



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/daec

—
Réf: CG/ja

Fribourg, le 5 septembre 2018

Commune de Gletterens. 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 Gletterens, approuvé par le Conseil d'Etat le 23 août 1994;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Gletterens, pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL, approuvé par le Conseil d'Etat le 23 août 1994, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

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° 23 du 10 juin 2016. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.



Oppositions

Les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption

La révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 28 octobre 2016.

Recours

Cinq recours contre les décisions communales ont été interjetés auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Droit d'être entendu

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, la DAEC a fait publier dans la FO n° 13 du 30 mars 2018 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.

Détermination

La commune de Gletterens, représentée par Me Jean-Michel Brahier, avocat à Fribourg, par lettre du 18 mai 2018, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC.

III. Préavis des services et organes consultés

Le dossier a été mis en consultation auprès des services et organes concernés qui ont émis les préavis suivants:

Favorables, sans condition:

- > Union fribourgeoise du tourisme,
- > Transports publics fribourgeois,
- > Communauté régionale de la Broye,
- > Service des ponts et chaussées,
- > Groupe E,
- > Swisscom.

Favorables, avec conditions:

- > Service de l'environnement, section lacs et cours d'eau,
- > Service archéologique de l'Etat de Fribourg,
- > Commission des dangers naturels,
- > Service de l'énergie,
- > Service de l'environnement.



Défavorables:

- > Service des biens culturels,
- > Service des forêts et de la faune,
- > Service de la mobilité,
- > Service de l'agriculture,
- > Promotion économique,
- > Service de la nature et du paysage,
- > Grande Cariçaie.

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

- > Partiellement favorable.

IV. Appréciation de la DAEC

La DAEC fait siennes les conditions émises par les services et organes consultés et retenues par le SeCA, ainsi que celles mentionnées dans le préavis de synthèse qui font partie intégrante de la présente décision.

Après examen du dossier de la révision générale du PAL, la DAEC relève les points suivants:

1. Rapport explicatif et de conformité

1.1. Conformité du PAL à la LAT et l'OAT révisées le 1^{er} mai 2014

La révision partielle de la LAT et de l'OAT est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. La DAEC, par lettres des 29 avril 2014, 4 juin 2014, 2 octobre 2014, 27 août 2015 et 24 avril 2017, a informé les communes des conséquences immédiates de cette modification sur les dossiers de PAL en cours de procédure ou à venir.

Conformément aux art. 38a LAT et 52a OAT, un moratoire sur les zones à bâtir est appliqué jusqu'à l'approbation par le Conseil fédéral du nouveau plan directeur cantonal (PDCant), soit en 2019. Ainsi, pendant la période du moratoire, toute extension de la zone à bâtir doit être compensée par un déclassement antérieur ou simultané d'une surface au moins équivalente.

Pour ce qui concerne la protection des meilleures terres agricoles, la DAEC, par lettres des 27 août 2015 et 24 avril 2017, a annoncé la levée du moratoire absolu sur les surfaces d'assolement (SDA) tout en soulignant les nouvelles dispositions du droit fédéral applicables pour ce type de surface agricole. Le Tribunal cantonal (TC) a rendu le 13 octobre 2016 (ATC 602 2016 32) une décision précisant que les deux critères prévus par l'art. 30 al. 1bis OAT pour permettre une mise en zone à bâtir sur des SDA, à savoir que la mise en zone considérée soit nécessaire pour atteindre un objectif jugé important par le canton (let. a) et que l'utilisation du sol soit optimale (let. b, utilisation du sol dense avec indice brut d'utilisation du sol/IBUS d'au moins 1.00, interdiction de zone résidentielle à faible densité/ZRFD et interdiction de places de stationnement en surface notamment), sont cumulatifs. Par conséquent, selon le TC, les deux critères doivent être remplis pour admettre une nouvelle mise en zone à bâtir, même si celle-ci est compensée par le dézonage d'une zone à bâtir légalisée de surface équivalente et présentant une qualité agricole de SDA.



Durant la phase du moratoire sur les zones à bâtir, la DAEC a l'obligation de notifier à l'Office fédéral du développement territorial (ARE) toute décision approuvant une nouvelle extension de la zone à bâtir. L'ARE a la possibilité de recourir contre ces décisions auprès du TC, puis, auprès du Tribunal fédéral.

Analyse de la conformité au droit fédéral révisé

Le dossier présenté intègre les nouvelles exigences relatives au dépôt d'un dossier pour examen au SeCA, en particulier le calcul de l'évolution des zones à bâtir soumises au moratoire. La commune procède à des changements d'affectation et à des mises en zone à bâtir dans le cadre de sa révision générale.

Selon le bilan du calcul de l'évolution des zones à bâtir fourni, la commune effectue des mises en zone à bâtir pour un total de 10'008 m² et des dézonages, considérés comme des mesures compensatoires, pour une surface de 10008 m². Le calcul démontre que l'emprise de la zone à bâtir sur les terres reste la même.

a. Position du SeCA

Dans le cadre de l'analyse du présent dossier, le SeCA n'a pas validé ce calcul et a relevé les éléments suivants:

- > la commune considère que l'art. 24 du Registre foncier (RF) est affecté en zone centre village (ZCV) alors que la DAEC, selon la décision du 23 août 1994, a approuvé l'affectation en zone de fermes agricoles. La modification d'affectation de fermes agricoles de l'art. 24 RF en ZCV est considérée comme une mise en zone à bâtir et, ainsi, doit être compensée;
- > la commune considère les 10'008 m² comme surface de compensation, dont 7'913 m² avec le dézonage sur les art. 658 et 200 (partiels) RF (modifications n^{os} 20 et 22). Toutefois, le SeCA a relevé que ces dézonages se situent à l'intérieur de plans d'aménagement de détail (PAD) en vigueur. Ces surfaces ne peuvent être admises comme compensation sans adaptation des périmètres des PAD en vigueur aux surfaces maintenues en zone à bâtir dans le présent dossier.

Ainsi, en considérant que l'art. 24 RF n'était pas en ZCV et que les dézonages ne peuvent pas être comptabilisés comme surfaces compensatoires dans le calcul du moratoire, les mises en zone ne sont pas compensées par une surface au moins équivalente conformément au nouveau droit fédéral.

Au vu de ce qui précède, le SeCA a préavisé défavorablement le calcul de l'évolution des zones à bâtir ainsi que l'ensemble des mises en zone en raison de la non-conformité au moratoire sur les zones à bâtir institué en vertu des dispositions transitoires de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la conformité au moratoire sur la zone à bâtir. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.



En substance, la commune exprime sa volonté de:

- > renoncer à la mise en zone d'activités (ZACT) de l'art. 70 RF pour une surface de 3'473 m² (modifications n° 14), diminuant ainsi les surfaces mises en zone à bâtir à prendre en considération dans le calcul de l'évolution de la zone à bâtir;
- > modifier les périmètres des PAD, permettant ainsi de prendre en considération les surfaces dézonées sur les art. 658 et 200 (partiels) RF (modifications n°s 20 et 22) comme surfaces compensatoires dans le calcul de l'évolution de la zone à bâtir.

S'agissant de l'article 24 RF, la commune informe que la parcelle a été maintenue en ZCV dans le cadre de la révision générale et considère qu'il ne s'agit pas d'une mise en zone à bâtir puisque la parcelle était déjà en zone à bâtir. Seule, la parcelle 25 RF était affectée à la zone de fermes agricoles. Au surplus, la commune joint au dossier l'extrait du plan d'affectation des zones (PAZ) approuvé le 23 août 1994.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune.

La Direction prend note de la volonté de la commune de renoncer à la mise en ZACT de l'art. 70 RF et d'adapter les périmètres des PAD, qui par incidences permettraient à la commune de respecter le moratoire sur les zones à bâtir. Cependant, en l'état, la commune n'a pas réalisé ces mesures par le biais d'une mise à l'enquête publique et ne peut, à ce stade, faire valoir un nouveau bilan de la zone à bâtir.

