

Commune de
La Sonnaz



Plan d'aménagement Local

Adaptation du PAL suite à son approbation par la DAEC

Rapport explicatif

Fribourg, le 5 octobre 2017

Introduction

La Direction de l'aménagement de l'environnement et des constructions DAEC a approuvé la révision générale du plan d'aménagement local de la Commune de La Sonnaz le 20 janvier 2016 avec un certain nombre de conditions et d'exigences nécessitant des adaptations du dossier. Le présent dossier adapte donc le PAL à ces conditions ; parallèlement, le Conseil communal a profité de cette procédure pour évaluer la pertinence du PAD "Champ des Pierres" approuvé le 13 mai 1985 et procède à son abrogation. Les adaptations aux conditions d'approbation et l'abrogation du PAD "Champ des Pierres" sont donc regroupées dans le présent dossier.

I Plan directeur communal

Un certain nombre de modifications sont apportées au plan directeur communal.

1 Périmètre de la zone à bâtir

Le périmètre de la zone à bâtir mentionné sur le plan directeur communal est adapté à l'évolution des zones à bâtir consécutive à la non approbation des modifications de zone à bâtir sur les art. 336 et 542 RF. Ce point tient toutefois compte de la l'arrêt du 17 janvier 2017, rendu par la II^e cour administrative du Tribunal cantonal, acceptant un recours contre le refus de modifier les limites de la zone à bâtir sur les art. 454 et 562 RF sur les hauts de la Corbaz.

2 Mobilité

Deux éléments de la légende sont adaptés, "emprise réservée pour une éventuelle route de contournement" ainsi que "route cantonale", conformément à la demande du SMO. Le réseau pédestre est adapté conformément au parcours reçu de l'UFT.

3 Sites et paysage

Aucune modification au sujet des boisements hors-forêt n'est effectuées, conformément à la décision de la DAEC et du préavis du SNP ; le respect de la LPNat sera effectué lors de la prochaine révision générale.

4 Corridor à faune

Le corridor à faune d'importance locale manquant est reporté sur le plan directeur et les corridors sont adaptés en fonction de la nouvelle cartographie figurant sur le site cartographique de l'Etat.

5 Energie

Les secteurs d'extension future sont soumis à des exigences de planification énergétique. Le Plan communal des énergies ne prévoit pas de mesures territoriales particulières et aucune modification n'est faite à ce sujet au Plan directeur communal.

6 Légende du plan directeur

La légende a été adaptée en coordination avec les modifications mentionnées ci-dessus.

II Plan d'affectation des zones

Un certain nombre de modifications sont apportées au plan d'affectation des zones. Celles-ci reprennent les modifications relatives aux adaptations de la zone à bâtir qui n'ont pas été admises par la DAEC, hormis l'échange de zone à bâtir entre les art. 454 et 562 RF qui a fait l'objet de l'arrêt du 17 janvier 2017, rendu par la II^e cour administrative du Tribunal cantonal, acceptant un recours contre le refus de modifier les limites de la zone à bâtir sur les hauts de la Corbaz.

Ainsi, les mises en zone sur les art.336 RF et 542 RF sont retirées du plan d'affectation des zones.

Autres modifications du plan d'affectation des zones

Dans le cadre de la révision générale, la DAEC a demandé que le PAZ soit adapté conformément à la demande de certains services.

1 Constatation de la nature forestière

Le PAZ est adapté avec le complément de la nature forestière au lieu-dit Ratzanou.

2 Bandes inconstructibles

La demande de la section des lacs et cours d'eau de mentionner des "bandes inconstructibles" sur le PAZ n'est pas retenue dans le présent dossier. En effet, ajouter une "bande inconstructible" est redondant par rapport à l'espace réservé qui est déjà inconstructible. D'une part, ça complique le plan avec un élément supplémentaire dans la légende et, d'autre part, le texte type du guide pour l'aménagement local ne mentionne pas cette exigence et le RCU devrait également être complété avec cette notion. Compte tenu du fait que sur le fond, cette adaptation n'apporte aucun élément nouveau, le Conseil communal n'a pas souhaité y donner suite.

3 Dangers naturels

Les résultats de la cartographie détaillée des dangers pour les zones bâties étant disponibles, les zones de danger du PAZ ont été détaillées (danger résiduel, faible, moyen et élevé). En outre les dangers liés aux instabilités ont également été adaptés en fonction de la cartographie de détail.

4 Périmètres archéologiques

Les périmètres archéologiques ont été corrigés conformément aux informations reçues du SAEF.

5 Plan d'aménagement de détail abrogé

Le plan d'aménagement de détail "Champ des Pierres" est abrogé et remplacé par un périmètre à prescriptions particulières que le RCU précise.

