



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/sc

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 30 septembre 2020

Saint-Aubin, 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 de Saint-Aubin, approuvé par le Conseil d'Etat le 20 novembre 1996, et de Les Friques, approuvé par le Conseil d'Etat le 10 mars 1992;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Saint-Aubin pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL de Saint-Aubin, approuvé par le Conseil d'Etat le 20 novembre 1996, et de Les Friques, approuvé par le Conseil d'Etat le 10 mars 1992, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

Au surplus, au vu des calendriers des procédures en cours, la modification du PAL relative à la zone d'activités (ZACT) "Les Atté II" est intégrée dans le cadre de la présente décision. Ceci se justifie par le fait que les dossiers de la révision générale et de la modification partielle précitée relèvent d'un même instrument et sont maintenant au même stade de procédure, au sens des art. 77ss LATeC.



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° 17 du 27 avril 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO. La mise à l'enquête publique de la modification du PAL relative à la ZACT "Les Atté II" a été publiée dans la FO n° 44 du 31 novembre 2017.

Oppositions: Les mises à l'enquête publique de la révision générale et de la modification "Les Atté II" ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption: la modification "Les Atté II" a été adoptée par le Conseil communal 25 juin 2018 puis la révision générale du PAL le 24 septembre 2018.

Recours: trois recours contre les décisions communales concernant la révision générale et un recours contre la modification du PAL ont été interjetés auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, favorable avec conditions, la DAEC a fait publier dans la FO n° 22 du 29 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.

Déterminations: la commune de Saint-Aubin, par lettre du 29 juin 2020, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en dates des 18, 25, 26 et 29 juin 2020. Le Service des biens culturels (SBC) a fourni un complément de préavis concernant certains éléments remis en question dans les déterminations le 3 septembre 2020. La décision sur recours parallèle traite de la détermination du 18 juin 2020 concernant l'art 858 RF.

III. Coordination

Les travaux du plan directeur régional de la Broye (PDReg) ont récemment repris. Le PDReg est un outil qui sera nécessaire pour la planification territoriale des communes de la Broye, notamment pour l'attribution des ZACT et la gestion du TU. Des adaptations devront éventuellement être faites dans le PAL à l'issue des travaux régionaux.

En page 15 du rapport, il est dit que la commune n'est pas touchée par les installations d'aviation civile. Or, la commune est concernée par les cadastres de limitation d'obstacles militaire et civil liés à l'aérodrome de Payerne. L'un et l'autre ont le même tracé, mais les distances diffèrent.

Condition Le cadastre de limitation d'obstacles civil est liant pour les propriétaires et doit être reporté sur le plan d'affectation des zones (PAZ). Il devra être représenté dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Depuis l'établissement du dossier de révision générale, les travaux liés au PAC "Petite Glâne" ont apporté des informations complémentaires. Le PAL et le PAC doivent être coordonnés afin que le PAC puisse se focaliser uniquement sur les aspects qui seraient à traiter par le PAD obligatoire demandé par la commune. Ceci permettra de conserver la compétence communale sur les aspects

d'affectation. Dans le rapport justificatif ainsi que dans les documents d'affectation, il est nécessaire de parler de PAC et non pas de PAD lorsqu'il s'agit du PAC "Petite Glâne". La commune s'oppose à cette modification en expliquant que l'Etat souhaite se soustraire au pouvoir d'appréciation communal en matière de PAD. Le PAC étant un instrument différent d'un PAD, géré et administré par une autorité différente, il est nécessaire de définir les éléments correctement dans le PAL. La DAEC ne retient pas la demande communale puisque la décision d'établir un PAC a été retenue par le Conseil d'Etat conformément aux dispositions de la LATeC.

Afin de coordonner au mieux le dossier de plan d'aménagement local avec le projet de plan d'affectation cantonal, l'art. 28 du règlement communal d'urbanisme (RCU) requiert plusieurs corrections. Dans le règlement du PAC, les activités de recherche et les surfaces commerciales destinées à la vente directe de produits fabriqués sur site sont autorisées: la commune ne s'est pas opposée à cette destination lors de l'examen préalable du PAC; cette précision est donc à apporter au dossier de PAL. Elles doivent donc également apparaître dans l'alinéa 1.

Toujours en ce qui concerne l'art. 28, al. 8 (et 9), chiffre 1, la mention de l'accès direct à l'autoroute doit être supprimée des objectifs. En effet, cette mesure ne relève pas d'un PAD ou en l'occurrence du PAC. La DAEC propose que cette mesure figure au plan directeur communal (PDCom) sous forme d'un secteur où des mesures seront à prendre pour gérer le trafic dès que le seuil de 2'500 véhicules/jour sera dépassé afin qu'une marge de manœuvre reste possible dans le choix des mesures à réaliser tout en liant les autorités quant au secteur à étudier en cas de problème de trafic généré. Actuellement, le réseau routier existant permet d'absorber le trafic et il dispose d'une marge pour absorber le trafic à moyen terme.

A la page 67 du rapport, la capacité de la STEP de traiter les eaux usées d'une ZACT confirmée lors d'une révision générale doit être démontrée dans le cadre du PAL et non dans le cadre d'un PAD puisqu'il s'agit de l'équipement de base. Le futur PAC devrait avoir à démontrer uniquement comment sera géré le traitement des eaux en cas de besoin exceptionnels liés à la spécificité d'une entreprise venant s'implanter dans le secteur. Ce paragraphe devra être modifié.

IV. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

> Extensions B, D, D bis et E (partie Ouest)

Les extensions B (le long de la route de Delley), D, D bis et E (art. 102, 103, 328, 122, 120 et 121 Ouest RF) sont incluses dans le TU. Le SBC préavise défavorablement les extensions D et E pour des raisons de périmètre environnant du site construit de catégorie 2 avec objectifs de sauvegarde. Cependant, les intérêts cantonaux en présence sont de valeurs équivalentes. Les futures mises en zone dans les extensions D et E (partie Ouest) devront toutefois respecter les aspects patrimoniaux et des conditions particulières devront être requises. Les extensions B, D, D bis et E (partie Ouest) sont donc conformes au PDCant et admises par la DAEC.



> Extensions A, B bis, C, E (partie Est) et F

Les extensions A, B bis (art. 214 RF), E (art. 2052 et parties non bâties à l'Est des art. 121 et 122 RF) et F ne sont pas incluses dans le TU et ne sont, par conséquent, pas conformes au PDCant. Cela signifie qu'aucune mise en zone ne pourra être légalisée dans ces extensions. Le SBC préavise défavorablement l'extension C (art. 2216 RF) pour des raisons de périmètre environnant du site construit de catégorie 2 avec objectifs de sauvegarde. Cependant, étant donné que ce secteur est issu d'un dézonage et qu'il constitue une brèche dans la zone à bâtir, la DAEC estime qu'il est pertinent de le conserver en tant que future extension de la zone à bâtir au PDCom et admet cette extension. A noter que le niveau de desserte actuel (E) ne permettra pas de mise en zone à bâtir étant donné que selon le PDCant, un niveau de desserte D est requis. La DAEC 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. Le Service de l'agriculture (SAgri) préavise défavorablement l'extension A à cause de son emprise sur des surfaces d'assolement de 5.9 ha. Selon le chapitre sur les zones d'intérêt général (ZIG) du présent préavis, la partie Nord de l'extension A ne peut être dézonée. Par conséquent, elle ne pourra être représentée comme zone d'extension au PDCom. **La DAEC n'admet pas les extensions de la zone à bâtir A, B bis, E (partie Est) et F au PDCom.**

1.2. Densification

Le plan directeur cantonal ne permet pas d'augmentation d'indices (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 ZRFD I, ZRFD II, ZRFD III, ZACT III et ZIG n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant.

