



Commune de La Verrerie

PAL : révision-harmonisation

Prise en compte des préavis d'examen préalable.

Notice explicative

1 Introduction

Le PAL en vigueur a été approuvé le 21 décembre 2011 par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), qui a toutefois émis des conditions à son approbation.

Un dossier d'adaptation à ces conditions, intégrant parallèlement des adaptations du plan d'affectation des zones (PAZ) souhaitées par le Conseil communal, a été établi.

Ces modifications ont fait l'objet d'un examen préalable par les services de l'Etat qui ont notamment tenu compte de l'entrée en vigueur du nouveau plan directeur cantonal (PDCant 2019).

La présente note détaille les modifications apportées au dossier et la manière avec laquelle les préavis d'examen préalable des services de l'Etat ont été pris en compte. Elle est complétée par un tableau synthétisant la suite donnée aux remarques des services, et accompagnée d'un plan présentant les modifications initialement prévues auxquelles le Conseil communal a renoncé pour se conformer au nouveau plan directeur cantonal (PDCant 2019).

1 Mise en zone à bâtir

Les mises en zone à bâtir prévues lors de l'examen préalable ont été abandonnées. Il s'agit des modifications B, C, F, W, H, I et J. S'agissant de la modification W, la mise en zone à bâtir de la ferme située sur l'art. 14 RF, dissociée du domaine agricole, reste un objectif du Conseil communal à moyen terme. L'adaptation des territoires d'urbanisation dans le plan directeur régional de la Veveyse en cours de révision est toutefois un pré-requis à cette mise en zone. Pour l'heure, le PAL de La Verrerie ne tient pas compte de cet objectif, mais sera adapté en fonction de l'évolution de la planification supérieure.

La modification G a été préavisée défavorablement au motif qu'une mise en zone à bâtir doit être juxtaposée à une zone existante. La situation de ce garage étant préexistante, sa localisation au bord de la route cantonale étant justifiée par sa destination et conformément aux discussions du Conseil communal avec le SeCA, ce secteur est intégré à une zone spéciale, comme le stand de tir et la zone d'élevage.

2 Mise en zone agricole

Les mises en zone agricole proposées lors de l'examen préalable avaient pour but de compenser, au sens du moratoire sur les zones à bâtir, les mises en zone à bâtir rappelées au point 1 ci-dessus. Il s'agit des modifications A, D, P, T, et U. L'entrée en vigueur du PDCant 2019 rendant impossible ces mises en zone, le Conseil communal renonce également à la mise en zone agricole de ces terrains. Toutefois, ceux-ci pourraient constituer des surfaces de compensation des nouveaux territoires d'urbanisation que le Conseil communal a demandés pour les secteurs Le Crêt et La Verrerie, dans le cadre de la révision du plan directeur régional de la Veveyse. Ces mises en zone agricole sont pour l'heure prématurées mais seront faites dès le plan directeur régional approuvé, ce qui constituera un changement notable des circonstances et permettra cette adaptation.

3 Changements d'affectation

Les changements d'affectation E, V, D et R sont maintenus dans la mesure où ils ne constituent pas des mesures de densification qui ne seraient pas conformes aux principes définis par la fiche T103 du PDCant 2019.

4 Prise en compte des préavis d'examen préalable

Le Conseil communal a traité toutes les demandes formulées par les services de l'Etat lors de l'examen préalable. Le tableau ci-dessous établit la liste synthétique de ces demandes et des suites qui y ont été données.