S'agissant de l'art. 24 RF et après vérification, la DAEC confirme l'analyse du SeCA et constate que l'art. 24 RF était affectée en zone de fermes agricoles selon la décision du 23 août 1994 et non en zone village selon les indications de la commune dans sa détermination. Les zones de fermes agricoles ont été délimitées dans des secteurs où les exploitants ne voulaient pas être affectés à la zone à bâtir, car ils pensaient ainsi échapper à l'obligation de se raccorder. Cette pratique des années 80-90 a été abandonnée, car elle était non conforme au droit de l'environnement et n'apportait aucune plus-value en matière d'aménagement du territoire puisque les constructions devaient être conformes au droit fédéral régissant les constructions conformes à la zone agricole, ce qui était expressément défini dans l'art. 13 al. 2 du règlement communal d'urbanisme (RCU) du PAL réexaminé. Au surplus, il apparaît que l'extrait joint à la détermination diffère de l'illustration en annexe du rapport explicatif du PAL mis à l'enquête publique et du PAZ approuvé selon la décision du 23 août 1994. Par conséquent, la Direction confirme que l'art. 24 RF affecté en zone de fermes agricoles ne peut être considéré comme de la zone à bâtir. Ainsi, la modification de l'affectation en zone village dans le présent dossier est considéré comme une mise en zone à bâtir et doit être compensée.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et au vu de la teneur de la détermination de la commune, la DAEC ne peut pas admettre, en l'état, la conformité au moratoire ainsi que l'ensemble des mises en zone. La DAEC exige que la commune adapte son projet avant l'approbation du nouveau PDCant pour que ce dossier soit examiné selon les principes de l'actuel moratoire sur les zones à bâtir et les critères en vigueur de dimensionnement de la zone à bâtir. Passé ce délai, tout dossier examiné devra être conforme à la teneur du nouveau PDCant.



Pour ce qui concerne la protection des terres agricoles, il s'avère que certaines mises en zone portent atteinte aux SDA. Comme précisé plus haut, toute nouvelle mise en zone à bâtir prévue sur ce type de surface agricole est soumise au respect des deux critères définis par l'art. 30 al. 1^{bis} OAT. La DAEC analysera dans cette décision si chaque mise en zone respecte ces critères.

1.2. Résidences secondaires

La loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS) et l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec) sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

a. Position du SeCA

Le SeCA n'a pas validé le taux 19.5 % de résidences secondaires présenté par la commune. Dans le cadre de précédents examens de dossiers, le Service avait déjà porté à l'attention de la commune de Gletterens que le pourcentage de résidences secondaires dépassait le seuil des 20 % et qu'elle était soumise à cette législation.

Selon l'inventaire des logements de l'ARE du 1^{er} janvier 2017, le taux était de 23.6 % (actuellement 22.48 % selon le monitoring cantonal).

Ainsi, le SeCA a constaté que le présent dossier ne fait état d'aucunes mesures entreprises par la commune pour abaisser le taux de résidences secondaires et a demandé que des mesures soient prises et démontrées dans les meilleurs délais. Au surplus, le SeCA a souligné que le taux des résidences secondaires a un lien direct sur le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver le taux des résidences secondaires présenté par la commune. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

En substance, la commune affirme que le taux actuel des résidences secondaires est de 19,6 %. La commune a procédé à un comptage précis des maisons et appartements et fournit un calcul détaillé, basé sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) en annexe de sa détermination. Par cette démonstration, elle affirme que les informations qui figure au RegBL n'est donc pas correct.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune.

La DAEC prend acte du calcul fourni par la commune dans sa détermination, mais précise qu'elle n'est pas l'autorité compétente pour prendre position sur ce calcul. En effet, cette compétence relève de l'ARE, qui procède au contrôle et à la validation. Il appartient à la commune de présenter son analyse détaillée et de motiver sa position de manière circonstanciée.

Toutefois, la DAEC s'interroge sur la validité du calcul présenté par la commune et remarque que cette dernière a pris en considération 431 unités locatives au total (350 en principale et 81 en secondaire) alors que l'ARE comptabilise 476 résidences au total (368 en résidences principales et 108 en résidences secondaires). Par ailleurs, la Direction constate et s'étonne que la commune ne comptabilise pas dans le calcul les constructions utilisées durablement par un même utilisateur de la zone caravanning.

En l'état, la construction de nouvelles résidences secondaires n'est plus possible dans la commune puisque la proportion pour ce type d'habitat dépasse le seuil des 20 %.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas valider le taux des résidences secondaires en l'état et invite la commune à présenter son calcul à l'ARE. Dans le cas où le calcul ne serait pas validé, l'Autorité de céans demande à la commune de présenter des mesures pour abaisser le taux de résidences secondaires. Dans l'intervalle, l'issue des éventuelles demandes de permis de construire est réservée.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle

Conformité du dimensionnement au PDCant

Selon le PDCant, la commune bénéficie d'un facteur de dimensionnement de 1.0. Selon les chiffres du dimensionnement fournis par la commune, 107'542 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 107'542 m² (107'542 m² x 1.0). La réserve effective de surface résidentielle non construite s'élève à 58'521 m². Le dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle offre une marge de 45'423 m² et serait donc conforme au PDCant.

Par ailleurs, suite à l'entrée en vigueur de la loi LRS et de l'ORSec, le SeCA a informé la commune que *les surfaces qui ont été utilisées pour la construction de résidences secondaires ne doivent pas être prises en compte dans le calcul du dimensionnement de la zone résidentielle, mais doivent faire l'objet d'un calcul de dimensionnement à part selon la même méthodologie que le calcul de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle. Dans le cas où un bâtiment regrouperait des résidences secondaires et principales, la parcelle concernée devra être incluse dans le calcul de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle.* Le taux des résidences secondaires pour la commune de Gletterens dépasse le seuil des 20 % et, ainsi, le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle doit faire la démonstration de la conformité par un calcul différencié. La DAEC constate que ce calcul n'a pas été effectué.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et en prenant en compte la détermination de la commune sur le taux de résidences secondaires au chapitre 1.2 de la présente décision, le DAEC ne peut pas admettre la conformité du calcul de dimensionnement de la zone à bâtir résidentielle et exige que la commune adapte son projet avant l'approbation du nouveau PDCant pour que ce dossier soit examiné selon les critères en vigueur de dimensionnement de la zone à bâtir.

1.4. Dimensionnement de la zone d'activités

ZACT d'importance locale

Le dimensionnement de la ZACT de la commune de Gletterens respecte les critères définis dans le PDCant.



Par conséquent, il est admis par la DAEC.

1.5. Remarques des services

La DAEC demande que les modifications identifiées par le SeCA au point 4.1.8 de son préavis d'examen final soient apportées au rapport dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

2. Plan directeur communal (PDCom)

Coordination avec le territoire d'urbanisation du PDCant après consultation publique

La DAEC souligne que dans le cadre de la consultation publique du PDCant et du constat de divergences majeures au territoire d'urbanisation, la commune de Gletterens a été entendue le 26 avril 2018. La Direction relève que le préavis d'examen final du SeCA n'a pas fait état du territoire d'urbanisation, sachant que l'issue de la consultation n'était pas alors connue.

Ainsi, la Direction précise qu'elle a veillé à assurer la coordination entre les secteurs d'extension approuvés dans le PDCom et le territoire d'urbanisation du futur PDCant tel que retenu après la consultation publique. La cohérence est ainsi assurée et aucune modification du PDCom ne sera nécessaire après l'adoption du nouveau PDCant par le Conseil d'Etat.

Remarques générales

Le PDCom répond aux exigences de l'art. 41 LATeC en matière d'utilisation du sol, de mobilité, de sites et paysage et d'énergie.

La DAEC souligne que la zone à bâtir identifiée comme légalisée, ainsi que les limites d'urbanisation représentées au PDCom devront, le cas échéant, être adaptées en fonction de la présente décision.