L'adaptation des indices pour les ZPSC et ZRMD I 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 le plus dense existant dans la zone, ou il faudrait démontrer qu'elles disposent d'un bon réseau de mobilité douce existant (liaison de mobilité douce existante et performante en direction d'un secteur bénéficiant d'une desserte C en transports publics). La commune démontre dans sa détermination que plusieurs bâtiments dépassent l'IBUS proposé en ZPSC. Etant donné que cet indice n'est pas excessif et qu'il correspond aux bâtiments existants, la DAEC admet l'IBUS de $0.80 + 0.30$ en ZPSC. Les indices existants démontrés pour la ZRMD I atteignent 0.84 au maximum. L'IBUS de $0.70 + 0.20$ proposé dans la détermination se rapproche donc des bâtiments existants. L'IBUS de $0.70 + 0.20$ pour la ZRMD I est admis mais **l'IBUS de $0.90 + 0.30$ est refusé.**

L'adaptation des indices pour les ZC et ZP induit une densification. Ces zones se situent dans des secteurs disposant d'une desserte C en transports publics, mais également dans des secteurs disposant d'un niveau de desserte D, E ou hors desserte. Elle répond donc aux principes fixés par le PDCant uniquement dans les secteurs disposant au minimum d'une desserte C en transports publics. Dans les autres, elle devrait se limiter à la volumétrie du bâtiment le plus dense existant dans la zone. Dans la détermination de la commune, les indices existants démontrés pour la ZC dans les secteurs qui ne disposent pas d'un niveau de desserte C atteignent 1.05 au maximum. L'IBUS proposé de $0.90 + 0.30$ ne correspond donc pas aux bâtiments existants étant donné qu'un projet à 1.20 dépasserait le plus large volume bâti. En ce qui concerne la ZP, le plus large volume bâti démontré détient un IBUS de 0.54. Cependant, la commune avance qu'une liaison de mobilité douce qui desservira la ZP vers le centre du village et le futur arrêt de bus du PAC "Petite Glâne"

permettra d'accéder aux transports publics situés en desserte C par une voie mixte piétons/vélos. Celle-ci permettra également le raccordement vers la gare ferroviaire de Domdidier. Le budget ayant été accepté par le Conseil communal et la demande préalable du permis de construire étant en cours d'élaboration, cet argument constitue une justification suffisante permettant la densification. La commune avait proposé un IBUS de $0.80 + 0.30$ dans le PAL mais, dans sa détermination suite au droit d'être entendu, propose de le modifier en $0.90 + 0.20$. Etant donné que le bonus pour le parking est diminué et que l'IBUS total est conservé, la DAEC admet l'IBUS de $0.90 + 0.20$ pour la ZP qui devra être intégré dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. En revanche et en l'état, **la DAEC refuse l'IBUS proposé pour la ZC dans les secteurs ne disposant pas d'un niveau de desserte C en transports publics.** Sur les art. 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 72, 77, 81, 83, 84, 85, 89, 93, 94, 95, 96, 215, 292, 293, 302, 307, 308, 309, 310, 313, 709, 714, 756, 759, 764, 784, 788, 789, 790, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 818, 852, 854, 855, 856, 916, 2176, 2177, 2222 RF la commune devra proposer un IBUS maximal de 1.10 pour la ZC (IBUS supplémentaire pour le parking inclus) dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

L'adaptation de l'indice pour les ZACT I, ZACT II et ZACT IV induit une densification dans des secteurs de niveau de desserte D, E ou hors-desserte. Cependant, un arrêt de bus à l'entrée de son périmètre est d'ores et déjà planifié. Ce dernier sera desservi par deux lignes de transports publics (lignes 544 et 556). Selon le PDCant, le cumul de ces lignes, avec leur cadence actuelle, offre un niveau de desserte C dans un rayon de 300 mètres autour de ce nouvel arrêt. Une fois ces aménagements réalisés, les ZACT I, ZACT II et ZACT IV (excepté art. 1079 RF aux Friques qui ne bénéficie pas de cette desserte) disposeront du critère permettant une densification. La DAEC admet l'indice des ZACT I, ZACT II et ZACT IV **à l'exception de l'art. 1079 RF aux Friques qui est refusé** et qui devra respecter les conditions liées à la zone à bâtir des Friques décrites dans les "autres modifications" du point 1.3 ci-dessous.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Selon le PDCant, les communes qui présentaient au début de leur travaux un surdimensionnement de leur zone à bâtir doivent se conformer au calcul de dimensionnement de l'ancien PDCant. La commune de Saint-Aubin présentait un surdimensionnement lors de l'examen préalable.

Selon le PDCant, la commune bénéficie d'un facteur de dimensionnement de 1.2 en tant que commune fusionnée. Selon les chiffres du dimensionnement (période utilisée entre 2004 et 2018), 121'142 m² ont été construits au cours des 15 dernières années. La commune aurait donc droit, selon les critères du PDCant, à une réserve théorique de surface résidentielle non construite de 145'370 m² ($121'142 \text{ m}^2 \times 1.2$). La réserve effective de surface résidentielle non construite, en prenant en compte les modifications proposées dans le cadre du présent examen final, s'élève à 123'143 m². A noter que lors de l'examen préalable, la commune présentait un surdimensionnement d'environ 17'000 m². Les efforts produits dans la suite de la procédure afin de réduire le surdimensionnement sont donc considérables. Par conséquent, la commune de Saint-Aubin présente un résultat positif de 22'227 m² ($145'370 \text{ m}^2 - 123'143 \text{ m}^2$). Le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle est donc conforme au PDCant. Il est admis par la DAEC.

En revanche, le nouveau calcul du dimensionnement s'applique pour les mises en zone. Il est prévu, dans le PDCant, d'utiliser d'abord les réserves de zone à bâtir non-construites. Selon les critères du PDCant, la commune de Saint-Aubin, située en priorité d'urbanisation 4 n'a pas de potentiel de mise



en zone destinée à l'habitat. En effet, pour cette priorité, les réserves de zone à bâtir légalisées ne doivent pas dépasser 0.5 ha. Celles de Saint-Aubin sont de 17.07 ha.

