans leur volume doit être revue sous la lumière de l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Article 16 Zone urbaine (URB)

- > *let. j, secteurs "Près de la Croix" et "Parcelle 1161":* la phrase "en cas d'abandon du projet la commune définira un cahier des charges pour un nouveau PAD" doit être supprimée. En effet, dans de tels cas, une modification du PAD est nécessaire.



Article 17 **Zone résidentielle à faible densité (RFD)**

- > *let. i, secteur "Moraty"*: les prescriptions particulières fixées pour ce secteur ne peuvent pas être atteintes par un permis d'équipement de détail (PED). A l'instar de la mesure proposée par la commune lors de l'examen préalable, le SeCA a demandé l'établissement d'un PAD.

Détermination de la commune

La commune estime que les prescriptions particulières introduites dans le RCU suffisent pour gérer l'aménagement du secteur. En outre, afin d'atteindre le même but qu'un PAD, elle propose d'inscrire au Registre foncier des servitudes d'implantation des immeubles qui seront construits en accord avec les propriétaires.

Décision de la DAEC

La DAEC précise qu'au vu des caractéristiques du secteur, à savoir l'étendu d'environ 30'000 m², le terrain en pente et la présence d'un rural avec son environnement naturel à préserver, l'établissement d'un PAD s'avère nécessaire. Celui-ci pourra fixer, entre autres, l'implantation des constructions et des installations communes, répartir la densité et assurer une meilleure insertion dans le site. La proposition communale relative aux servitudes à inscrire au Registre foncier relève du droit privé et ne peut pas être acceptée. Partant, la DAEC n'admet pas la prescription d'un PED pour le secteur et demande à la commune de le remplacer par l'établissement d'un PAD.

- > *let. i, parcelle 936 RF*: l'accessibilité du secteur n'est pas du ressort du RCU mais du PDCom de mobilité. Le SeCA a demandé que cette disposition soit supprimée et que le PDCom de mobilité soit adapté.

Détermination de la commune

La commune dans sa détermination précise que cette mesure a été exigée pour la réalisation du permis de construire no 24-12/A/10700 délivré le 4.12.2012. Le projet étant en cours de réalisation, cette demande devient caduque.

Décision de la DAEC

La DAEC prend acte de cette information et demande de supprimer cette disposition du RCU lors de la prochaine révision du PAL.

Article 18 **Zone résidentielle à moyenne densité 1 (RMD 1)**

- > *let. b*: dans la phrase "surface brute de plancher", le terme "brute" doit être supprimé.
- > *let. i*: le terme "ponctuels" doit être supprimé et sera remplacé par "superstructures techniques", conformément à l'AIHC.

La DAEC charge le SeCA d'effectuer ces adaptations.

Article 19 **Zone résidentielle à moyenne densité 2 (RMD 2)**

- > *let. i*: dans la phrase "surface brute de plancher", le terme "brute" doit être supprimé.



- > *let. i:* la dernière phrase qui se réfère à l'art. 82 ReLATEC est erronée et doit être supprimée. En effet, l'art. 82 ReLATEC règle des distances à respecter et non les dimensions des constructions.

La DAEC charge le SeCA d'effectuer ces adaptations.

Articles 21 et 22 Zone d'activités 1 (ACT 1) et zone d'activités 2 (ACT 2)

- > *let. g:* la disposition qui autorise le Conseil communal à accorder des dérogations hors gabarit n'a pas de base légale et doit être supprimée.
- > *let. h:* dans la disposition qui règle les couleurs et matériaux, il convient de remplacer le terme "approbation" par "discussion". En outre, les mesures à prendre pour l'utilisation d'énergies renouvelables doivent être fixées dans l'art. 21 RCU.
- > *let. j, secteur "Winkler":* la dernière phrase "en cas de changement de l'affectation, un nouveau cahier des charges sera établi par la commune" doit être supprimée. En effet, dans de tels cas une modification du PAZ est nécessaire.

La DAEC charge le SeCA d'effectuer ces adaptations.

Articles 22 bis Zone d'activités 3 (ACT 3)

- > *let. g:* la disposition qui autorise le Conseil communal à accorder des dérogations hors gabarit n'a pas de base légale et doit être supprimée.
- > *let. h:* dans la disposition qui règle les couleurs et matériaux, il convient de remplacer le terme "approbation" par "discussion". En outre, la dernière disposition "renseignements complémentaires" concerne la demande préalable pour le permis de construire et n'a pas de place dans le RCU et doit être supprimée.

La DAEC charge le SeCA d'effectuer ces adaptations.

Article 25 Zones à bâtir définies par un PAD approuvé

- > *PAD approuvés:* le PAD "Les Epinettes, secteur D" n'est pas approuvé et doit être supprimé de la liste. Par contre, le plan spécial (PS) n° 36 "Landi" en vigueur doit figurer dans la liste.

Article 27 Zone agricole

Conformément à la décision d'approbation du PAL du 4 mai 2005, cet article doit être remplacé par l'article type du guide de l'aménagement local.