2.1. Utilisation du sol

La commune prévoit plusieurs secteurs d'extension de l'urbanisation au PDCom. Suite au préavis d'examen préalable du SeCA, certains secteurs ont été ajoutés, adaptés ou supprimés.

Dans le cadre de l'examen final, le SeCA et le Service de l'agriculture (SAgri) ont constaté que les recommandations concernant les extensions à privilégier au centre du village, faites lors de l'examen préalable, n'ont pas été retenues par la commune et regrette que les extensions proposées par la commune ne contribuent pas à contenir l'urbanisation.

Il s'avère également que la majorité des secteurs porte atteinte à des SDA. La DAEC précise que la pesée des intérêts par rapport à leur préservation, ainsi que le choix des affectations, devra être faite lors de l'examen d'une éventuelle future mise en zone à bâtir des secteurs concernés.

Pour le surplus, la Direction prend acte du préavis défavorable du SAgri.

Extensions A, sur les art. 25, 94, 96, 10, 44, 56 et 49 (partiels) RF

Du point de vue de l'aménagement du territoire, ces extensions, occupées par des bâtiments existants, sont jugées pertinentes. Ces extensions étaient déjà prévues lors de l'examen préalable et

le SeCA les avait préavisées favorablement en raison de leur localisation centrale et d'un développement futur en continuité au tissu bâti existant.

Plus particulièrement, les extensions A sur les art. 56 et 49 (partiels) RF, le SeCA a constaté qu'elles ne sont pas idéalement situées par rapport au centre et s'interroge sur la pertinence d'un futur développement sur ces parcelles. Par ailleurs, bien que localisée hors de la desserte en transports publics (TP), le Service de la mobilité (SMo) émet un préavis favorable pour l'extension sur l'art. 56 (partiel) RF au motif qu'il s'agit de la continuation de l'utilisation actuelle des bâtiments et d'une adaptation du parcellaire reliée.

Au surplus, la DAEC relève que ces secteurs font partie des extensions du territoire d'urbanisation du futur PDCant tel que retenu après la consultation publique.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC admet ces extensions.

Extensions A, sur l'art. 985 et 74 RF

a. Position des services

Dans le cadre du présent dossier, le SeCA procède à une analyse séparée de ces extensions et évalue de la manière suivante:

- > s'agissant de l'extension A sur l'art. 985 RF, le SeCA fait référence à l'analyse de l'examen préalable et relève dans son préavis que l'extension sur cette parcelle actuellement occupée contribue à l'étalement de l'autre côté de la route. Le SMO avait préavisé défavorablement la mise en zone de cette parcelle, car le raccordement raisonnable à un moyen de TP n'était pas respecté. Bien qu'acceptée par le SMO dans le préavis d'examen final, le SeCA maintient son préavis défavorable au motif que l'extension est détachée du tissu bâti et va à l'encontre du développement vers l'intérieur;
- > s'agissant de l'extension A sur l'art. 74 RF, le SeCA et le SMO maintiennent leur préavis défavorable, comme indiqué lors de l'examen préalable, au motif que cette extension contribue à l'étalement urbain et ne dispose pas de desserte raisonnable en TP.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces extensions au PDCom. Elle en a, dès lors, avisé la commune par lettre du 28 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la lettre de la DAEC, la commune a transmis sa détermination.

En substance, la commune ne partage pas l'avis des services et estime que l'ensemble des extensions A sont comparables. Ainsi, la commune précise que les extensions sur les art. 985 et 74 RF ne peuvent faire l'objet d'une analyse différenciée pour des raisons notamment d'égalité de traitement. Concernant l'art. 74 RF, elle précise que l'extension se situe clairement dans le prolongement du tissu construit, situé sur les côtés Sud-Est et Sud-Ouest.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune:

- > la DAEC fait sien l'avis des services et ajoute que le simple fait qu'une parcelle soit déjà construite ne constitue pas une justification suffisante à étendre la zone à bâtir, contrairement à l'avis du SMO concernant l'extension A, sur l'art. 985 RF;
- > la DAEC précise que ces secteurs ne font pas partie des extensions du territoire d'urbanisation du futur PDCant tel que retenu après la consultation publique.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre ces extensions.

Extension B, sur l'art. 965 RF

a. Position du SeCA

Cette extension n'est pas idéalement située par rapport au centre et contribue à l'étalement des surfaces à bâtir. Bien que non située sur des SDA, le SeCA a préavisé défavorablement cette extension.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces extensions au PDCom. Elle en a, dès lors, avisé la commune par lettre du 28 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la lettre de la DAEC, la commune a transmis sa détermination.

En substance, la commune ne partage pas l'avis du SeCA et précise que cette extension se situe dans un secteur entouré, sur deux côtés, de bâtiments, de sorte que le développement est effectué en continuité au tissu bâti existant.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC partage l'avis du SeCA et précise que ce secteur ne fait pas partie des extensions du territoire d'urbanisation du futur PDCant tel que retenu après la consultation publique.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre cette extension.

Extensions F et C, sur les art. 62 et 1117 (partiels) RF

a. Position des services

Déjà prévues à l'examen préalable, le SeCA a préavisé défavorablement ces extensions en raison de leur localisation à l'écart du centre, contribuant ainsi à l'étalement urbain.

Plus particulièrement, le Service de la nature et du paysage (SNP) relève que l'extension C accentue l'isolement de la rive Sud par rapport à son arrière-pays et a préavisé défavorablement cette extension.

S'agissant de l'extension F, le SMO émet un préavis défavorable et souligne que ce secteur ne dispose pas de raccordement raisonnable à un moyen de TP selon la LATeC, du fait de la distance trop importante à parcourir à pied. Par ailleurs, ces extensions se situent sur des SDA.

En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces extensions au PDCom. Elle en a, dès lors, avisé la commune par lettre du 28 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la lettre de la DAEC, la commune a transmis sa détermination.

Dans sa détermination, la commune informe de sa volonté de renoncer à ces deux extensions.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC prend acte de la volonté de la commune de renoncer à ces extensions.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre ces extensions et invite la commune, au regard de sa détermination, à adapter le PDCom dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Extensions D et E

a. Position du SeCA

Déjà prévues à l'examen préalable, ces extensions se situent à l'écart du centre et contribuent à l'étalement urbain. Dès lors, le SeCA avait préavisé défavorablement ces extensions. Par ailleurs, elles se situent sur des SDA.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces extensions au PDCom. Elle en a, dès lors, avisé la commune par lettre du 28 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la lettre de la DAEC, la commune a transmis sa détermination.

En substance, la commune ne partage pas l'avis du SeCA et précise que l'extension D se situe dans un secteur entouré, sur trois côtés, de bâtiments et dans le prolongement de l'extension A, sur l'art. 10 RF déjà construite. Elle juge cette extension intéressante en raison de sa localisation centrale, permettant une densification du tissu construit à proximité des infrastructures et des équipements existants. Elle ajoute que l'accessibilité aux TP est raisonnable, à moins de 500 mètres d'un arrêt et que, lors de la mise en zone, la commune souhaite aménager des accès piétonniers facilités.

S'agissant de l'extension E, la commune ne partage pas l'avis du SeCA et précise que cette parcelle ne se situe plus au sein d'une entité ou exploitation agricole et qu'elle est entourée d'une route sur trois côtés et d'un bâtiment sur le 4^{ème}. Ainsi, la commune juge opportun de la retenir au PDCom pour le développement futur de l'urbanisation.



c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La Direction partage l'avis du SeCA et précise que ces secteurs ne font pas partie des extensions du territoire d'urbanisation du futur PDCant tel que retenu après la consultation publique.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC décide de ne pas admettre ces extensions au PDCom.

Extension G

a. Position des services

Comme indiqué lors de l'examen préalable, le SeCA souligne que cette extension se situe à l'écart du centre et contribue à l'étalement urbain. Par ailleurs, elle est située sur des SDA.