La DAEC traite donc les modifications proposées comme suit:

> **Modification n° 15**

Cette modification est considérée comme une rocade. En effet, une surface équivalente est dézonée via les modifications n°s 5c, 5e et 7. La commune dispose donc d'un potentiel de 6'732 m² pour une rocade. La modification n° 15 se situe dans le TU et n'appelle aucune remarque des autres services. Cependant, selon les critères du PDCant, l'affectation doit proposer un IBUS (maximal) de 1.00 au minimum et les habitations individuelles ne peuvent être autorisées. Par conséquent, une autre affectation, qui respecte ces critères, devra être proposée dans le dossier d'adaptation. En l'état, **la DAEC n'admet pas la modification n° 15 pour ce qui concerne l'affectation et ses dispositions réglementaires**, mais admet la rocade en soi.

Condition Proposer une affectation avec un IBUS (maximal) de 1.00 au minimum et dans laquelle les habitations individuelles ne peuvent être autorisées.

> **Modifications n° 1, mise en conformité de l'art. 818 RF (partiel)**

Dans sa détermination, la commune estime que la mise en zone n° 1 ne participe pas au mitage du territoire, car elle se situe à proximité directe de la zone à bâtir légalisée et que cette modification permet au rural existant d'être réaffecté. Etant donné qu'un bâtiment est déjà existant et que la nouvelle affectation n'augmente pas considérablement les possibilités constructives, la DAEC admet la modification n° 1 en tant que mise en conformité de la zone à bâtir.

> **Modifications n°s 14 et 16 – mise en ZPSC et ZRMD II**

La commune défend la modification n° 16 et explique que c'est un secteur bien situé, proche des transports publics et qui prévoit une affectation qui va dans le sens d'une utilisation du sol mesurée. Cependant, cette mise en zone ne respecte aucun critère du PDCant que ce soit au niveau du TU, de la desserte en transports publics, de la destination de la zone ou du potentiel de mise en zone de la commune. La modification n° 14 se situe dans le TU alors que la modifications n° 16 ne se situe pas dans le TU et ne répond donc pas aux principes fixés par le PDCant. En dehors de mesures d'ajustement de sa zone à bâtir, la commune ne possède pas de potentiel de mise en zone à cause des réserves de surfaces non construites existantes. De plus, le SBC préavise défavorablement la mise en zone n° 16 à cause de sa proximité avec le périmètre de protection du site construit et les bâtiments protégés. **La DAEC refuse les modifications n°s 14 et 16 sur les art. 633 et 123 RF.**

> **Modifications n°s 3, 5a et 11a de ZC à ZRFD I et de ZM I à ZP**

Ces changements d'affectation permettent d'adapter l'affectation aux utilisations actuelles ainsi que de réorganiser certaines parcelles suites aux négociations tenues entre la commune et les propriétaires. Les modifications n°s 3 et 5a n'engendrent pas de densification et sont donc conformes au PDCant. La modification n° 11a engendre une densification, mais se situe en niveau de desserte C. Par conséquent, la DAEC admet ces modifications.

> **Modifications n°s 4, 5b et 5d, de ZC et ZRFD I à ZPSC**

Bien que ces modifications soient justifiées par des objectifs de protection du milieu bâti ou de réorganisation spatiale, une densification est engendrée. Les parcelles en question ne se trouvant pas

au minimum dans un niveau de desserte C, ces changements d'affectation ne peuvent pas être jugés conformes au PDCant sur la base du dossier examiné. Cependant, grâce aux justifications concernant les plus larges volumes bâtis de la zone expliquées dans la détermination de la commune et reprises dans le point 1.2 de la présente décision, l'IBUS proposé pour la ZPSC correspond aux bâtiments environnants et est jugé comme raisonnable pour ce type de zone. Par conséquent, la DAEC admet les modifications n^{os} 4, 5b et 5d.

> **Modifications n^{os} 6 et 13, de ZRFD I et ZM II à ZRMD I**

La commune définit ces secteurs comme centraux et relativement bien reliés aux transports publics. Cependant, ils ne bénéficient que d'un niveau de desserte D ou E et, selon les principes du PDCant, ils ne peuvent faire l'objet d'augmentation d'indices. En se basant sur leur démonstration du plus large volume bâti, la commune souhaite conserver un IBUS de $0.70 + 0.20$ pour la modification n^o 6. En suivant les explications fournies au point 1.2 de la présente décision, cet IBUS peut être admis. Un IBUS maximal de 0.90 (IBUS supplémentaire pour le parking compris) pourra être fixé. Concernant la modification n^o 13, la commune propose, dans sa détermination, de modifier l'affectation. Cette procédure requerrait une nouvelle mise à l'enquête avant toute entrée en matière, mais ne semblerait pas possible suite à la révision générale en cours et en vertu de l'obligation du respect du principe de la stabilité des plans. En l'état, **la DAEC refuse l'augmentation de l'IBUS engendrée par les modifications n^{os} 6 et 13** bien que le changement de la ZM II vers une zone résidentielle soit jugé comme pertinent. La commune devra présenter un IBUS de 0.90 au maximum pour ces modifications si elle décide de les conserver en ZRMD.

> **Modification n^o 12, de ZM II à ZP**

Etant donné que ce secteur se situe principalement en niveau de desserte D, la densification n'est pas conforme au PDCant. Seuls les art. 715 (partiel), 229, 2205 et 2178 RF se situent en niveau de desserte C et peuvent bénéficier de l'IBUS proposé. Les autres parcelles ne pourraient obtenir un IBUS supérieur à celui de la ZM II, soit 0.67 (arrondi à 0.70, IBUS supplémentaire pour parking compris). Cependant, les justifications en lien avec la liaison de mobilité douce du point 1.2 s'appliquent à cette modification. Par conséquent, la DAEC admet la modification n^o 12.

> **Modifications non répertoriées**

Sur le PAZ adopté par la commune, l'art. 762 RF est totalement en ZRFD alors que sur le PAZ en vigueur ainsi que le plan des éléments modifiés, seuls les deux tiers de la parcelle (partie Sud) sont affectés en ZRFD. Les 950 m² restants sont en zone agricole. Etant donné que cette modification doit être considérée comme une mise en zone et que pour les raisons décrites précédemment, la commune ne possède pas de potentiel de mise en zone destinées à l'habitat, elle n'est pas conforme au PDCant. Par conséquent, **la DAEC refuse la modification non-répertoriée sur l'art. 762 RF.**

> **Autres modifications**

Les modifications n^{os} 18 à 21 concernent la mise en conformité du secteur des Friques, anciennement en périmètre d'habitat rural, ancienne notion du droit cantonal qui a été abandonnée en 2010 en raison de sa non-conformité à la LAT. Une nouvelle affectation doit donc être proposée. Le PDCant prévoit que des mises en conformité de tissu bâti existant soient possibles hors du TU que pour autant que le potentiel constructible des bâtiments existants ne soit pas augmenté. Dans le cas précis, le secteur des Friques (ancienne commune fusionnée avec la commune de Saint-Aubin en 1991) est adjacent à la zone à bâtir du village de Villars-le-Grand, situé sur territoire vaudois. Seule une route cantonale sépare les deux entités. Il apparaît donc pertinent de permettre au secteur



des Friques d'être affecté en zone à bâtir. Cependant, la zone à bâtir aux Friques ne doit pas permettre l'extension des constructions existantes. Des périmètres à prescriptions particulières doivent donc être instaurés sur l'ensemble du secteur afin d'autoriser uniquement les rénovations dans le volume bâti ainsi que des démolitions/reconstructions des volumes existants. Il est également possible de ne proposer qu'une seule zone d'affectation spécifique au secteur dont les prescriptions traitent des éléments discutés ci-dessus.