Article 30 Zone de protection des eaux

Ces dispositions sont à supprimer et à remplacer par un renvoi au règlement ad hoc de ces zones.

Article 31 Forêt

Le terme "Forêt" sera remplacé par "Aire forestière".



Article 32 Stationnement

Cet article doit être adapté conformément à la demande du SMO qui consiste à préciser que la norme SN 640 281 du 1^{er} février 2006 est applicable pour les voitures de tourisme et la norme SN 640 065 du 1^{er} août 2011 est applicable pour les vélos.

Article 34 Autres prescriptions

- > *let. d:* il convient de remplacer le terme "approbation" par "discussion".
- > *let. e:* conformément à la demande du SdE, cette disposition sera complétée par une référence au document élaboré par les services de l'Etat intitulé "Recommandations concernant l'intégration architecturale des installations solaires".
- > *let. f:* il faut remplacer "LAtEC" par "ReLAtEC".

La DAEC charge le SeCA d'effectuer ces adaptations.

Article 35 Contraventions

Il convient de renommer cet article "Sanctions pénales", conformément à la nouvelle terminologie de la LAtEC. La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette adaptation.

Article 36 Emoluments et expertises

Le contenu de cet article n'est pas du registre d'un RCU mais du règlement communal sur les émoluments auquel il peut se référer.

Article 37 Abrogation

La liste des PAD est incluse dans l'art. 25 du RCU et non dans l'art. 28.

Article 38 Entrée en vigueur

A compléter par "sous réserve de l'effet suspensif des éventuels recours". La DAEC charge le SeCA d'effectuer cette adaptation.

Fiches des mesures n^{os} 1 et 2

Afin de compléter les dispositions réglementaires des zones d'affectation et les mesures d'aménagement, deux fiches de mesures sont intégrées dans le RCU. Cependant, ce type d'instruments n'est pas prévu par la LAtEC. Dès lors, le SeCA a demandé que ces fiches soient supprimées et que leur contenu soit transposé, pour sa partie réglementaire, dans le RCU et, pour sa partie affectation, dans le PAZ.

Détermination de la commune

La commune dans sa détermination a rappelé que le modèle des fiches de mesures n'avait pas été remis en question et qu'il avait été admis par la DAEC lors de l'approbation du PAL du 4 mai 2005. Elle a rajouté également que la fiche de mesure n° 2 n'est plus d'actualité car, entre-temps, les PAD "Aldi" et "Lidl" ont été partiellement réalisés. La commune a cependant accepté d'apporter

l'adaptation du PAL exigée et a demandé que celle-ci puisse être effectuée lors de la prochaine révision du PAL.

Décision de la DAEC

La DAEC précise que depuis l'approbation du PAL de la commune en mai 2005, la nouvelle LATeC est entrée en vigueur et celle-ci ne prévoit pas ce type d'instrument. La Direction prend cependant acte de la décision communale d'adapter le PAL lors de la prochaine révision, conformément à la demande du SeCA.

Autres conditions

Conformément au plan directeur cantonal (PDCant) et à la demande du SEn, le RCU doit être complété par des dispositions relatives aux sites pollués.

4.1. Aperçu de l'état de d'équipement (AEE)

L'AEE, établi conformément à l'art. 31 OAT fait partie du dossier. La DAEC rappelle que, selon l'art. 22 ReLATeC, l'AEE doit être mis à jour au minimum tous les 5 ans et en fonction des adaptations des zones à bâtir.

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:

- > la délimitation de la ZIG 1 sur les articles 1242 et 2073 RF;
- > la protection des immeubles de valeur locale (valeur C au recensement) situés hors d'un site construit à protéger;
- > la prescription d'un PED pour le secteur "Moraty", prévue dans l'art. 17 let. i du RCU;
- > l'obligation d'accessibilité pour la parcelle 936 RF, prévue dans l'art. 17 let. i du RCU;
- > les fiches des mesures n^{os} 1 et 2.

3. Les articles 2, 3, 5, 8 bis let. g, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 34 let. d, e et f, 35, 36, 37 et 38 du RCU ainsi que son annexe doivent être modifiés et/ou complétés selon le considérant IV.

4. Le PDCom, le PAZ et le RCU doivent être adaptés selon le considérant IV.

5. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique / consultation dans le cadre de la prochaine révision du PAL.



6. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.
7. Le PAL approuvé par la DAEC le 5 mai 2005 est abrogé,

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 de Marly est fixé à 9'793.- francs.

Maurice Ropraz
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du dossier directeur communal, 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 Marly, avec 2 dossiers, et 1 jeu de préavis;
- > au bureau Urbaplan, Rue Pierre-Aeby 17, 1702 Fribourg (1 ex. et un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (2 ex. avec 2 préavis de synthèse);
- > au Service des ponts et chaussées, section lacs et cours d'eau, céans (1 ex.);
- > Service de l'agriculture, Route Jo Siffert 36, case postale, 1762 Givisiez (1 ex.);
- > Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).