Le SNP préavise défavorablement et relève que cette extension de l'urbanisation dans ce secteur accentue l'isolement de la rive Sud par rapport à son arrière-pays.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette extension au PDCom. Elle a, dès lors, avisé la commune par lettre du 28 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la lettre de la DAEC, la commune a transmis sa détermination.

En substance, la commune ne partage pas l'avis du SeCA et précise que le terrain est déjà équipé et appartient à la commune. Ainsi, elle souhaite maintenir cette extension au PDCom.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC précise que ce secteur fait partie des extensions du territoire d'urbanisation du futur PDCant tel que retenu après la consultation publique.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC admet cette extension au PDCom.

2.2. Mobilité

La DAEC demande à la commune d'adapter les éléments du PDCom relatifs à la mobilité selon les remarques du SMO reprises dans le préavis de synthèse du SeCA.

2.3. Sites et paysages

La DAEC demande à la commune d'adapter les éléments du PDCom relatifs aux sites et paysages selon les remarques du SNP et du SFF reprises dans le préavis de synthèse du SeCA.

2.4. Energie

Conformément à l'art. 8 de la loi sur l'énergie (Len), la commune a élaboré un plan communal des énergies (PCE) qui a été validé par le Service de l'énergie (SdE). Le SdE n'a pas de remarque particulière et préavise favorablement le présent dossier.

2.5. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.2.5 soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3. Programme d'équipement

La commune n'établit pas de programme d'équipement, car elle estime que l'équipement de base est réalisé pour tous les terrains en zone à bâtir.

a. Position du SeCA

Le SeCA n'a pu juger de la pertinence du programme d'équipement. En effet, en raison de l'absence de l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) et selon les modifications de la zone à bâtir, ainsi que selon les informations transmises dans le dimensionnement de la zone à bâtir, le SeCA ne peut valider les informations de la commune. Par ailleurs, conformément à la demande du Service de l'environnement (SEn), le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) sera adapté à la présente révision du PAL.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver le programme d'équipement. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

En substance, la commune juge que l'établissement du programme d'équipement n'a pas de sens puisque les modifications de la zone à bâtir n'entraînent pas de besoins de nouveaux équipements et informe que l'AEE sera réalisé et transmis dans le cadre de la mise à l'enquête du dossier adapté.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC prend acte que la commune transmettra l'AEE.

Toutefois, la Direction rejoint l'avis du SeCA et demande à la commune de procéder à l'examen de l'état de l'équipement notamment en fonction des exigences du PGEE dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Plan d'affectation des zones

4.1. Modifications de la zone à bâtir

Le dossier d'examen final de la révision générale du PAL de Gletterens comprend plusieurs modifications de l'affectation, celles-ci sont indiquées sur le PAZ et mises en évidence sur le "Plan des éléments modifiés".

Modifications n^{os} 2 et 3

a. Position du SeCA

La commune effectue des mises en zone résidentielle faible et moyenne densité, respectivement sur les art. 893 RF, d'une surface de 851 m² (modification n° 2), et 1089 RF, d'une surface de 1'007 m² (modification n° 3). Malgré l'adaptation proposée au parcellaire, le SeCA a toutefois constaté que ces mises en zone se situent sur des SDA, sans justification de la conformité à la LAT. Ainsi, le SeCA n'a pas retenu la justification du SAgri.

De même, le SeCA a relevé qu'un préavis favorable avait été émis lors de l'examen préalable et que la mise à l'enquête publique datant du 10 juin 2016 n'a pas pu prendre en considération les récents développements de la jurisprudence, en particulier l'arrêt du TC du 13 octobre 2016 (ATC 602 2016 32) précisant que les deux critères prévus par l'art. 30 al. 1bis de l'OAT pour permettre une mise en zone à bâtir sur des SDA, à savoir que la mise en zone considérée soit nécessaire pour atteindre un objectif jugé important par le canton (let. a) et que l'utilisation du sol soit optimale, sont cumulatifs.

Toutefois, au regard de la nouvelle jurisprudence, le SeCA a réévalué les mises en zone proposées et a jugé que la conformité aux deux critères de l'art. 30 al. 1^{bis} OAT n'est pas démontrée. Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, le SeCA a préavisé défavorablement ces mises en zone.

Au surplus, en raison du non-respect du moratoire sur la zone à bâtir, le SeCA a émis un préavis défavorable à l'ensemble des mises en zone.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces mises en zone. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n°13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

En substance, la commune apporte la justification suivante pour:

- > l'art. 893 RF, d'une surface de 851 m² (modification n° 2): la commune estime qu'il n'est ni judicieux ni justifié de maintenir cette surface en zone agricole de qualité de SDA. La commune, par le biais d'un extrait de photo aérienne, démontre que l'entier de la parcelle est déjà entièrement bâtie et utilisée pour des besoins d'habitation (garages, place, jardin etc.);
- > l'art. 1089 RF, d'une surface de 1'007 m² (modification n° 3): la commune précise que la parcelle est actuellement occupée par un ancien rural et que les propriétaires ont l'intention de développer un projet permettant la réhabilitation de la ferme, tout en assurant un agrandissement modéré qui ne peut se faire actuellement en raison de la configuration de la zone.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

Si la DAEC tient compte des arguments avancés par la commune, ceux-ci ne sauraient répondre aux critères stricts et cumulatifs de l'art. 30 al. 1^{bis} OAT relatifs à la protection des SDA. En effet, ces mises en zone de moyenne densité (ZRMD) et faible densité (ZRFD) ne peuvent être considérées d'importance pour le canton et ne remplissent ainsi pas la première condition de l'article de loi précité.

De plus, au regard des dispositions fixées à l'art. 30 al. 1^{bis} let. b OAT, les IBUS définis au RCU, à savoir un IBUS de 0.80 pour la ZRMD et 0.50 pour la ZRFD, ne permettent pas une utilisation suffisamment dense du sol. Par ailleurs, le rapport entre les normes quantitatives proposées (IBUS, indice d'occupation du sol, distance aux limites et hauteur totale) et l'étendue des mises en zone, la DAEC considère que la garantie d'une utilisation optimale du sol n'était pas assurée. Comme indiqué plus haut, le seul fait que des bâtiments soient construits et que les propriétaires envisagent une nouvelle utilisation des bâtiments, non conforme aux dispositions de la zone agricole, ne suffit pas à justifier un besoin de mise en zone à bâtir.

Sur la base des éléments ci-dessus et en vertu du droit fédéral en vigueur, la DAEC ne peut pas admettre les mises en zone.

Modification n° 14, sur l'art. 70 RF

a. Position des services

Une mise en ZACT d'une surface de 3'473 m² sur l'art. 70 RF, située sur la SDA, vise à répondre aux besoins futurs des entreprises locales. La Promotion économique et le SeCA précisent que les ZACT doivent faire l'objet d'une réflexion à une échelle supra-communale. La commune n'apporte pas la justification du besoin à l'échelle régionale. Le SeCA a relevé qu'un préavis favorable avait été émis lors de l'examen préalable. Toutefois, au vu de l'évolution de la législation fédérale depuis l'examen préalable, le SeCA a préavisé défavorablement cette mise en zone.

En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette mise en zone. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n°13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

Dans sa détermination, la commune informe de sa volonté de renoncer à cette mise en zone.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC prend note de la volonté de la commune de renoncer à cette mise en zone. Toutefois, cette mesure ne pourra être mise en œuvre que par le biais de la mise à l'enquête publique du

dossier adapté. Les conséquences de cette mesure sur le calcul de dimensionnement seront examinées dans le cadre de la procédure de modification du PAL aux conditions d'approbation.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et au vu de la teneur de la détermination de la commune, la DAEC m'admet pas cette mise en zone et demande que la commune adapte son projet dans les meilleurs délais, mais au plus tard avant l'approbation du nouveau PDCant pour que ce dossier soit examiné selon les critères en vigueur de dimensionnement de la zone à bâtir.

Modifications n^{os} 1, 4, 5, 6, 7, 8, 10 et 13

Ces changements d'affectation sont admis par la DAEC, sur la base du préavis du SeCA.

