

COMMUNE DE GLETTERENS

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

ADAPTATIONS SUITE A LA DECISION DU TF
MODIFICATIONS MINEURES

- Plan d'affectation des zones (PAZ)
- Règlement communal d'urbanisme (RCU)
- Plan directeur communal (PDCom)

**Rapport explicatif et de conformité, selon
l'art. 47 OAT**

Enquête publique complémentaire

Avril 2021



Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Enquête publique	4
3.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones (PAZ)	5
4.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	8
5.	Modifications apportées au plan directeur communal	8
6.	Procédure	8

1. Préambule

En 2007, la Commune de Gletterens a débuté le travail de révision afin de planifier le territoire communal pour les 15 ans à venir et d'adapter son plan d'aménagement local (PAL) approuvé par le Conseil d'Etat en 1994.

La révision générale du PAL de la Commune de Gletterens a été mise à l'enquête publique en date du 10 juin 2016. Celle-ci a fait l'objet de plusieurs oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. Celui-ci a adopté la révision générale du PAL le 28.10.2016.

Cinq recours contre les décisions communales ont été interjetés auprès de la DAEC.

Le 30 mars 2018, la DAEC a fait publier dans la FO les éléments qu'elle entendait ne pas approuver et ceux qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique.

La Commune de Gletterens a fait valoir son droit d'être entendu en se déterminant sur les points concernés par courrier du 18 mai 2018.

La décision d'approbation de la DAEC est datée du 5 septembre 2018.

La Commune a décidé d'adapter son projet avant l'approbation du nouveau PDCant pour que ce dossier soit examiné selon les règles qui ont prévalu depuis l'entrée en vigueur des modifications de la LAT et de son ordonnance.

La mise à l'enquête publique complémentaire suite à la décision d'approbation de la révision générale a été publiée le 21 septembre 2018.

Parallèlement à l'adaptation de son dossier, la Commune de Gletterens et la Barclays Bank (Suisse) SA, propriétaire du terrain ont recours au Tribunal cantonal contre la décision de la DAEC qui exigeait le déclassement de la ZIG située dans le secteur « Sur le Château ».

Le TC ayant confirmé la décision de la DAEC, la Barclays Bank (Suisse) SA a recouru au TF.

En date du 26 mai 2020, le TF rejette le recours.

Le présent dossier a pour but de prendre en compte la décision du TF. Elle permet aussi de régler deux problématiques pendantes d'aménagement du territoire.

2. Enquête publique

L'enquête publique porte sur :

- La suppression de la zone d'intérêt général (ZIG) et du périmètre du PAD obligatoire « Sur le Château » de la parcelle art. RF 85 (partiel) ;
- La modification de l'affectation de la parcelle art. RF 1089 ;
- L'adaptation de la limite de la zone entre les parcelles art. RF 67 et 1227 ;
- Les adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU).

La consultation publique complémentaire porte sur :

- L'adaptation du Plan directeur communal.

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées par le présent rapport explicatif et de conformité, ainsi que par le plan des éléments modifiés (GLETT 21.03 – AVRIL 2021) qui concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones. Les modifications du règlement communal d'urbanisme sont explicitées dans le RCU annoté.

En ce qui concerne les adaptations du dossier directeur, elles sont intégrées dans le rapport et dans le plan directeur communal nouveau (GLETT 10.03 – AVRIL 2021), qui annule et remplace celui mis en consultation en septembre 2018. Le programme d'équipement est inchangé.

Seules les modifications apportées aux documents mis à l'enquête publique (plan d'affectation des zones et règlement communal d'urbanisme) peuvent faire l'objet d'oppositions.

Les modifications apportées Plan directeur communal peuvent faire l'objet de remarques ou d'observations.

3. Modifications apportées au plan d'affectation des zones (PAZ)

Le plan des éléments modifiés GLETT 21.03, joint au présent rapport, situe de manière précise les adaptations du PAZ mises à l'enquête publique.