III Règlement communal d'urbanisme

Quelques adaptations ont été apportées au règlement communal d'urbanisme

- Art. 11 Le texte de cet article est modifié conformément à l'article type présenté dans le guide pour l'aménagement local.
- Art. 17 Le texte de cet article est adapté par l'introduction du texte proposé par la CDN et la SLCE en fonction des secteurs de danger issus des nouvelles cartographies des dangers naturels, instabilités et crues. Le texte proposé par le guide pour l'aménagement local est intégré au RCU.
- Art. 20 et 21 Le bonus d'IBUS est supprimé. Dans sa décision, la DAEC ayant estimé qu'une mesure favorisant la réalisation de parking souterrain n'était pas opportune dans les zones résidentielles à faible densité et dans les zones rurales, le Conseil communal a renoncé à prescrire des mesures visant ce même objectif, telles qu'une augmentation de l'IBUS et l'obligation de réaliser des parkings souterrains.
- Art. 21 La DAEC n'a pas approuvé la majoration de l'IBUS pour les éventuels parkings souterrains et en contrepartie, elle suggère au Conseil communal d'augmenter l'IBUS de la zone RFD. Le Conseil communal augmente donc l'IBUS de la zone RFD qui passe de 0.50 à 0.60.
- Les prescriptions particulières de cet article sont étendues au périmètre du PAD "Champs des Pierres" abrogé par la présente procédure. Celles-ci ne sont donc pas modifiées.
- Art. 37 Le texte de cet article est adapté en fonction de l'évolution des bases légales en matière d'énergies renouvelables.

IV Prise en compte du plan communal des énergies

Le plan communal des énergies a été établi. Il ne prévoit pas de mesures particulières à ajouter à celles se trouvant déjà dans le PAL.

En terme de mobilité, le plan directeur prévoit la réalisation ou la sécurisation des parcours piétons cyclistes entre les divers villages afin de favoriser la mobilité douce.

En terme de chauffage, le chauffage centralisé de l'école est réalisé et le plan directeur prévoit que les secteurs d'extension future seront soumis à une étude en vue de la réalisation d'un chauffage centralisé.

Le plan communal des énergies n'a pas de conséquences directes sur le règlement communal d'urbanisme.

V Abrogation du PAD "Champs des pierres"

Le plan d'aménagement de détail "Champ-des-Pierres" a été approuvé le 13 mai 1985. Il prescrit des règles d'implantation relativement précises, notamment par la définition de parcelles d'environ 1250 m², sur lesquelles des périmètres d'implantation obligatoires et des cotes d'altitude pour les rez-de-chaussée imposent aux propriétaires l'usage d'un droit à bâtir extrêmement faible.

Dans le cadre de la révision générale, la question du maintien ou de l'abrogation de ce PAD s'est posée. Compte tenu du fait qu'il n'est que partiellement réalisé et que les propriétaires ne se sont pas manifestés aux différents stades de cette procédure, le Conseil communal n'a pas envisagé son abrogation.

Buts de la modification

Par la suite, les développements de projets de construction dans ce secteur ont toutefois révélé le caractère désuet de certaines règles d'implantation, notamment celles qui empêchent un usage judicieux du droit à bâtir par l'imposition de parcelles trop grandes ne permettant pas la réalisation de plusieurs habitations.

En outre, le PAD n'ayant pas encore été adapté aux dispositions de la nouvelle LATeC, notamment en ce qui concerne la prescription des IBUS, une modification de son règlement s'avère nécessaire. Dans ce contexte, le Conseil communal s'est déterminé en faveur de l'abrogation de ce PAD. Tenant compte du caractère particulier du quartier d'habitations individuelles voisin, pour lequel l'art. 21 du règlement communal d'urbanisme fixe des prescriptions particulières relatives à l'indice d'occupation du sol, aux distances aux limites, à la hauteur et à l'esthétique des constructions, et en vue d'assurer une certaine unité volumétrique dans ce secteur, le Conseil communal a souhaité étendre ces règles au périmètre du PAD abrogé.

Procédure

Conformément aux dispositions de l'art. 67 ch. 3 LATeC, selon lesquelles "La commune qui veut modifier ou abroger un plan d'aménagement de détail qui a été élaboré par les propriétaires les entend au préalable", une séance d'information destinée aux propriétaires de terrains situés dans le périmètre du PAD "Champ-des-Pierres" a été organisée à Lossy, le 3 février 2015, afin de leur présenter les buts de la présente démarche. Aucune remarque n'est parvenue au Conseil communal au cours du délai d'une trentaine de jours qui leur a été donné afin de se déterminer au sujet du contenu du procès-verbal tenu à cette occasion.

Le tableau ci-après évalue les différentes prescriptions du PAD et met en évidence celles qui devraient être maintenues sous la forme de prescriptions particulières.