Concernant la modification n° 18, la mise sous tuyau du ruisseau des Combes n'est pas conforme du point de vue de l'espace réservé aux eaux. Ce périmètre doit donc être sorti de la zone à bâtir.

Par conséquent, **la DAEC n'admet pas les modifications n°s 18 à 21** en raison des adaptations à établir pour rendre ces propositions conformes avec les conditions du PDCant. Moyennant ces compléments, la validation de l'affectation du secteur devrait être possible dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Conditions Aux Friques, proposer une affectation ou des périmètres à prescriptions particulières qui autorisent uniquement les rénovations dans le volume bâti ainsi que des démolitions/reconstructions des volumes existants. Le périmètre du ruisseau des Combes dans la modification n° 18 doit être sorti de la zone à bâtir.

Zone d'activités

> Changement d'affectation "Les Atté II" (art. 338 RF)

Se ralliant à l'analyse effectuée par le SeCA dans le cadre de l'examen final, la DAEC considère que l'on se trouve dans le cas d'espèce en présence d'un changement d'affectation qui doit être assimilé à une mise en zone sous l'angle de ses effets dans le cadre de la législation en matière d'aménagement du territoire. Les ZACT d'importance cantonale sont définies par le PDCant. Les zones répertoriées à ce titre sont localisées sur les art. 2217, 333, 813 332, 2102, 2077, 2056, 685 et 2094 RF. La nouvelle ZACT projetée "Les Atté II" ne fait donc pas partie de cette catégorie. L'actuelle zone commerciale n'offre en outre pas les mêmes possibilités de construire qu'une ZACT et elle avait été créée pour un projet particulier qui ne s'est pas concrétisé, en l'absence d'un projet de construction déposé depuis 2007/2008, et ne répond aujourd'hui à aucun besoin dans son affectation en vigueur. En prenant en compte la localisation de l'art. 338 RF et la réglementation par rapport à la zone commerciale ainsi que le projet actuellement prévu sur cette parcelle, le changement d'affectation crée une augmentation importante en ce qui concerne les possibilités de développement pour cette parcelle. Le centre logistique du type prévu ne serait pas admissible dans l'actuelle zone commerciale. Dans la mesure où, grâce au changement d'affectation, des types d'activités qui n'étaient pas permis auparavant seraient désormais possibles, on se trouve bel et bien en présence d'une mesure de planification qui doit être examinée sur la base des critères applicables en cas de mise en ZACT. La DAEC relève ensuite qu'il n'y a pas eu jusqu'à présent de construction importante sur l'art. 338 RF, de sorte que ce terrain ne saurait être considéré comme construit. Le simple fait d'une demande de permis ait été déposée ne change rien à ce fait avéré.

La nouvelle ZACT projetée "Les Atté II" est d'une superficie de 6,6 ha. Comme indiqué, elle ne fait pas partie des ZACT d'importance cantonale. Compte tenu du type de la ZACT voisine, la zone prévue doit être considérée comme une extension de la ZACT cantonale existante. Une telle extension pourrait être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non utilisée n'excède pas 2.5 ha dans la zone d'importance cantonale légalisée (cf. le thème T.104 du PDCant sur la typologie et le dimensionnement des zones d'activités). D'après l'analyse effectué par le SeCA, non

contestée par la commune, les réserves en terrain non construits dans la ZACT cantonale sont supérieures à 3 ha, donc dépassent la limite maximale autorisée. Par conséquent, la modification des Atté II ne remplit pas les critères du PDCant.

Même si la mise en zone litigieuse devrait être considérée comme ZACT d'importance régionale, la mesure de planification litigieuse ne serait pas non plus admissible. Certes, la mise en zone se fait dans le contexte d'un projet spécifique. Par contre, il n'est pas prouvé que la commune a fondé sa décision sur une pesée des intérêts en présence objectivement justifiable (art. 3 OAT). En effet elle aurait dû se conformer dans ce cadre aux buts et aux principes d'aménagement du territoire tels qu'ils résultent de la Constitution (art. 75 Cst.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT). Il y a également lieu de tenir compte du développement supra-communal, régional, voire supra-régional. En particulier, en l'absence de plan directeur régional (PDReg), cette mise en ZACT régionale devrait être compensée au sein de la région, ceci afin de ne pas augmenter le quota cantonal. En l'espèce, la preuve du besoin de la ZACT projetée à l'échelle régionale fait défaut. Le fait que la planification litigieuse soit liée à un projet spécifique ne suffit pas à conclure qu'elle répond à un besoin avéré à la lumière de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce et de la jurisprudence du Tribunal cantonal stricte y relative (cf. l'arrêt du TF 1C_15/2013 du 9 août 2013, consid. 2.1 f., l'arrêt du Tribunal cantonal 602 2018 114 et 115 du 16 avril 2019 consid. 4, confirmé par le TF dans son arrêt du 26 mai 2020). Dans le cas présent, le changement d'affectation en ZACT n'est pas compensé et la preuve du besoin au niveau régional n'est pas démontrée.

Tant le Conseil communal que la propriétaire de l'art. 338 RF estiment qu'aucune compensation n'est nécessaire dans la mesure où la mise en zone prévue, notamment la surface relative à l'art. 338 RF serait déjà incluse dans le calcul de dimensionnement des ZACT d'importance locale établi en mars 2018. Cette réflexion n'est cependant pas correcte. Tout d'abord, l'art. 338 RF ne peut pas être considéré comme construit. Comme l'affectation de l'actuelle zone commerciale ne peut être clairement pas être assimilée à une ZACT, l'Autorité de céans ne peut pas partir de l'idée que la mise en ZACT litigieuse n'a pas d'influence sur les ZACT existantes de la commune. Le Conseil communal requiert en outre que le terrain qui appartient à "AgriCo" soit réduit d'une surface de 66'000 m² (retour en zone agricole) au profit de la mise en ZACT de l'art. 338 RF. Cependant le dézonage d'une ZACT d'importance cantonale n'est pas possible par le biais d'une modification du PAL. Concernant la demande spécifique de la commune de dézoner une partie de la ZACT cantonale sur l'art. 333 RF, aucune remarque n'avait été formulée par la commune sur la délimitation de cette ZACT lors de la consultation publique du PDCant. Au vu de ce qui précède, la mise en ZACT litigieuse des Atté II ne peut pas être approuvée. Par conséquent, le contenu relatif au PAD du même nom devra être supprimé du dossier dans le cadre des adaptations à effectuer.