Modifications n^{os} 20 et 22

a. Position du SeCA

Concernant les modifications n^{os} 20 et 22, ces surfaces rendues à la zone agricole se situent à l'intérieur d'un PAD. Dans son préavis de synthèse, le SeCA relève que la commune n'adapte pas le périmètre du PAD et précise qu'un PAD ne peut se superposer à la zone agricole. De plus, le Service rappelle que les PAD en vigueur devraient faire l'objet d'une procédure de modification coordonnée avec la présente révision.

Ainsi, le SeCA a préavisé défavorablement ces dézonages, ayant une incidence sur le respect du moratoire de la zone à bâtir, et a demandé l'adaptation des périmètres des PAD.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n°13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

Dans sa détermination en lien également avec la conformité au moratoire de la zone à bâtir, la commune maintient le dézonage de ces surfaces et informe de sa volonté d'adapter les périmètres des PAD par le biais d'une prochaine mise à l'enquête publique.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC prend note de la volonté de la commune d'adapter les périmètres des PAD. Toutefois, cette mesure ne pourra être mise en œuvre que par le biais de la mise à l'enquête publique du dossier adapté. Les conséquences de cette mesure sur le calcul de dimensionnement seront examinées dans le cadre de la procédure de modification du PAL aux conditions d'approbation.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et au vu de la teneur de la détermination de la commune, la DAEC ne peut admettre, en l'état, ces dézonages et demande que la mise à l'enquête publique du dossier adapté se fasse de manière simultanée à l'adaptation des PAD légalisés concernés.

Modifications au secteur "Route de la Ria" (modifications n^{os} 9, 11 et 12 concernant les mises en zone)

a. Position du SeCA

Plusieurs modifications mineures sont proposées au secteur "Route de la Ria" dans le but d'adapter les affectations au parcellaire. Malgré la pertinence de ces mesures d'aménagement, en raison du non-respect du moratoire sur la zone à bâtir, le SeCA émet un préavis défavorable pour les modifications n^{os} 9, 11 et 12 considérées comme des mises en zone sans surface de compensation.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver ces mises en zone dans ce secteur. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

En substance, la commune informe dans sa détermination que la compensation est assurée par les dézonages, dont les modifications n^{os} 20 et 22, qui vont pouvoir être approuvées en raison du fait que la commune va adapter les périmètres des PAD.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC informe qu'il n'est pas possible, en l'état, d'approuver ces dézonages avant la mise à l'enquête publique du dossier adapté. En effet, la Direction ne peut préjuger de l'issue de la procédure et admettre les dézonages avant que le dossier adapté soit mis à l'enquête publique. Ainsi, la commune ne peut considérer à ce stade que le bilan sur la zone à bâtir permet de compenser lesdites mises en zone à bâtir (modifications n^{os} 9, 11 et 12).

Par ailleurs, la DAEC rejoint l'avis du SeCA sur la pertinence de ces modifications du point de vue de l'aménagement du territoire.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus et en raison du non-respect du moratoire sur la zone à bâtir, la DAEC ne peut admettre, en l'état, ces mises en zone. L'Autorité de céans exige que la commune adapte son projet avant l'approbation du nouveau PDCant pour que ce dossier soit examiné selon les principes de l'actuel moratoire sur les zones à bâtir et les critères en vigueur de dimensionnement de la zone à bâtir.

Modifications au secteur "Sur le Château" (modifications n^{os} 15 à 19)

Dans l'objectif de soutenir un projet de construction d'une résidence sénior et d'une clinique, la commune effectue plusieurs modifications au secteur "Sur le Château". Le secteur est soumis à l'obligation d'établir un PAD.

Pour les besoins du projet, la commune effectue les mesures de planification suivantes:

- > un changement d'affectation de zone d'intérêt général (ZIG) à ZRMD II sur l'art. 85 (partiel) RF, dans l'objectif de créer une "résidence séniors" (modification n° 15). Ce

changement d'affectation s'effectue autour du bâtiment existant, qui est lui maintenu en ZIG afin d'accueillir une clinique;

- > deux mises en ZIG, afin de gérer les accès au site. La mise en zone de l'art. 90 RF, pour régler l'accès principal au site par la route du Lac (modification n° 16). Selon le rapport explicatif, cette mise en zone est réservée pour des constructions et des places de stationnement permettant l'accueil au site qui sera une zone sans voiture (sur l'art. 85 RF). Cette mise en zone n'est pas concernée par des SDA. Une seconde mise en ZIG sur l'art. 85 (partiel) RF à l'Est du secteur, permettant de créer un accès secondaire au site par le Chemin des Forel (modification n° 18);
- > le dézonage de la haie existante sur l'art. 85 RF (modification n° 17). Bien qu'inférieure aux mises en zone sur le secteur, cette surface est utilisée comme mesure de compensation (2'095 m²);
- > l'adaptation du périmètre du PAD en cohérence avec les modifications précédentes (modification n° 19).

Le 18 juin 2015, la commune avait déposé à l'examen préalable un dossier de modification du PAL accompagné du projet de PAD et pour lequel le SeCA avait rendu, le 16 décembre 2016, un préavis défavorable. Ledit préavis défavorable avait été motivé principalement par la justification insuffisante et l'incompatibilité du projet avec la vocation publique de la ZIG, l'absence, ou lacunes, des études complémentaires relatives au bruit, à la mobilité et aux aspects paysagers, ainsi que par les préavis défavorables du SMO, du SNP et de la Grande Carrière. Contrairement à la volonté de la commune, il a été demandé de réduire la ZIG actuellement en vigueur.

Depuis lors, la commune intègre les modifications de la zone à bâtir dans la présente révision du PAL et dissocie le PAD de cette procédure, qui a été mis à l'enquête publique séparément le 11 novembre 2016.

a. Position des services

Dans le cadre de l'examen final, le SeCA a fait la synthèse des différents préavis des services que la DAEC résume de la manière suivante:

- > comme indiqué lors de l'examen préalable de la modification du PAL et une nouvelle fois soulignée par les services, il y a lieu de s'interroger sur la pertinence d'un tel projet dans ce secteur. La commune n'apporte pas de justification supplémentaire dans le présent dossier sur les avantages du secteur pour ces types d'activités;
- > bien que la ZIG ne soit pas soumise au calcul de dimensionnement, le SeCA a rappelé que le besoin de conserver l'ensemble des surfaces en ZIG dans ce secteur devrait être justifié. Les deux mises en ZIG sont réalisées dans l'objectif de régler les accès, mais rien ne justifie l'utilisation des surfaces existantes. Comme relevé dans son préavis d'examen préalable pour le dossier de modification du PAL, le SeCA a jugé que la justification de la localisation et du besoin est insuffisante dans le présent dossier;
- > concernant l'intérêt public du projet, la commune n'apporte pas de justification supplémentaire ou suffisante pour les modifications présentées dans le cadre de la présente révision du PAL. A ce titre, le SeCA rappelle que selon l'art. 55 LATeC, la ZIG est destinée à servir le bien commun de la collectivité (al. 1). Lors de l'examen préalable de la modification du PAL, il avait été relevé que les activités d'hôtellerie ou parahôtellerie ou encore de résidence sénior prévues dans le projet ne pouvaient être considérées comme des bâtiments d'intérêt public. Par le changement d'affectation en zone résidentielle, le SeCA en a déduit que la commune souhaite

rendre ces activités conformes. Cependant, la réglementation de la ZRMD II ne précise pas les activités admises et aucune indication n'est ajoutée dans le rapport. N'ayant pas suffisamment d'éléments présentés dans le cadre de la révision du PAL, le SeCA n'a pas pu vérifier la pertinence d'une telle affectation. De même, le Service relève l'absence de justification sur la configuration et la délimitation de la ZRMD II qui englobe le bâtiment existant en ZIG. Par ailleurs, il avait été demandé de préciser les soins dispensés dans la clinique qui, elle, est prévue dans le bâtiment existant en ZIG. En effet, le SeCA avait alors souligné que si les activités médicales sont à considérer comme de l'intérêt public, les soins esthétiques ou de bien-être sont davantage associés à des activités privées.