Art	Prescriptions du PAD	Commentaires	Suite à donner
1	Dispositions générales		
1.1	Buts	Sans intérêt	abroger
1.2	Bases légales	Sans intérêt	abroger
1.3	Champ d'application	Sans intérêt	abroger
1.4	Documents	Sans intérêt	abroger
1.5	Concordance avec le PAL	Sans intérêt	abroger
1.6	Déroghations	Traité par la LATeC	abroger
2	Prescriptions d'urbanisme		
2.1	Affectation	Voir PAL	Abroger Prescriptions particulières pour immeuble d'habitation collective existant (art. 21 ch. 8 RCU)
2.2	Prescriptions particulières		
a	Indice	Inutile, nouvelle définition LATeC Voir PAL	abroger
b	Ordre des constructions	Voir PAL	abroger
c	Pans obligatoires des toitures	Inutile, voir PAL	abroger
d	Hauteurs maximales	Voir PAL	Abroger Prescriptions particulières pour hauteur maximale Art 21 ch. 8 RCU
e	Niveaux habitables	Inutile nouvelle définition AIHC voir PAL	abroger
2.3	Surfaces constructibles	Inutile données par IBUS, voir PAL	abroger
2.4	Altitude des rez	Inutile, h max suffisante	abroger
2.5	Implantation	Trop contraignant, distances aux limites suffisantes, voir PAL	abroger
3	Prescriptions de construction		
3.1	Orientation des faîtes	inutile	abroger Prescriptions particulières pour les toits à pans
3.2	Esthétique des constructions	Dispositions PAL et LATeC suffisantes	abroger
3.3	Places de jeux	Voir ReLATeC	abroger
3.4	Chemins piétons	Réseau mobilité douce dans plan directeur communal	abroger
3.5	Stationnement	Voir PAL	abroger
3.6	Aménagements extérieurs	Voir PAL	abroger
3.7	Equipements techniques	Déjà réalisés	abroger
3.8	Réalisation du plan	10 à 20 ans largement dépassé	abroger
3.9	Exécution	Non respecté	abroger
3.10	Entrée en vigueur		abroger

Il ressort de cet examen que deux dispositions du PAD méritent d'être maintenues sous forme de prescriptions particulières.

- 1 L'habitation collective est admise là où elle est déjà réalisée.

Bien qu'en général l'habitation collective ne soit pas admise dans les zones résidentielles à faible densité, il n'y a pas d'impossibilité légale à ce qu'elles puissent s'y trouver. En effet, la densité est le résultat du rapport entre les surfaces de plancher à réaliser et la surface de terrain déterminante à disposition et elle n'a donc aucun lien avec le type de logement. La LATeC et le ReLATeC ne font d'ailleurs pas de liens entre la notion de zone résidentielle à faible, moyenne ou haute densité et les types d'habitation définis aux art. 55, 56 et 57 ReLATeC.

- 2 La hauteur maximale au faîte est limitée à 7.5 m et la hauteur de façade à la gouttière à 5.5 m. Afin de limiter l'impact des habitations sur les constructions existantes, une limitation de la hauteur est prescrite. Celle-ci s'inspire des règles données dans le PAD. Toutefois elle est applicable à l'ensemble du périmètre et non seulement à la partie avale, située le long de la route communale.

Compte tenu des résultats de cet examen, les prescriptions particulières de l'art. 21 RCU, relatif à la zone RFD sont adaptées par celles décrites ci-dessus et applicables au périmètre mentionné au PAZ. Deux dispositions de ces prescriptions particulières sont également adaptées.

- 1 La distances minimale de 5 m à la limite des fonds est supprimée afin de favoriser la densification sur des parcelles relativement exigües.
- 2 L'interdiction des toits plats est remplacée par l'exigence de toitures à deux pans minimum. Cette disposition pour but de limiter l'impact des constructions sur l'aval du coteau situé à l'ouest du quartier.

VI Procédure

L'abrogation du "PAD Champs des Pierres" a fait l'objet d'un examen préalable préavisé par le SeCA en date du 2 février 2016 et la révision générale d'une décision d'approbation de la DAEC du 20 janvier 2016. Sur la base des conditions d'approbation et des préavis émis lors de l'examen préalable, le présent dossier est mis à l'enquête publique conformément à la procédure des art. 83 ss LATeC.