	Service	Demandes	Concerne	Suites à donner	Questions réglées
1	SAEF	Reporter un nouveau périmètre au Sapaley	PAZ	Le périmètre Le Crêt n° 18 a été ajouté	ok
2		Adapter les périmètres sur le parcellaire	PAZ	Fait lorsque les périmètres s'approchent des limites cadastrales	ok
3	art.28 §1	Adapter le texte selon préavis	RCU	Fait	ok
4	§2	Adapter le texte selon préavis	RCU	Fait	ok
5	SFF art.17	Adapter le texte selon préavis	RCU	Fait	ok
6		Ajouter constatation art.1207 et 1136 RF	PAZ	Toutes les constatations existantes sur le portail cartographique ont été ajoutées	fait
7		Faire constatation art. 472 RF	PAZ	Fait par Géosud et ajoutée	ok
8		Mentionner les dates de décision DIAF	PAZ	Condition non retenue par le SeCA	néant
9		Faire constatation art. 472 RF	PAZ	Idem pt 7	ok
10		Haie au lieu de forêt sur l'art. 2110 et 2399	PAZ	Mentionné comme haie sur le PAZ	fait
11		Intégrer l'art.1193, 1054, 1058, 1191 à l'aire forestière et mentionner les constatations	PAZ	Déjà aire forestière sur le PAZ approuvé en 2011. La constatation a été ajoutée	fait
11b		Corriger zone en aire forestière	PDCom	La légende des PAZ et PDCom est corrigée	fait
12		Faire constatation art. 472 RF	PAZ	Idem pt 7	ok
13	FTC	Mentionner les corridors à faune FR 331, 332, 337, 342, 348, et FR-23	PDCom	Fait, avec distinction de l'importance locale ou supra-régionale	fait
14	SMo	Supprimer l'extension Chupiyae	PDCom	fait	ok
15		La halte est desservie à 38 min	rapport		
16	SdE	Adapter le PCEn et le joindre au dossier	PCEn	Fait	fait
17		Intégrer les éléments nécessaires au dossier directeur	PDCom	Mesures de ralentissement du trafic et de protection des piétons déjà mentionné près des écoles, pas de modification	fait
18		Intégrer les éléments nécessaires au PAZ	PAZ	Le territoire de la Verrerie est sans spécification selon le PCEn Il n'y a pas de mesures sur le PAZ	fait
19	SNP	Pas de remarques		En ordre	
20	SAgri	Précision pour les B2	rapport		
21	SEn LCE	Ajouter les dangers naturels crues	PAZ	Fait sur la base du guichet cartographique	fait
22		Les mises en zone C, F et I ne sont pas conformes aux crues et aux distances	PAZ	Elles sont abandonnées	ok
23	art.19	Adapter le texte selon le guide	RCU	Fait	ok
24	art.22	Adapter selon crues	RCU	Fait	ok
25	évacuation	PGEE doit être intégré au programme d'équipement, ce qui permet de garantir l'évacuation des eaux pour le développement futur.	rapport	Voir pt 53, Le SeCA admet que le programme d'équipement n'est pas nécessaire puisque puisqu'il n'y a pas d'extension de zones et que les zones existantes sont équipées	néant
26	Sites pollués	Adapter le texte selon préavis	RCU	Fait à l'art. 31	ok
27		Adapter la légende avec "information indicative"	PAZ	Déplacé dans l'onglet informations indicatives	fait
28	CDN	Intégrer la nouvelle cartographie des instabilités et coordonner avec crues	PAZ	Fait selon guichet cartographique	ok
29		Adapter selon le guide	RCU	Fait à l'art. 22	ok
30		Adapter la référence de la carte	rapport	Fait dans la note de bas de page	ok
31	SeCA 4.1	Mettre à jour selon préavis	rapport		
32	4.1.1	Le contrôle du dimensionnement mentionne 2928 m2 en trop	rapport	Comme il n'y a plus de mise en zone, il n'y a pas de problème de dimensionnement.	ok
33	4.1.2	Il faut appliquer le nouveau PDCant pour les mises en zone Il faut faire une étude de densification pour justifier les mises en zone	rapport	Il n'y a plus de mise en zone au sens de l'art. 15 LAT L'étude de densification conclut à des réserves trop importantes	fait
34	4.1.5	Idem pour les ZAct	rapport	Le calcul des zones d'activités a été adapté en fonction du changement d'affectation et des constructions depuis 2011	fait
35	4.1.6	La thématique des résidences secondaires ne concerne que le rapport	rapport		
36	4.1.7	Considérer la zone d'élevage comme une zone spéciale art. 18 LAT.	PAZ / RCU / rapport	Fait comme SP 1	ok
37		Supprimer la zone tampon qui n'est plus dans le RCU	PAZ	S'il s'agit de la zone Libre, c'est fait	ok
38		Considérer la ZIG 3 comme une zone spéciale art. 18 LAT pour le stand de tir	PAZ	Fait comme SP2	ok
39	4.1.8	Le PCEn doit être joint au dossier et les documents adaptés si nécessaire	Rapport PAZ RCU	Le PCEn est joint au dossier	ok
40	4.1.9	Idem pt 3	RCU		