S'agissant du maintien du secteur litigieux en zone à bâtir et du maintien de l'affectation de la parcelle, soit la zone commerciale de l'art. 338 RF, il a également été préavisé défavorablement par le SeCA. Se ralliant à l'appréciation du SeCA en application des critères du PDCant et compte tenu du potentiel de la zone ainsi qu'en se référant à l'affectation attendue selon le RCU approuvé le 20 novembre 1996 (des activités commerciales de type centre d'achats, ainsi que des bureaux, dépôts et entrepôts liés aux commerces, des équipements tels qu'hôtels, salle de spectacles, dancing-discothèque et parc de loisirs du genre d'Aqualand; seule l'habitation liée à l'exploitation de ces activités était autorisée; dans toute la zone était permis un degré de sensibilité du bruit du niveau III), le maintien de l'actuelle affectation commerciale sur l'art. 338 RF doit remplir au moins les principes et critères du PDCant sur la planification des zones pour des grands générateurs de trafic (T.106). A noter que les centres commerciaux à fort impact territorial doivent néanmoins répondre à des critères de localisation plus stricts (T.107). En ce qui concerne notamment les activités

commerciales admises, l'actuelle zone permet selon sa réglementation des centres dédiés principalement à l'alimentaire. L'autorité de planification doit par conséquent veiller à la qualité des réalisations urbanistiques lors de la planification et de la réalisation, à une desserte attractive et sécurisée par la mobilité douce, à implanter les nouveaux centres commerciaux à fort impact territorial dans l'espace urbain (secteurs centraux du centre cantonal et des centres régionaux), dans des zones "mixtes" ou "de centre" légalisées ainsi qu'à assurer une desserte en transports publics de niveau B et des conditions de livraison acceptables.

Le PDCant entend renforcer globalement le centre cantonal et les centres régionaux pour l'implantation des centres commerciaux à fort impact territorial. Néanmoins, la population doit pouvoir accéder à la majorité des produits recherchés à proximité de son lieu de vie en ayant recours aux transports publics ou à la mobilité douce. En l'espèce, les critères précités ne sont pas remplis. D'autre part, en ce qui concerne la construction d'un centre commercial à fort impact territorial, l'état actuel du dossier de la révision générale du PAL ne permet pas de justifier la délimitation du secteur à l'échelle supra-communale, de même qu'il n'y pas eu une coordination intercommunale au sujet de l'emplacement retenu. Il n'existe en outre pas d'étude examinant l'état de l'offre commerciale actuelle et estimant les besoins. La relation des activités commerciales avec les centres urbains concernés et la justification du dimensionnement de la zone commerciale en fonction de la population résidant dans le bassin de clientèle recherché et en fonction des surfaces de vente existantes dans la spécialisation recherchée n'ont pas non plus été examinées. Doit également être constaté que la preuve que le ratio de 2 m² de surface de vente par habitant ne sera pas dépassé, sur la base des scénarios démographiques à 15 ans, fait défaut. Enfin, l'Autorité de céans ajoute que les principes de localisation pour les centres commerciaux doivent être cohérents avec les priorités définies par le canton pour le territoire d'urbanisation. Au vu de ce qui précède, le maintien du secteur litigieux en zone à bâtir et le maintien de l'affectation de la parcelle, soit la zone commerciale, ne peut pas être approuvé.

Même à considérer que les critères du PDCant pour une telle mise en zone étaient remplis, d'autres éléments s'opposeraient au maintien de la zone à bâtir, à savoir les aspects agricoles et paysagers qui apparaissent également déterminants dans ce contexte. Les terrains sis directement le long de la Broye au large de ce secteur sont affectés en zone agricole, largement non construits et disposent d'une qualité du sol en SDA. Ces éléments composent un couloir agricole précieux. Le maintien de la parcelle litigieuse dans la zone à bâtir constituerait une extension dans ce couloir, lequel pourrait alors être entravé dans sa fonction par des constructions. Dans la mesure où l'art. 338 RF est actuellement non construit, un dézonage aurait pour effet la revalorisation du terrain agricole ainsi que la continuation de l'affectation agricole à proximité directe le long de la Broye. En ce qui concerne l'impact sur le paysage alentour, il faut constater que l'on se trouve en présence d'un paysage dit de grande culture, façonné par une exploitation agricole de type intensive, qui présente des caractéristiques marquées et reconnaissables d'un paysage agricole ouvert très dégagé. En examinant la situation d'un point de vue global, à la lumière de tous les intérêts touchés par les mesures d'aménagements litigieux et du potentiel des mesures d'aménagements prévues, l'Autorité de céans considère que la parcelle litigieuse se situe dans un lieu qui mérite une attention particulière d'un point de vue paysager le long de la Broye et devrait être préservé de l'impact causé par de nouvelles constructions destinées à des activités. Si on regarde la morphologie de la zone à bâtir, le maintien en zone constructible de l'art. 338 RF contribuerait à l'urbanisation dans un secteur actuellement libre de construction et on peut se demander s'il est conforme aux nouvelles dispositions de la LAT visant à limiter l'extension de l'urbanisation (limite de l'étalement urbain). Cette avancée de la zone à bâtir n'est prévue que dans ce secteur et elle ne semble pas opportune du point de vue des buts et principes de l'aménagement du territoire. En effet, elle constituerait une

avancée de l'urbanisation dans un secteur actuellement totalement agricole en ce qui concerne le paysage le long de la Broye ce qui doit être évité en vertu de la préservation du paysage.

Au final, même si une zone constructible serait admissible sur l'art. 338 RF, la DAEC considère que les intérêts de la protection du sol des SDA et du paysage dans ce couloir précieux le long de la Broye au large du secteur litigieux l'emportent sur l'intérêt de la commune pour la réalisation de son aménagement du terrain et l'intérêt privé de la propriétaire ainsi que sur l'intérêt de la requérante à la réalisation du projet concerné. Au vu de ce qui précède, la parcelle art. 338 RF ne peut pas être conservée en zone constructible. La DAEC précise à cet égard qu'indépendamment des investissements déjà réalisés par la propriétaire de l'art. 338 RF ou la requérante du projet prévu sur cette parcelle, le principe de la bonne foi ne trouve pas application dans le cas d'espèce. Il est rappelé que dans le cadre de l'examen préalable du futur projet (DATEC no 17/6/0243), le SeCA avait explicitement souligné que la réalisation de ce projet dépendait notamment de l'approbation de la modification de la zone commerciale en ZACT et du nouveau PAD "Les Atté II" (cf. son préavis du 9 octobre 2017). En outre, la propriétaire du terrain n'a en principe pas le droit de voir son terrain affecté à une zone à bâtir, même s'il possède un terrain aménagé ou susceptible d'être équipé et développé. Des aspects particuliers qui exigent le maintien de la zone à bâtir sur l'art. 338 RF ne sont pas apparents dans le cas d'espèce (cf. ATF 132 II 218 consid. 2.2).