Bien que le PAD ait été mis à l'enquête peu de temps après la révision générale, la justification apportée au dossier de révision du PAL pour la modification d'affectation en ZRMD II et le maintien de la ZIG est insuffisante.

Une étude acoustique a été jointe au dossier et démontre la conformité des modifications à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Le SEN a validé les résultats de l'étude pour ce secteur, mais précise que l'étude acoustique se base sur l'étude de mobilité de 2012 qui évalue une génération de 1'000 véhicules de plus par jour dû au PAD. Après coordination avec le SMO, il semble que cette génération soit plausible. Toutefois, le PAD n'a pas été déposé simultanément à la révision du PAL et la génération de trafic ne peut être vérifiée.

Par ailleurs, le SNP, la Grande Cariçaie, le SMO et le SAgri ont émis un préavis défavorable pour l'ensemble des modifications au "Secteur le Château".

La position des services est résumée comme suit:

- > le SNP a émis un préavis défavorable aux modifications du secteur "Sur le Château" en rappelant l'analyse faite lors de l'examen préalable du 28 août 2015, à savoir que l'emplacement de la ZIG entrave les liaisons biologiques avec l'arrière-pays et que le projet prévu est incompatible avec les objectifs de protection du site marécageux et des rives du lacs de Neuchâtel. Il juge que la justification du maintien de la ZIG est insuffisante. La Grande Cariçaie rejoint, dans l'ensemble, l'analyse faite par le SNP et ajoute que la modification en ZRMD II aggraverait la coupure actuelle pour les échanges de faune entre les zones riveraines et l'arrière-pays en raison de l'augmentation du trafic ou encore d'une fréquentation nocturne plus importante du site;
- > le SMO a préavisé défavorablement les modifications n^{os} 15, 16 et 18 au motif du raccordement insuffisant aux TP au sens de l'art. 94 al. 1 let. d LATeC;
- > le SAgri a relevé que les modifications n^{os} 17, 18 et 19 accentuent le fractionnement du territoire agricole.

Ainsi, le SeCA a émis un préavis défavorable aux modifications n^{os} 15, 16, 18 et 19. De même, le Service a préavisé défavorablement le maintien de la ZIG et du périmètre de PAD obligatoire au secteur "Sur le Château" et demande le redimensionnement de la zone. Le cas échéant, l'affectation du bâtiment existant devra être repensée et son éventuel maintien en zone à bâtir devra faire l'objet d'une justification pertinente du point de vue de l'aménagement du territoire.

Le SeCA n'a pas retenu la remarque du SAgri et a préavisé favorablement la modification n° 17 concernant le dézonage.



En se basant sur ces préavis défavorables, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n°13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

En substance, après un rappel du contexte dans lequel s'inscrivent les modifications au secteur "Sur Le Château", la commune apporte les justifications suivantes au maintien de ce secteur dans la zone à bâtir, plus précisément en ZIG:

- > la commune ne dispose pas d'autres emplacements qui pourraient accueillir des activités de services et fait état de l'occupation des ZIG de la commune;
- > la commune souligne l'attractivité du site, l'intérêt économique de cette zone et la création de places de travail qui représentent un intérêt public non négligeable;
- > par ce projet, un développement des infrastructures routières et une amélioration des raccordements aux TP sont planifiés;
- > la commune évoque le maintien de la zone à bâtir dans la révision du PDCant;
- > le déclassement de ce secteur est jugé par la commune comme une atteinte grave à la propriété du propriétaire actuel. Par ailleurs, la commune précise qu'une promesse de vente accompagne le projet;
- > le secteur n'est pas jugé intéressant pour l'agriculture;
- > la commune évoque que la valorisation du site y est assurée et représente un intérêt public;
- > la proximité de la réserve naturelle ne constitue pas un problème et les types d'usages ne sont pas incompatibles, le secteur ne met en péril ni le corridor à faune, ni la réserve d'oiseaux et migrateurs et ni à la réserve de faune pour la chasse;
- > le maintien de la zone à bâtir ne viole pas le principe de concentration et est conforme aux exigences du droit fédéral.

Sur la base de la justification apportée, la commune souligne qu'il n'y a pas d'intérêt public qui exigerait le déclassement du secteur, respectivement qui s'opposerait au maintien du secteur en zone à bâtir. Au contraire, elle juge qu'il existe un intérêt public et privé à développer et valoriser le site "Sur le Château".

Par ailleurs, la commune exprime sa volonté de promouvoir une planification permettant une utilisation raisonnée, raisonnable et durable du secteur. Ainsi, elle s'engage à réduire au minimum les impacts environnementaux et paysagers.

Ainsi, la commune confirme son soutien au projet et demande un délai de 6 mois pour apporter la justification pertinente au maintien de la ZIG et adapter le dossier de la manière suivante:

- > abandon de la modification n° 15 concernant le changement d'affectation en zone résidentielle, mais maintien de cette surface en ZIG;
- > abandon de la modification n° 18 concernant la mise en zone pour la création d'un accès secondaire;
- > maintien des modifications n°^{os} 17, 16 (accès au site) et 19 (modifications du périmètre du PAD aux nouvelles modifications).

Au surplus, la commune propose de fixer un délai de 5 ans pour le début des travaux de construction auquel cas, le secteur serait rendu à la zone agricole.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu apporter son avis.

La DAEC apporte ci-dessous les éléments suivants en réponse à la commune.

La Direction prend note de la justification supplémentaire et de la volonté de la commune de présenter de nouvelles adaptations permettant, selon elle, de répondre en faveur de la réalisation du projet d'envergure par une planification pertinente.

Toutefois, la DAEC fait siens les préavis des services consultés. Pour le surplus, elle ajoute et constate les éléments suivants:

- > la parcelle, d'une surface de 45'813m² est totalement libre de construction à l'exception d'une villa existante à titre de résidence privée et inhabitée depuis de longues années. La construction existante n'est pas conforme à l'affectation en ZIG et ne saurait justifier un maintien;
- > la parcelle se situe en dehors du tissu bâti. La DAEC estime que la zone existante est une zone à bâtir isolée contraire aux buts et principes de l'aménagement du territoire;
- > la commune n'apporte pas la justification satisfaisante de l'utilité publique et du besoin:

La DAEC constate que si les bâtiments et installations privés destinés à la réalisation de tâches d'intérêts publics, tels que des cliniques et instituts, sont admissibles en ZIG, aucune justification complémentaire ne permet de justifier la pertinence du maintien de l'affectation en ZIG. Par la proposition de modification en zone résidentielle, la DAEC comprend que la commune a soutenu le caractère résidentiel du projet. Dans le cadre de sa détermination, la commune entend renoncer à cette affectation, mais n'apporte aucun nouveau élément de réponse à la compatibilité du projet à l'affectation actuelle de la ZIG.

Bien qu'aucune règle de dimensionnement spécifique aux ZIG ne soit actuellement définie de manière quantitative, la DAEC rappelle que le besoin de conserver l'ensemble des surfaces, actuellement non construites, en ZIG doit être justifié et la preuve du besoin doit être démontrée. En plus des remarques du SeCA, la DAEC constate qu'aucune appréciation régionale des besoins et des capacités n'a été effectuée par la commune. La Direction relève que la commune n'a effectué aucune étude de variantes pour l'implantation d'un tel projet à l'échelle communale ou supra-communale. Si, dans sa détermination, la commune fait état de l'occupation des ZIG sur son territoire, rien ne justifie pour autant la pertinence de l'implantation d'un tel projet dans ce secteur, situé à l'écart des infrastructures publiques;

S'agissant de la proposition de la commune de maintenir en zone à bâtir le secteur à la condition que le début des travaux ait lieu dans un délai de 5 ans, la DAEC informe que cette solution peut être envisagée dans le cadre d'une zone au sens de l'art. 18 LAT qui se justifie par le biais d'un projet et non pour une ZIG. Dans le cas présent, ni le projet ni l'affectation de la zone ne permet de justifier la mise en place d'une telle mesure.