	Service	Demandes	Concerne	Suites à donner	Questions réglées
41		Idem pt 15	rapport		
42		Idem pt 25	rapport		
43		Idem pt 28 à 30	rapport		
44	4.2	Adapter au nouveau PDCant			
45	4.2.1	Les extensions sur les art. 1212, 1042 et 2269 RF, hors TU du PDCant sont refusées	PDCom	Elles sont supprimées du PDCom	ok
46		Les extensions sur les art. 4 (devenue 2432), 14, 308, 102 (devenue 1102) et 52 (devenue 1052) RF admises par la DAEC sont hors TU et refusées maintenant	PDCom	Elles sont supprimées du PDCom	ok
47	4.2.2	Adapter avec les mesures énergies	PDCom	Il n'y en a pas	ok
48	4.2.3	Unifier le PDCom	PDCom	Fait, tout est regroupé sur un seul document	ok
49		Ajouter les points MN 95	PDCom	Fait sur le PDCom et sur le PAZ	ok
50		Remplacer zone par périmètre	PDCom	Fait	ok
51		Remplacer zone forestière par aire	PDCom	Fait	ok
52		Reporter les corridors en fonction de leur niveau hiérarchique	PDCom	Fait, importance locale et supra-régionale	ok
53	4.3	Le programme d'équipement n'est pas nécessaire	rapport	Ce point répond au pt 25 du SEN	ok
54	4.4	Les modifications de la ZàB doivent être conformes au PDCant 2019 En l'état elles sont refusées.	PAZ	Elles ont été adaptées, celles qui n'étaient pas conformes sont supprimées	ok
55		Modif B défavorable	PAZ	Mise en zone abandonnée	ok
56		Modif C défavorable	PAZ	Mise en zone abandonnée	ok
57		Modif F défavorable	PAZ	Justifié car n'est pas une extension de densification	ok
58		Modif G défavorable	PAZ	Mise en ZSpé pour le garage	ok
59		Modif H et I défavorables	PAZ	Mise en zone abandonnée	ok
60		Modif J défavorable	PAZ	Mise en zone abandonnée	ok
61		Modif W défavorable	PAZ	Mise en zone abandonnée	ok
62		Modif E possible sous réserve de la vérification de la densification	PAZ	Mise en zone RFD possible car pas de densification possible	ok
63		Modif L à voir en fonction de l'étude de densification	PAZ	Nouvelle zone résidentielle à IBUS de 0.60 pour éviter la densification	ok
64		Modification O voir si RMD au lieu de ZVA mais en principe favorable	PAZ	Nouvelle zone résidentielle à IBUS de 0.60 pour éviter la densification	ok
65		Modif R possible sous réserve de la vérification de la densification	PAZ	En ordre car pas de densification	ok
66		Modif S possible sous réserve de la vérification de la densification	PAZ	En ordre car pas de densification	ok
67		Modif V possible sous réserve de la vérification de la densification	PAZ	En ordre car pas de densification, parking	ok
68		Les dézonages A, D, T U sont admis	PAZ	Seul le A est maintenu, les autres sont abandonnés puisqu'il n'y a plus besoin de compenser	ok
69		Modif N (idem pt 11) ne peut pas être un dézonage de compensation puisque principalement de la forêt	PAZ	abandonné puisqu'il n'y a plus besoin de compenser	ok
70		Modif P pas admise car constitue un trou dans la zàb	PAZ	abandonné puisqu'il n'y a plus besoin de compenser	ok
71	4.4.2	Idem pt 1	PAZ	Le périmètre Le Crêt n° 18 a été ajouté	ok
72		Idem pt 21 et 28	PAZ	Idem pt 21	fait
73		Seuls les BHF protégés en zàb doivent apparaître sur le PAZ	PAZ	Fait sur la base du rapport du forestier communal, les BHF en zàb sont ajoutés au PAZ et annexés au RCU	ok
74		Idem pts 5 à 12 sauf 8 qui n'est pas repris par le SeCA.	PAZ	Fait	ok
75	4.4.3	Ajouter les points MN 95	PAZ	Fait sur le PDCom et sur le PAZ	ok
76		Structurer la légende selon guide	PAZ	Fait selon structure du guide	ok
77		Améliorer le contraste entre les zones	PAZ		Fait
78		Coter les limites de zones non superposées au cadastre	PAZ	Fait	ok
79		Mettre les Sit Pol en informations indicatives	PAZ	Fait	ok
80	4.5	Justifier le remplacement du PAD La Lessa par un PED et compléter les Prescriptions particulières	PAZ / RCU /rapport	L'équipement est réalisé. Le PAD et le PED ont été supprimés, des prescriptions particulières	ok

	Service	Demandes	Concerne	Suites à donner	Questions réglées
				superposées reprennent les éléments importants	
81		Modif Q mieux justifier le PAD obligatoire et préciser les objectifs définis	PAZ / RCU	Le périmètre a été réduit aux éléments essentiels pour n'avoir que 3 propriétaires au lieu de 8. Les objectifs ont été complétés	ok
82	4.6	Compléter le tableau de l'AEE avec TP et les PAD	AEE	Fait et adapté à l'évolution de la zàb	ok
83	4.7.2 art 5	Revoir si IBUS pas nécessaire pour la ZVB	RCU	Un IBUS minimal de 0.60 selon art. 80 ReLATEC est prescrit	ok
84	art.6	IBUS trop faible, min 0.60	RCU	IBUS à 0.60	ok
85	art.8	Revoir si deux IBUS sont justifiés et min 0.60	RCU	Problème de niveau de desserte insuffisant qui empêche d'augmenter l'IBUS le plus faible au-delà de 0.60, valeur minimale de l'art. 80 ReLATEC	ok
86	art.9	IBUS trop faible, min 0.75	RCU	IBUS à 0.75	Fait
87	art.11	Prescrire un IBUS au lieu d'un IM	RCU	Fait de manière différenciée en fonction de l'objectif de chacune des ZIG 1, 2 et 3	Fait
88	art.17 et 18	Voir si un seul article	RCU	Art. fusionnés avec complément d'objectif pour La Verrerie	Fait
				Nouvel art. 18 pour les prescriptions spéciales	Fait
89	art.19	Idem pt 23	RCU	Fait selon texte du SLCE	Fait
90	art.22	Idem pt 24	RCU	Fait selon texte CDN	Fait
91	art.30	Idem pt 26	RCU	Fait selon préavis SEn	Fait
92	4.7.3	Prendre en compte les remarques formelles du SeCA dans le document word	RCU		Fait
93	5	conclusions			

5 Plan du suivi des modifications

Le plan du suivi des modifications présenté lors de l'examen préalable a été corrigé en mentionnant les modifications supprimées. Il est annexé au présent rapport.