Modification n° 100 – Mise en zone agricole de la parcelle art. RF 85 (partiel) anciennement située en zone d'intérêt général III et suppression du PAD obligatoire – 29'351 m2

Préambule

La DAEC n'a pas admis les modifications effectuées dans le secteur « Sur le Château », mises à l'enquête publique le 10 juin 2016, à l'exception de la mise en zone agricole de la haie existante (modification n° 17).

Dans le cadre du droit d'être entendu, la Commune a argumenté le maintien de ce secteur en zone à bâtir en demandant à la DAEC de sursoir à sa décision et de donner un délai aux propriétaires des terrains qui leur permette de développer un projet adapté à la situation particulière du secteur.

La DAEC n'a pas entendu la demande de la Commune et, dans sa décision, a relégué le secteur « Sur le Château » en zone agricole.

Les recours déposés tant au Tribunal cantonal (TC) qu'au Tribunal fédéral (TF) n'ont pas permis de maintenir ce secteur en zone à bâtir.

En effet, en date du 26 mai 2020, le TF confirme le bien-fondé de la décision de la DAEC qui demande le retour en zone agricole de ce secteur.

Justification

- **La présente modification a pour but de répondre aux exigences des instances supérieures, en affectant le secteur en zone agricole.**
- **Le PAD obligatoire n'ayant plus aucune raison d'être, il est supprimé.**

Modification n° 102 – Suppression du périmètre de raccordement au chauffage à distance (CAD)

Justification

- **Le secteur étant devenu inconstructible, le périmètre de raccordement au chauffage à distance doit être supprimé.**

Modification n° 103 – Mise en zone résidentielle faible densité II d'un secteur situé en zone résidentielle moyenne densité

Préambule

Il faut rappeler que dans le cadre du dossier de la révision du PAL, il était prévu d'affecter intégralement l'art. RF 1089 en zone à bâtir. Pour ce faire, il était prévu une mise en zone d'un secteur agricole d'une surface de 1'007 m² et une modification de l'affectation du secteur déjà en zone résidentielle faible densité.

La solution choisie devait permettre la transformation du bâtiment et la création dans le volume de plusieurs logements ainsi que la construction de nouvelles habitations collectives. Cette proposition d'adaptation du PAZ avait fait l'objet d'un préavis favorable par le SeCA dans le cadre du dossier d'examen préalable.

Dans sa décision d'approbation du 5 septembre 2018, la DAEC n'a pas admis la nouvelle mise en zone à bâtir, au motif que le secteur était situé en surface d'assolement et que les deux critères de l'art. 30 al. 1^{bis} OAT n'étaient pas démontrés.

La Commune et les propriétaires de la parcelle n'ont pas recouru contre cette décision. En effet, compte tenu de la nouvelle jurisprudence et en particulier de celle du TC du 13 octobre 2016 qui précisait que les deux critères prévus par l'art. 30 al. 1^{bis} OAT étaient cumulatifs, cette mise en zone devenait impossible.

Il est aussi à relever que les adaptations prévues dans le cadre de la révision du PAL étaient motivées par les exigences de maintien et de densification du tissu existant. Force est de constater qu'aujourd'hui le nouveau Plan directeur cantonal ne permettrait pas de densifier ce secteur.

Justification

- **La modification mise à l'enquête publique permet de donner une certaine cohérence au secteur entièrement destiné à la construction d'habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATeC.**
- **La ferme actuelle sera démolie de manière à ce que les nouvelles constructions respectent la réglementation de la zone résidentielle faible densité, dans le but de renforcer la cohérence du secteur.**
- **Selon le nouveau Plan directeur cantonal, le secteur n'étant pas raccordé à une liaison de TP de catégorie III, aucune densification n'est possible. La modification proposée permet de respecter cette nouvelle exigence.**

Modification n° 104 – De zone agricole en zone d'intérêt général II – 104 m2

Modification n° 105 – De zone agricole en zone de centre village – 125 m2

Préambule

Le PAL approuvé en 1994 affectait la partie construite de la parcelle art. 67 en zone résidentielle. La limite de la zone à bâtir était située dans le prolongement de la zone résidentielle située à l'est.