Par ailleurs, la DAEC prend note et fait siens les arguments des préavis défavorable du SNP, de la Grande Cariçaie, du SMo et du SAgri pour l'ensemble des modifications au "Secteur le Château"

aux motifs de l'augmentation de la densité, du trafic, de l'impact sur la protection de la nature et des terres agricoles.

Compte tenu des éléments retenus ci-dessus, la DAEC estime que la ZIG située dans le secteur "Le Château" constitue une zone à bâtir isolée contraire aux buts et principes de l'aménagement du territoire pour laquelle la justification du besoin et de la localisation n'a pas été démontrée dans le cadre de la révision générale. Par conséquent, la DAEC ne peut admettre les modifications n^{os} 15, 16, 18 et 19 ainsi que le maintien de la ZIG en zone à bâtir. En l'état, seule la modification n^o 17, concernant le dézonage peut être admis par la Direction. Le maintien de la ZIG "Sur le Château" n'étant pas approuvé, ce secteur est considéré comme de la zone agricole.

Modification n^o 21, création de la zone spéciale du village lacustre

Conformément à la demande de la DAEC du 19 avril 2016 et dans le but de pérenniser les activités existantes, la commune effectue la délimitation de la zone spéciale pour le village lacustre. Comme expliqué dans le rapport explicatif et à l'art. 28 du RCU, cette zone spéciale permet les constructions et aménagements à but didactique. La zone fait partie du plan d'affectation cantonal (PAC) de la Rive Sud et est jugée conforme à la planification cantonale. Les services n'ont formulé aucune remarque concernant cette modification. Ainsi, le SeCA a émis un préavis favorable à cette modification.

S'agissant de la remarque du SeCA sur la superposition au PAZ du périmètre permettant la construction d'hébergements saisonniers démontables, ainsi que des installations sanitaires, à celui de la zone, la DAEC remarque effectivement que trois éléments sont représentés au PAZ et ne correspondent pas à la réglementation au RCU. En effet, la zone spéciale village lacustre, le périmètre "secteur de zone" et le secteur à prescriptions particulières sont représentés au PAZ. La DAEC estime que la délimitation du périmètre "secteur de zone" comme éléments superposés n'est pas pertinente.

Par conséquent, la DAEC admet la modification et demande d'adapter le PAZ dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4.2. Autres remarques

La DAEC fait siennes les remarques et conditions formulées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.4.2 et demande qu'elles soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4.3. Remarques formelles

La DAEC demande que les remarques formelles identifiées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.4.3 soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

5. Plans d'aménagement de détail

Le rapport contient des indications relatives à l'examen des PAD que la commune est tenue de faire dans le cadre d'une révision générale, selon l'art. 68 LATeC.

Dans le cadre de son préavis de synthèse, le SeCA a précisé que les PAD maintenus "Port et Plage", "Fin de Gros Bois dessous" et "Pré de Riva" doivent être adaptés à la LATeC. En effet, le SeCA a souligné qu'en vertu de l'art. 175 LATeC, applicable par analogie, le délai d'ordre imparti aux

communes pour l'adaptation des PAD a pris fin au 31 décembre 2014. Partant, il est demandé d'adapter tous les PAD à la nouvelle législation, afin de ne pas exposer le traitement des demandes de permis de construire à des difficultés.

La DAEC relève que le SeCA n'a pas formulé de remarques spécifiques concernant le PAD pour la zone caravanning. Ainsi, la Direction souligne que bien que le rapport explicatif mentionne l'abandon du PAD en vigueur, aucune abrogation n'a été formellement mise à l'enquête dans le cadre de la révision du PAL. En effet, un règlement approuvé en 1973, dont la dernière modification a été approuvée le 22 février 1994 est applicable. Au surplus, la DAEC rappelle qu'en vertu de l'art. 28 let. e LATeC, le maintien du PAD pour une zone de caravanning est requis. Par conséquent, l'Autorité de céans demande l'ajout du périmètre du PAD au PAZ.

Concernant les PAD "Pré de Riva" et "Fin de Gros Bois Dessous", la commune effectue des sorties de zone à bâtir à l'intérieur des PAD, sans adaptations du périmètre (modifications n^{os} 20 et 22). La DAEC renvoie à sa décision sur les modifications et précise que les adaptations des périmètres des PAD et des PAD en tant que tels devront s'accompagner des adaptations à la LATeC dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Au surplus, afin d'améliorer la lisibilité du PAZ, il est demandé de mentionner le nom du PAD sur le plan.

Partant, la DAEC demande l'adaptation de l'ensemble des PAD à la LATeC dans les plus brefs délais.

6. Aperçu de l'état de l'équipement

L'AEE doit être établi conformément à l'art. 31 OAT et faire partie du dossier. La DAEC demande que le plan et le tableau de l'AEE soient réalisés selon les recommandations et conditions émises dans le préavis de synthèse du SeCA pour le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

7. Règlement communal d'urbanisme

7.1. Remarques générales

L'ensemble du RCU a été adapté à la nouvelle LATeC, tant au niveau terminologique que matériel.

Conformément aux dispositions de l'art. 41 LATeC et selon le préavis du SeCA, la DAEC demande à la commune d'évaluer si des éléments qui découlent du PCE devront être intégrés au RCU lors de l'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la présente procédure.

IBUS complémentaire pour les parkings souterrains

a. Position du SeCA

Le RCU prévoit un IBUS complémentaire prescrit pour les parkings souterrains aux art. 20 ZCV, 21 ZRMD I et 22 ZRMD II. A ce titre, le Service apporte les précisions suivantes.

Dans le cadre de l'examen du présent dossier, le SeCA examine si les mesures de planification prévues par la commune, dans le cas d'espèce les dispositions du RCU, sont non seulement conformes aux buts et principes de l'aménagement du territoire, mais également si elles sont opportunes.

Si d'un point de vue strictement légal, rien n'empêche une commune de fixer les valeurs d'IBUS qu'elle souhaite voir appliquer, y compris de prévoir des bonus pour favoriser certains types de constructions ou des aménagements particuliers, il doit être toutefois question de savoir si les règles qu'elle prévoit dans sa réglementation sont aptes à atteindre le but visé et si elles sont formulées de façon à ce qu'elles soient applicables, sans susciter systématiquement des problèmes d'interprétation dans le cadre de l'examen des demandes de permis de construire.

S'agissant spécifiquement de cette valeur complémentaire d'IBUS pour les parkings souterrains, ou encore partiellement souterrains, le Service constate en premier lieu que la pertinence d'une telle règle au regard de l'objectif visé est discutable. Tout d'abord, elle ne correspond pas à un "bonus" à proprement parler, puisqu'elle ne fait qu'adapter la valeur d'IBUS applicable lorsque des parkings sont réalisés en souterrain, partiellement ou entièrement, sans que le bâtiment principal en surface bénéficie d'un quelconque avantage par rapport à un autre bâtiment dont les places de parc seraient aménagées en surface, et sans réellement inciter la construction des parkings en souterrain.

En effet, si ceux-ci sont réalisés en surface, à l'air libre ou dans des espaces non fermés de toute part, la surface qu'ils utilisent ne sera pas comptabilisée dans le calcul de l'IBUS. Aussi, pour atteindre réellement l'objectif recherché, à savoir celui de gaspiller le moins de surface possible destinée au stationnement, il serait donc plus opportun que le planificateur octroie un IBUS global plus élevé et qu'il contraigne la construction de tels parkings dans certaines zones ou secteurs du territoire communal.

Pour le surplus, il convient de souligner que, sur la base de ce que le SeCA a pu constater dans la pratique, l'octroi d'un tel "bonus" a pour effet de complexifier considérablement le calcul de l'IBUS, ce qui est contraire à l'objectif visé par l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC). De fait, les demandes de permis de construire ne respectent ainsi que rarement les dispositions attribuant de tels "bonus".