Annexe

Prise en compte des remarques émises lors de l'approbation du PAL

	Service	demandes	concerne	Suites à donner	Questions réglées
1	SPC Pro	Aucune remarque		Néant	ok
2	SLCE	Mettre bande inconstructible au lieu d'espace réservé pour le cours d'eau sous tuyau qui seront maintenus	PAZ	Du moment que l'espace réservé est inconstructible, ajouter une "bande inconstructible est redondant. D'une part ça complique le plan avec un élément supplémentaire dans la légende, d'autre part le texte type du guide pour l'AL n'en parle pas et devrait également être modifié	sans suite
3		Les résultats des nouvelles études concernant les crues et ruissellements sont disponibles et devraient être intégrés au PAZ	PAZ	Nouvelle demande à prendre en compte dans une modification ultérieure. Fait malgré tout	ok
4		Adapter le texte de l'art. 11 RCU en fonction du nouveau texte du guide pour l'aménagement local	RCU	Nouvelle demande à prendre en compte dans une modification ultérieure. Fait malgré tout	ok
5		Idem art. 17 dangers naturels	RCU	Nouvelle demande à prendre en compte dans une modification ultérieure. Fait malgré tout	ok
6	SEn évacuation des eaux	Intégrer les exigences du RCEaux dans le PAL		Cette demande n'est pas reprise dans le préavis du SeCA et dans la décision de la DAEC	sans suite
7	Sites pollués	Pas de remarque		néant	ok
8	Bruit	Pas de remarque		néant	ok
9	SFF forêt	Corriger le relevé de la forêt au Ratsanou	PAZ	fait	ok
10		Revoir les chemins équestres	P Dir	Ne concerne pas cette procédure	sans suite
11	STT Faune	Ajouter le corridor d'importance locale	PAZ	Nouvelle demande à prendre en compte dans une modification ultérieure. Fait malgré tout	ok
12	SAEF	Mettre à jour les périmètres archéologiques	PAZ	Nouvelle demande à prendre en compte dans une modification ultérieure. Fait malgré tout	ok
13		Corriger l'art. 14 RCU	RCU	Fait directement par le SeCA dans la décision	ok
14	CDN	Corriger les dangers naturels	PAZ / RCU	Problème de couches Adapté avec nouvelles données et crues	ok
15	SNP	Adapter le dossier à la LPNat lors d'une prochaine modification	PAZ /RCU	à prendre en compte dans une modification ultérieure	néant
16	UFT	Adapter le parcours sur le P Dir	P Dir	fait	ok
17	SBC	Pas de remarque		Néant	ok
18	SAgri	Préavis défavorable pour les extensions situées sur des surfaces d'assolement	PDir	Ces secteurs ne font pas l'objet de la présente procédure, ils ont été approuvés en 2011. Il est clair que leur mise en zone sera problématique.	ok
19	SMo	Mentionner les gares de Belfaux et Pensier	PDir	Elles ne sont pas sur le territoire communal	sans suite
20		Corriger la désignation de la route de contournement	PDir	Fait dans la légende	ok
21		Corriger la désignation de la route cantonale	P Dir	Fait	ok
22	SdE	Le plan communal des énergies devra être complété	PComEn	Le Plan communal des énergies est complété et joint au présent dossier	ok
23		Fixer les objectifs au P Dir	P Dir	Seul le secteur à énergie renouvelable est mentionné	néant
24		Adapter l'art. 9	RCU	fait	ok
25	SeCA 3.1	Réduire les extensions au P Dir en fonction des mises en zones non approuvées	PDir	En principe si les mises en zones ne sont pas approuvées, les extensions correspondantes au PDir ne sont pas approuvées non plus.	ok
26		Reprendre les conditions SMo 20/21	P Dir	fait mais pas 19	ok
27		Reprendre les conditions SPN 15	P Dir	à prendre en compte dans une	néant

	Service	demandes	concerne	Suites à donner	Questions réglées
				modification ultérieure	
28		Reprendre les conditions SdE 22 à 24	P Com En	fait	ok
29	3.2	Aucune extension de zone n'est admise	PAZ	Voir arrêt du TC	ok
30		Les art. 306 (542) et 763 sont sur des SDA et ne peuvent être admises	PAZ	Retirés du PAZ sauf celui accepté par le TC	ok
31		Reprendre condition SFF 9 et 10		9, fait 10, sans suite	ok
32		Reprendre conditions SLCE 2	PAZ	Non	sans suite
33		Compléter les dangers naturels 14	PAZ	fait	ok
34		Mettre à jour les périmètres SAEF 12	PAZ	fait	ok
35		Coter les extensions de zones qui ne sont pas sur les limites	PAZ	non car approuvées comme telles	sans suite
36		Contrôler la pertinence du maintien du "Champ des pierres"	PAZ / RCU	Le PAD est abrogé	ok
37		Corriger art. 11 voir 4	RCU	fait	ok
38		Correction art. 14 voir 13	RCU	Fait directement par le SeCA	néant
39		Corriger art. 17 voir 5	RCU	fait	ok
40		Refus bonus IBUS art. 20 et 21	RCU	Fait par la décision	ok
		Voir si augmenter l'IBUS en zone RFD	RCU	Fait, IBUS augmenté	ok
		Erreur de renvoi art. 22 7.1	RCU	Corriger le texte sans procédure	ok
		Adapter l'art. 37 à l'évolution du droit voir 24	RCU	fait	ok