Il convient de constater que les mesures de planification initialement prévues par la commune ainsi que le maintien de l'art. 338 RF dans la zone à bâtir apparaissent inopportunes du point de vue des intérêts publics présents et ne sont pas conformes aux principes et buts de l'aménagement du territoire.

Les réserves en terrain non construits dans la ZACT cantonale sont supérieures au 6.6 ha du changement d'affectation demandé. De plus, l'extension prévue est d'une superficie de 6,6 ha, donc supérieure à l'extension maximale autorisée de 5 ha. Par conséquent, **la modification des Atté II n'est pas admise.**

Concernant le maintien de l'affectation antérieure de la parcelle, celui-ci n'est pas possible, car la parcelle ne remplit pas les critères pour les zones commerciales tels que définis dans le PDCant. Selon la fiche T.107, les centres commerciaux doivent se trouver dans l'espace urbain (secteurs centraux du centre cantonal et des centres régionaux) et être pourvu d'une desserte B en transports publics. Il est donc clair que ces critères ne sont pas respectés. Compte tenu du potentiel de la zone, un éventuel projet commercial devrait faire l'objet d'un PAD qui ne pourrait être approuvé en raison de sa non-conformité au PDCant. Dès lors, **la DAEC refuse le maintien en zone commerciale de l'art. 338 RF et, puisqu'il se situe dans un lieu sensible au niveau paysager comme l'ont démontré les travaux régionaux dans ce domaine, le secteur est réaffecté à la zone agricole.**

Analyse de la ZACT d'importance locale

Le calcul de la ZACT d'importance locale présenté dans le dossier comporte plusieurs erreurs. L'ancienne ZM ne doit pas être comptée dans ce calcul étant donné que dans la révision générale elle subit un changement d'affectation vers de la zone péricentrale. Les Atté II ne doivent plus être inclus dans le calcul étant donné qu'ils sont préavisés défavorablement dans le présent préavis et surtout que la zone planifiée correspondante doit être considérée comme une extension de la ZACT cantonale. La ZACT IV totalement bâtie située sur les 6 parcelles au Sud-Est de l'art. 813 RF est répertoriée en tant que ZACT d'importance cantonale dans le PDCant. Par conséquent, la commune ne possède plus de ZACT d'importance locale et le calcul de dimensionnement n'a plus lieu d'être.



Analyse de la ZACT d'importance cantonale

Les ZACT cantonales sont définies par le PDCant. Les zones répertoriées sont localisées sur les art. 2217, 333, 813 332, 2102, 2077, 2056, 685 et 2094 RF. Excepté les 6 parcelles décrites dans le chapitre précédent, la ZACT d'importance cantonale du PAL correspond au PDCant. En raison de réserves non construites suffisantes, aucune mise en zone ne peut être admise. L'obligation de construire décrite dans la LAT sera mise en œuvre compte tenu des projets annoncés par la commune et le canton, principaux propriétaires du secteur.

Zone d'intérêt général

> Modification n° 9

Ce changement d'affectation est justifié par des besoins d'extension de l'école, accueil extrascolaire, garderie, bibliothèque et place de jeux. Etant donné que ces parcelles se situent à côté de la ZIG existante où se situe l'école, cette modification est pertinente et est admise par la DAEC.

Bien qu'un calcul de dimensionnement de la ZIG ne soit pas explicitement exigé, la commune doit normalement apporter, dans le cadre d'une révision générale, des réflexions quant à l'utilisation rationnelle de ses ZIG. La DAEC remarque cependant que les ZIG confirmées sur le territoire communal sont, en l'espèce, toutes justifiées. Mise à part la modification n° 22 traitée dans la partie "Dézonage" ci-dessous, la DAEC admet le dimensionnement de la ZIG à Saint-Aubin.

Dézonages

> Modifications n°s 5c, 5e, 7 et 17a

Le dézonage de ces parcelles est issu des réflexions de la commune concernant les terrains thésaurisés, la problématique du surdimensionnement, les besoins en ZIG ainsi que les enjeux de protection des cours d'eau. Les mesures prises sont clairement justifiées et permettent d'atteindre les objectifs fixés en termes d'aménagement du territoire. Par conséquent, la DAEC admet ces dézonages.

> Modification n° 22

Le SAgri remarque que la partie Est de l'art. 303 RF qui est dézonée contient un terrain de football. Le service rappelle que cette utilisation ne serait pas conforme à la zone agricole et que par conséquent cette parcelle ne peut subir un dézonage. De plus, la commune souhaite conserver la partie dézonée dans le secteur d'extension au PDCom pour des besoins futurs. Etant donné le préavis défavorable du SAgri et l'utilisation de la parcelle pour une installation conforme à la ZIG, **la DAEC refuse la modification n° 22.**

Condition La DAEC demande le maintien de l'affectation antérieure de la partie Est de l'art. 303 RF.

2. Nature, paysage et environnement

Le Service des forêts et de la faune (désormais Service des forêts et de la nature/SFN) émet un préavis défavorable en raison d'un nombre considérable de corrections à apporter ainsi qu'à cause de certaines conditions demandées à l'examen préalable qui n'ont pas été reportées dans les documents. La DAEC demande que ces conditions soient reprises dans le dossier d'adaptation.

Conditions Un constat de la nature forestière devra être effectué sur les art. 1076, 1078, 1103 et 1126 RF. Plusieurs corrections doivent également être faites concernant la représentation des constats et les distances à la forêt sur le PAZ et le plan des éléments de base.

Le Service de la nature et du paysage (désormais SFN) indique plusieurs corrections et ajouts qui devront être faits dans le dossier d'adaptation afin que les principaux éléments de protection soient ajustés. La DAEC émet donc les conditions suivantes.

Conditions Un document doit être élaboré afin de renseigner de manière plus précise sur les boisements hors-forêt recensés. Le cordon arboré ainsi que la haie vive situés le long de la Petite Glâne doivent être mis sous protection au PAZ, tout comme le site à batracien FR 282 qui doit être mis en périmètre de protection de la nature. Finalement, des secteurs de compensation pour les boisements hors-forêts supprimés dans les extensions B et D doivent être planifiés au PDCom.

Le SEN émet un préavis défavorable car plusieurs conditions devront être reprises dans le dossier d'adaptation.

Conditions En attente des données de l'espace réservé aux cours d'eau, tous les espaces réservés et limites de construction doivent être supprimés du PAZ. Le danger résiduel doit, lui, y être ajouté. Finalement, la mise en page du RCU concernant la zone indicative de danger doit être similaire aux autres zones, car elle revêt une importance équivalente. Tous les sites inscrits au cadastre des sites pollués doivent figurer sur le PAZ sous forme d'emprise et apparaître sous la rubrique "Information indicative".