Au vu de ce qui précède, le Service a considéré que les dispositions prévoyant un bonus d'IBUS pour les parkings souterrains ne sont pas opportunes, tant par rapport à l'objectif recherché que par rapport à leur applicabilité dans la pratique.

Partant, le SeCA a émis un préavis défavorable à l'IBUS complémentaire pour les parkings souterrains et demande qu'il soit supprimé aux art. 20 ZCV, 21 ZRMD I et 22 ZRMD II du RCU.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver la notion de "bonus" d'IBUS telle que prévue dans le RCU. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATeC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

La commune affirme qu'une telle formulation peut être maintenue et évoque une coordination avec le SeCA sur ce point.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC souligne en préambule que le principe d'un "bonus" ou d'un IBUS complémentaire n'est pas formellement contesté, mais qu'il s'agit de développer une formulation permettant effectivement d'atteindre le but visé par une telle disposition. De fait, et tenant également compte de la jurisprudence récente, la Direction est d'avis que les formulations de type "incitatif" ne doivent plus être utilisées dans la mesure où elles complexifient le contrôle des demandes de permis de construire ainsi que les éventuels reports d'indice.

Pour ce qui concerne la séance évoquée avec le SeCA, la DAEC souligne que cette coordination a eu lieu dans un autre cadre que celui de la présente détermination et que le dossier du PAL de la commune de Gletterens n'a pas été abordé. Par ailleurs, le SeCA a informé la DAEC que des conditions ont été évoquées pour admettre une telle formulation comme l'interdiction de report d'indice et regrette que la commune n'en ait pas eu connaissance pour sa détermination.

Sur la base de ce qui précède, la Direction décide que le principe d'un IBUS complémentaire pourrait être accepté, mais à la condition qu'une formulation permettant d'atteindre le but visé soit mise à l'enquête publique. Ces adaptations devront ainsi être intégrées au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La DAEC invite la commune à prendre contact avec le SeCA en vue d'apporter les adaptations adéquates.

Indices aux art. 22, 23 et 27 du RCU

a. Position du SeCA

Suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018 de l'art. 80 let. b ReLATEC en matière d'IBUS, le SeCA demande l'adaptation de la réglementation de la zone résidentielle faible densité (art. 22 et 23 RCU) et de la ZACT (art. 27 RCU) qui proposent des indices en dessous du minimum défini dans la législation cantonale applicable. Ainsi, le SeCA a préavisé défavorablement les indices.

En se basant sur ce préavis défavorable, la DAEC a estimé qu'elle ne pouvait pas approuver cette modification. Elle a, dès lors, publié cette mesure dans la FO n° 13 du 30 mars 2018.

b. Détermination de la commune

A la suite de la publication requise par l'art. 86 al. 2 LATEC, la commune a fait valoir son droit d'être entendu et a précisé les points suivants.

La commune prend acte de la modification de l'art. 23 RCU et demande qu'en raison de la formulation d'un bonus d'IBUS pour les parkings souterrains, la modification à l'art. 22 RCU ne soit pas exigée. Elle précise que la ZACT est régie par un indice de masse.

c. Décision de la DAEC

L'Autorité de céans relève au préalable qu'elle dispose de tous les éléments pour apprécier le dossier. En outre, la commune a pu exercer son droit d'être entendu.

La DAEC prend note de la justification pour l'art. 23 RCU et de la volonté de la commune de modifier l'art. 22 du RCU conformément à l'art. 80 let. b ReLATEC. Toutefois, en l'état, la

Direction ne peut admettre l'art. 22 du RCU. De même, elle ne peut admettre l'art. 23 RCU qui doit faire l'objet d'une validation préalable concernant la formulation de l'IBUS complémentaire pour les parkings souterrains. Ces adaptations devront ainsi être intégrées au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La DAEC invite la commune à prendre contact avec le SeCA en vue d'apporter les adaptations adéquates.

Au surplus, la DAEC ne retient pas la remarque du SeCA pour l'art. 23 RCU concernant l'indice pour la ZACT et admet la conformité à l'art. 80 let. b ReLATeC.

7.2. Remarques particulières

Les remarques suivantes seront à prendre en compte dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Article 10 – Installations solaires

Il convient de reprendre la formulation "type" proposée par le SdE.

Article 11, alinéa 1 – Périmètres archéologiques

Il convient de compléter l'article, conformément au préavis du le Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

Article 13, alinéa 1 – Périmètres archéologiques

Cet article doit être adapté conformément au préavis du SNP.

Article 14 – Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

Cet article doit être actualisé, conformément au préavis de la Section lacs et cours d'eau du SEN.

Article 20 – Périmètres de protection des biens culturels

Le recensement des biens culturels, avec les propositions de mesures de protection, a été transmis à la commune le 21 janvier 2010. Toutefois, le Service de biens culturels (SBC) a constaté que l'annexe 1 du RCU ne comporte pas la liste des éléments telle que transmise par le service.

L'adaptation de l'annexe du RCU et du PAZ pour les bâtiments protégés, telle que formulée dans le préavis du SBC, devra être réalisée dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

L'art. 20 du RCU concernant les périmètres de protection des biens culturels du site renvoie à une annexe qui est absente du RCU. Par l'absence de l'annexe, le SBC précise que la protection du site construit n'est plus garantie. Partant, le DAEC rejoint l'analyse du service et demande l'adaptation de la réglementation conformément au préavis du SBC.

Au surplus, la DAEC fait siens les préavis des services et demande que les remarques formelles concernant les art. 2, 4, 6, 9, 13, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 30, 35 et 36 du RCU formulées dans le préavis de synthèse du SeCA au point 4.7.3 soient intégrées dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.



V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.

Les conditions des préavis des services et organes consultés et celles du préavis de synthèse du SeCA, qui sont retenues par la DAEC aux considérants III et IV ci-dessus, sont comprises dans la présente décision.

2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:

- > la conformité au moratoire sur la zone à bâtir institué en vertu des dispositions transitoires de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire en lien avec le taux des résidences secondaires;
- > le calcul du dimensionnement de la zone résidentielle;
- > l'extension A au PDCom, sise sur les art. 985 et 74 (partiel) RF;
- > les extensions B, C, D, E et F au PDCom;
- > le programme d'équipement et l'absence de l'AEE;
- > la mise en zone de l'art. 24 RF en raison du non-respect du moratoire de la zone à bâtir et son affectation en ZCV;
- > les modifications n^{os} 2, 3, 9, 11, 12 et 14 concernant les mises en zone;
- > les modifications n^{os} 15, 16, 18 et 19 ainsi que le maintien de la ZIG et du périmètre de PAD obligatoire au secteur "Sur le Château";
- > les modifications n^{os} 20 et 22 concernant les dézonages;
- > l'IBUS complémentaire pour les parkings souterrains aux art. 20 al. 3, 21 al. 3 et 22 al. 3 du RCU;
- > l'IBUS aux art. 22 al. 3 et 23 al. 3 du RCU;
- > l'art. 20 du RCU concernant les périmètres de protection des biens culturels en raison de l'absence de l'annexe;
- > l'abrogation du PAD de la zone caravaning.

3. Le dossier directeur et le dossier d'affectation doivent être adaptés selon le considérant IV.
4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation avant l'approbation du nouveau PDCant. Passé ce délai, tout dossier examiné devra être conforme à la teneur du nouveau PDCant.
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 émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Gletterens est fixé à Fr. 11'370.-.

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 1654, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

au Service des constructions et de l'aménagement avec les dossiers, à charge pour lui de transmettre la présente décision:

- > à la commune de Gletterens, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte du Mont-Carmel 2, 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);
- > à la Commission de gestion de la Grande Cariçaie, Ch. de la Cariçaie 3, 1400 Cheseaux-Noréaz (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 de la nature et du paysage, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).