Lorsque le propriétaire de la parcelle art. 67 a divisé sa parcelle et créé les art. RF 1136, 1138 et 1139, le géomètre n'a pas tenu compte de la limite de zone. Le résultat a été qu'une partie infime des parcelles art. RF 67 et 1139 est restée en zone agricole.

Le projet de construction de l'école intercommunale a nécessité de trouver une parcelle constructible adaptée au programme. La variante retenue a été d'acquérir une partie de l'art. 1136, proche de l'école existante et de l'affecter en zone d'intérêt général.

Les contraintes du projet d'école retenu lors du concours d'architecture ont rendu nécessaire une modification des limites entre la parcelle art. RF 67 et la nouvelle parcelle art. RF 1227 destinée à la construction scolaire.

Dans le cadre du dossier de la révision du PAL, plusieurs adaptations mineures ont été mises à l'enquête publique (modifications No 8, 9, 10 et 11) afin de régler de manière cohérente la constructibilité de ce secteur.

Ces adaptations qui demandaient 231 m2 d'emprise sur la zone agricole ont été justifiées par la Commune dans le sens que ce secteur n'était en aucun cas une SDA, au sens de la réalité locale. Dans son préavis, le SeCA jugeait que ces mesures d'aménagement étaient pertinentes mais les a préavisées défavorablement en raison du non-respect du moratoire sur la zone à bâtir. Ces adaptations du PAZ n'ont pas été acceptées par la DAEC.

Le dossier d'enquête publique complémentaire effectué en 2018 pour répondre à la décision d'approbation de la DAEC a strictement repris les considérations émises par les Services de l'Etat. Cette décision laisse un goût amer au Conseil communal qui juge que la solution retenue est aberrante.

Compte tenu de l'historique de ce dossier et des caractéristiques territoriales, le Conseil communal demande à la DAEC de revoir sa position. La Commune relève qu'en terme de compensation, elle affecte en zone agricole une surface de 29'351 m2 initialement située en zone d'intérêt général.

Justification

- **La situation actuelle est incohérente en terme d'aménagement du territoire.**
- **Le secteur en zone agricole de la parcelle art. RF 1227 appartenant à la Commune est nécessaire aux besoins scolaires. Sa mise en zone répond à un besoin d'intérêt public. Sa surface de 104 m2 ne peut pas être utilisée à des fins agricoles.**
- **La modification n° 105 d'une surface de 125 m2 permet une utilisation judicieuse de la partie sud de la parcelle faisant limite avec la zone d'intérêt public. Ce secteur étroit ne peut pas être utilisé à des fins agricoles.**

4. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Art. 28 Zones d'intérêt général

Les modifications apportées à cet article sont de deux ordres :

Chiffre 1. Destination

La ZIG III a été biffée. Cette décision fait suite à la mise en zone agricole de ce secteur.

Chiffre 9. PAD obligatoire

Les objectifs fixés pour le PAD « Sur le Château » sont supprimés. Ceux-ci n'ont plus de raison d'être maintenus, compte tenu que le terrain est déclassé en zone agricole.

5. Modifications apportées au plan directeur communal

La modification n° 106 concerne la suppression de l'arrêt de bus projeté dans le cadre du développement de la ZIG III. Ce projet étant abandonné, l'arrêt de bus n'a plus aucune raison de se situer à cet endroit.

La modification n° 107 est une modification de l'itinéraire du chemin piéton projeté. Le nouveau positionnement a pour but d'éviter de traverser la parcelle art. RF 85.

6. Procédure

Ce rapport fait partie du dossier d'enquête publique complémentaire qui comporte les modifications et adaptations partielles du plan d'affectation des zones, du règlement communal d'urbanisme et du plan directeur communal.

Le présent dossier est mis à l'enquête publique (et en consultation publique pour le plan directeur communal) durant 30 jours, à partir du samedi 17 avril 2021.

La mise à l'enquête fait l'objet d'une publication dans la feuille officielle du Canton (FO) No 15 du 16 avril 2021. Les dossiers d'enquête sont déposés à l'administration communale de Gletterens et à la Préfecture du district de la Broye.

Givisiez, le 9 avril 2021
Jean-Claude Verdon
Urbaniste REG A - FSU