La Commission des dangers naturels (CDN) remarque que la cartographie des dangers d'instabilité de terrain est manquante au PAZ et devra être ajoutée. L'article 15 du RCU n'est pas conforme aux dispositions présentées dans le guide pour l'aménagement local et devra être modifié en conséquence. La DAEC demande donc d'inclure tous les éléments précités relatifs aux préavis du SEN et de la CDN.

3. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le SBC émet un préavis défavorable pour plusieurs raisons, notamment à cause du plan de détail du village et ses périmètres d'implantation. Dans sa détermination, la commune remettait en question les périmètres d'implantation sur les art. 71, 124/125, 115/116 et 112 RF à cause de la diminution des possibilités constructives et de l'emplacement stratégique de ces parcelles. La détermination d'un particulier datée du 25 juin 2020 remet également en question les fronts d'implantations et la suppression du périmètre d'implantation sur l'art. 71 RF en raison d'une diminution des possibilités constructives et de la valeur foncière de la parcelle. Le SBC indique que ces parcelles sont situées dans un site construit protégé de catégorie 3 selon l'ISOS et en zone de protection du site construit au PAL. S". Elles constituent également les abords des fermes caractéristiques protégées en catégorie 2 selon le PAL et selon l'article 22 LPBC. Il est donc souhaité que ces parcelles restent libres de construction afin d'éviter un mitage de la typologie présente (fermes protégées) avec des villas périurbaines.

Concernant l'art. 71 RF, il est constitué d'un verger représentatif de la situation et caractéristique d'une frange construite en face de cette parcelle (fermes protégées en catégorie 2 et 3, Chemin du

Carro 3,5 ou 7) qui avaient leurs vergers. Ceux-ci marquaient la césure entre le site construit ancien et les terres agricoles (non urbanisées à cette époque). Pour conserver la compréhension du lieu entre les fermes protégées et le nouveau tissu urbanisé (Route de Perrey), la conservation du verger sur l'article 71 RF en supprimant le périmètre d'implantation est demandée. Par ailleurs, le SBC maintient également sa demande de créer deux fronts d'alignement au lieu d'un au nord de l'art. 71 RF pour des questions de densité, car le service souhaite une graduation de la densité entre le noyau ancien et les quartiers récents. Un immeuble périurbain à cet endroit avec un long front d'alignement est à éviter.

La commune remet également en question l'intégration des art. 93, 94, 96, 788 et 789 RF à la zone de protection du site construit. Elle estime que ce secteur largement bâti de manière hétéroclite ne comporte aucun élément caractéristique du centre village. Cependant le SBC affirme que ces parcelles se situent en site construit de catégorie 3 et périmètre environnant de catégorie 2 selon le PDCant et les relevés de l'ISOS. Elles étaient précédemment intégrées dans le PAD "Chemin du Carro" qui possède un objectif de "préserver la silhouette de l'ancien village". Il ne paraît pas disproportionné au SBC de demander des règles d'intégration (qui étaient déjà demandées lorsque ces parcelles étaient dans le PAD) pour des parcelles se trouvant dans des secteurs où le PDCant demande ces mesures. Intégrer ces parcelles à la zone de protection du site construit permettra de les identifier au zoom du PAZ et de donner des prescriptions conformes aux exigences du PDCant. Des règles sur les transformations doivent également être formulées afin que le "bâti hétérogène" dont la commune fait référence soit mieux intégré à l'avenir au site construit protégé. Le PAL ne prévoit que partiellement ces règles car l'art. 20 RCU ne mentionne que des règles d'harmonisation dans le cas de démolition-reconstruction. Par conséquent, la DAEC demande que plusieurs modifications soient apportées dans le dossier d'adaptation.

Conditions Les périmètres sur les art. 124, 125, 115, 116 et 112 RF doivent correspondre aux indications données par le SBC en mars 2018. Il en va de même pour l'art. 71 RF. Suite à la suppression du PAD "Chemin du Carro" sur les art. 93, 94, 96, 788 et 789 RF, le SBC demande d'intégrer ces parcelles à la zone de protection du site construit. Il en va de même pour l'art. 77 RF à cause du verger situé sur sa partie Nord. Dans l'article 32 du RCU, une obligation de consulter le SBC doit être ajoutée afin de prendre en compte les intérêts du site construit lors des demandes de permis de construire.

4. Mobilité

Le Service de la mobilité (SMo) émet plusieurs conditions dans son préavis, notamment concernant des corrections à apporter au PDCom. La DAEC reprend ces conditions et demande qu'elles apparaissent dans le dossier d'adaptation.

Conditions Trois routes doivent être supprimées, modifiées et coordonnées avec le PAC "Petite Glâne". La mobilité douce au sein de ce dernier doit également être revue. Les points concernant la coordination avec le PAC se fera lorsque sa procédure sera plus avancée ce qui devrait être le cas dans le cadre du dossier des conditions d'approbation. En général, les accès planifiés pour les extensions de la zone à bâtir ou celles existantes doivent être représentés sur le PDCom.

Le SMo indique également que la desserte en transports publics n'est pas suffisante pour admettre les mises en zone dans le secteur des Friques. Cependant, compte tenu de la nature de ces mises en



zones qui s'apparente à une mise en conformité de la zone à bâtir ainsi que des explications du point 1.3 "Autres modifications" de la présente décision, la DAEC ne retient pas cette remarque.

V. Autres éléments

5. Equipement

L'aperçu de l'équipement a été établi conformément aux attentes de la DAEC. Quelques parcelles propres à la construction dans un délai de 5 ans sont répertoriées, mais la majeure partie du territoire est équipé ou construit. Le programme d'équipement définit la stratégie et les délais qui seront adoptés par la commune afin d'équiper les parcelles restantes. La DAEC admet ces documents.

6. Plans d'aménagement de détail (PAD)

La commune procède à l'abrogation de trois PAD. Il s'agit des PAD "Grand Ruisseau", "Sous Pendu" et "Les Atté". Etant donné que ces PAD sont majoritairement construits et que des prescriptions particulières sont créées dans le RCU, la DAEC admet leur abrogation. Cependant, l'abrogation du PAD "Les Atté" devra être citée dans l'art. 46 RCU.

Le PAD en vigueur "Le Moulin" est maintenu. Plusieurs conditions doivent être prises en compte. Dans l'art. 31 RCU, seule la remise en état en cas de cessation d'activité du périmètre B est citée alors que la totalité de la zone équestre devra être remise en état dans ce cas, selon l'art. 18 LAT. Les objectifs du PAD sont également manquants dans l'article du RCU. La commune estime que pour un PAD approuvé, l'inscription des objectifs dans le RCU ne sont pas nécessaires. Cependant, cet élément est obligatoire pour tous les PAD selon l'art. 63 al. 1 LATeC et l'art. 26 b ReLATeC. Ces objectifs sont nécessaires afin de pouvoir analyser les dossiers de modifications à futur ainsi que pour garantir que les PAD soient adaptés dans la continuité de ce qui était souhaité lors de leur création. La date d'approbation du PAD n'est pas correcte. Le nom du PAD doit apparaître sur le PAZ. La représentation doit être améliorée afin que les deux secteurs n'apparaissent pas comme deux PAD distincts. Le périmètre a été modifié puisque la route d'accès ne fait plus intégralement partie du PAD désormais. Le PAD devra être modifié en conséquence au PAZ. Le dossier du PAD n'étant pas encore adapté à la LATeC et ReLATeC, il s'agira de procéder à cette adaptation au plus vite.

Etant donnée le préavis défavorable concernant la modification de zone "Les Atté II", le PAD du même nom devra être supprimé dans le dossier d'adaptation.

Le nouveau périmètre à PAD obligatoire "Pré Bulo" devra être justifié dans le rapport explicatif et ne pas renvoyer au RCU concernant les explications. Dans l'art. 19 RCU, dans l'objectif 3, l'espace rue est hors du PAD, il faudra reformuler cet objectif afin de parler du traitement de l'interface avec l'espace rue. L'objectif 6 avait été remis en cause par le SeCA mais la DAEC ne retient pas cette remarque car elle juge la formulation satisfaisante.

Les objectifs et les explications concernant le PAD "Chemin du Carro" sont justifiés dans la prise de position de la commune. Elle explique que le secteur Est n'a pas sa place dans le PAD car il est déjà bâti et il ne comporte aucun élément caractéristique du centre village. A noter que les parcelles faisant partie du PAD n'ont pas été remises en questions par le SeCA. A l'art. 20 RCU, les objectifs 1, 2, 4 et 7 sont des obligations légales, il convient de préciser l'orientation souhaitée. La DAEC admet le nouveau périmètre à PAD obligatoire "Chemin du Carro". Cependant, les objectifs 1, 2, 4 et 7 doivent être précisés dans le RCU.



Concernant les nouveaux périmètres à PAD obligatoires "Route de la Croix" et "Route de la Laiterie", l'objectif 8 de l'art. 22 RCU avait été remis en cause par le SeCA mais la DAEC ne retient pas cette remarque car elle juge la formulation satisfaisante.

Le PAD "Haut de Gruon" inclut les modifications n^{os} 15 et 16. Etant donné que seule la modification n^o 15 est partiellement admise, il s'agira d'adapter le PAD en conséquence. En l'état, **la DAEC n'admet pas le PAD "Haut de Gruon"**.

En général, pour tous les PAD qui font mention d'objectifs de développement durable, la DAEC rappelle que le dossier de PAD devra se démarquer en termes de développement durable et ce sur les différentes échelles d'intervention développement territorial, cohésion sociale, économie et environnement. Concernant la structure générale de la thématique des PAD dans le rapport, les justifications pour les PAD devraient être regroupées dans le chapitre correspondant ou des renvois aux parties du rapport apportant ces justifications devraient être faits. Il convient d'y justifier pourquoi les PAD sont maintenus, d'explicitier les objectifs de chaque PAD (maintenu ou à créer) et pour les PAD abrogés, de justifier les prescriptions particulières mises en place. Les objectifs des nouveaux PAD sont souvent similaires dans le rapport, il convient de définir des objectifs en lien avec le secteur, spécifiques à chaque PAD.

7. Dispositions relatives à la police des constructions

Dans l'art. 26 ch. 3 du RCU, l'IBUS proposé de 0.5 n'est pas conforme au minimum requis dans l'art.80 al. 1 du règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2019 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLaTeC), **la DAEC refuse donc l'IBUS de 0.5 pour la ZRFD III**. Dans l'art. 20, aux ch. 6 et 7, les hauteurs minimales pour la hauteur totale et la hauteur de façade à la gouttière doivent être supprimées. En effet, cette règle peut aisément rendre des constructions existantes non conformes et est difficile à appliquer. De plus, cette réglementation impacte la garantie de la propriété. Une hauteur de façade et une hauteur totale avec une pente de toiture sont des règles suffisantes. Par conséquent, **la DAEC n'admet pas ces prescriptions**.

Conditions Dans l'art. 26 ch. 3 du RCU, l'IBUS devra être augmenté à 0.60. Le droit cantonal supérieur s'applique dans ce cas. Dans l'art. 20, aux ch. 6 et 7, les hauteurs minimales pour la hauteur totale et la hauteur de façade à la gouttière doivent être supprimées.

8. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 19 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 qui devra être adapté avec l'ensemble des conditions formelles identifiées.

VI. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU de la révision générale et de la modification partielle du PAL "Les Atté II".
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:



- > les modifications n^{os} 14 et 16 sur les art. 818, 633 et 123 RF;
 - > l'affectation de la modification n^o 15 et ses dispositions réglementaires;
 - > l'IBUS de 0.90 + 0.30 pour la ZRMD I;
 - > l'IBUS proposé pour la ZC sur les art. 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 72, 77, 81, 83, 84, 85, 89, 93, 94, 95, 96, 215, 292, 293, 302, 307, 308, 309, 310, 313, 709, 714, 756, 759, 764, 784, 788, 789, 790, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 818, 852, 854, 855, 856, 916, 2176, 2177, 2222 RF;
 - > l'IBUS de l'art. 1079 RF aux Friques;
 - > l'augmentation de l'IBUS engendrée par les modifications n^{os} 6 et 13;
 - > les hauteurs minimales pour la hauteur totale et la hauteur de façade à la gouttière" dans l'art. 20, aux ch. 6 et 7 RCU;
 - > le PAD "Haut de Gruon";
 - > la modification n^o22 qui consiste en un dézonage d'une ZIG non conforme à la zone agricole sur l'art. 303 RF;
 - > les modifications n^{os} 18 à 21 sans prescriptions empêchant de nouvelles possibilités constructives;
 - > la modification non-répertoriée sur l'art. 762 RF;
 - > les extensions de la zone à bâtir A, B bis, E (partie Est) et F au PDCom;
 - > les périmètres et fronts d'implantations sur les art. 71, 124, 125, 115, 116 et 112 RF;
 - > l'absence des art. 77, 93, 94, 96, 788 et 789 RF de la zone de protection du site construit;
 - > le changement d'affectation en ZACT des Atté II ainsi que le maintien en zone à bâtir de l'art. 338 RF;
 - > l'art. 26 ch. 3 du RCU (ZRFD III), qui propose un IBUS de 0.5 qui n'est pas conforme au minimum requis (0.60) dans l'art. 80 al. 1 ReLATeC;
 - > le contenu du PDCom, du rapport et du RCU concernant le PAC "Petite Glâne".
3. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants III, IV et V 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, V et VI.



2. L'émolument à la charge de la commune de Saint-Aubin est fixé à Fr. 11'875.-.

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 Saint-Aubin, 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);
- > à l'Office fédéral du développement territorial ARE, 3003 Berne (1 ex. avec un préavis de synthèse);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > 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.);
- > aux propriétaires/entreprises qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).