



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: NM/ja
T direct: + 41 26 305 36 13
Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 15 septembre 2021

Sorens. 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 Sorens, approuvé par le Conseil d'Etat le 18 décembre 2002;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Sorens pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL approuvé par le Conseil d'Etat le 18 décembre 2002 aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur. Le rapport d'impact sur l'environnement lié à l'extension de la zone d'activités 2 (ZACT) sur les articles 894 1321 du Registre foncier (RF) et mis à l'enquête publique simultanément à la révision générale du PAL, n'est pas traité dans la présente décision étant donné que la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) n'approuve pas la mise en zone de ces articles.

II. Procédure

Mises à l'enquête publique du PAL: les mises à l'enquête publique de la révision générale du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 25 du 24 juin 2016 et n° 18 du 4 mai 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.



Oppositions: la première mise à l'enquête publique a suscité des oppositions, qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a suscité aucune remarque au plan directeur communal (PDCom).

La deuxième mise à l'enquête publique a suscité plusieurs oppositions, qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au PDCom.

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 3 décembre 2018.

Recours: huit recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la DAEC. Deux recours ont été retirés. Par décision séparée de ce jour, la DAEC statue sur les six recours restants précités.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) le 2 mars 2021.

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, la DAEC a fait publier dans la FO n° 9 du 5 mars 2021 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 Sorens, par lettre du 15 avril 2021, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers en date des 8 avril et 30 mars 2021.

III. **Appréciation de la DAEC**

1. **Urbanisation**

1.1. **Territoire d'urbanisation**

La DAEC approuve l'extension A, secteur "Champs Mory" (art. 1217, 1219, 1220 et 1221 RF), qui remplit une brèche dans le territoire urbanisé, à proximité des infrastructures publiques, et qui est conforme au territoire d'urbanisation du plan directeur cantonal (PDCant).

La DAEC rappelle que selon les recommandations de la Section lac et cours d'eau (SLCE) du Service de l'environnement (SEn), une éventuelle mise en zone à bâtir devra donc se faire à l'extérieur de l'espace réservé au cours d'eau.

1.2. **Densification**

Stratégie communale de densification

Le PDCant exige une étude de densification sur l'ensemble des zones à bâtir dès qu'une mise en zone est envisagée. Les résultats de cette étude doivent être transposés dans le plan d'affectation des



zones (PAZ) et son règlement et il doit être démontré que malgré cette optimisation (y compris la réalisation de tous les changements d'affectation possibles) l'extension de la zone à bâtir est indispensable pour la durée de validité du PAL.

Dans le cadre du présent dossier, la commune de Sorens ne dispose de la qualité de desserte en transports publics permettant la densification illimitée que dans la ZACT 1 "Sous Cudré".

Dans sa détermination, la commune apporte une analyse du potentiel de densification de cette zone, en prévision de la modification du PAZ relative à l'extension de la ZACT 2 sur les art. 894 et 1321 RF. Elle demande ainsi que la DAEC confirme qu'une étude ne soit dès lors pas exigée lors de cette future modification.

La DAEC tient à souligner que selon les exigences du PDCant, une analyse de l'utilisation actuelle de la ZACT et du potentiel de densification et requalification est nécessaire avant toute extension de la ZACT. En l'occurrence, l'occupation de la ZACT 2 a été développée dans le dossier d'examen final et les documents fournis lors du droit d'être entendu permettent d'étendre cette analyse à l'ensemble de la ZACT de la commune.

Comme toutes les dispositions de construction des autres zones d'affectation font l'objet d'un contrôle minutieux dans la présente décision, afin de n'autoriser que le maximum du potentiel de densification possible en vertu du PDCant, la DAEC estime que la commune a rempli les exigences posées par le PDCant pour une étude de densification dans le présent dossier. Cela signifie qu'elle ne devra pas produire une étude de densification en cas de projet d'extension de la zone à bâtir jusqu'à sa prochaine révision générale, pour autant que le projet remplisse l'ensemble des critères définis par le PDCant.

En cas de mise en zone, la commune devra toutefois démontrer dans son rapport explicatif que toutes les mesures de densification possibles ont été prises dans le seul secteur qui bénéficie de la desserte nécessaire, indiquer si elle entend prévoir des mesures de valorisation de son tissu bâti existant à 15 ans et détailler ces mesures, et démontrer en quoi les besoins à couvrir par la mise en zone ne peuvent pas être remplis par un changement d'affectation.

Règles de constructions

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (indice brut d'utilisation du sol/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 ZACT 1 et 2, les zones d'intérêt général (ZIG) 1 et 5 et la zone camping (CAMP) n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant.

L'adaptation des indices pour les zones de centre (ZC), village (ZV), résidentielle à faible densité (ZRFD) et les ZIG 2, 3 et 4 induit quant à elle une densification dans des secteurs qui ne bénéficient pas d'une desserte C en transports publics. Le SeCA a émis un préavis défavorable.

> Densification de la ZC

Pour la ZC, dont le règlement communal d'urbanisme (RCU) fixe l'IBUS à 1.20, la commune a procédé, dans le cadre de sa détermination, à une analyse des volumétries existantes. Elle démontre que plusieurs bâtiments dans la ZC dépassent l'IBUS proposé (art. 1267 RF, 1268 RF et 1244 RF).

Etant donné que l'indice proposé correspond à plusieurs bâtiments existants, la DAEC admet l'IBUS de 1.20 pour la ZC.

> **Densification de la ZV**

Pour la ZV, la commune remarque que les volumes les plus denses concernent deux bâtiments construits avec l'IBUS de 0.67 de l'ancien PAL. Elle juge que ces bâtiments s'intègrent bien au contexte bâti et paysager. Cependant, elle constate que les droits à bâtir ont été exclusivement utilisés pour du logement et conclut donc que l'indice de 0.67 n'a pas permis jusqu'alors de favoriser le stationnement en sous-sol ou dans le volume bâti. Ainsi, la commune admet l'ajustement de l'IBUS à 0.67, mais demande à la DAEC de se positionner relativement à l'ajout d'un IBUS complémentaire de 0.2 destiné au stationnement pour la zone centre village, considérant qu'il ne doit pas être vu comme une mesure de densification humaine, mais permettrait d'encourager la réalisation du stationnement en souterrain ou dans le volume bâti. Elle demande également à la DAEC de se déterminer sur le fait d'arrondir l'IBUS à 0.7.

La DAEC attire l'attention de la commune sur le fait qu'un IBUS complémentaire octroyé pour les parkings souterrains ne permettrait pas forcément d'atteindre l'objectif visé. Effectivement, cette règle ne fait qu'adapter la valeur d'IBUS applicable lorsque des parkings sont réalisés en souterrain. 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. De plus, dans la pratique, l'octroi d'un tel "bonus" a surtout 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), et les demandes de permis de construire ne respectent ainsi souvent pas les dispositions attribuant ces "bonus". De manière générale, la DAEC ne souhaite pas favoriser ce type de dispositions qui ne remplissent que rarement l'objectif visé, à savoir limiter les surfaces destinées au stationnement.

Afin d'influencer la construction de parkings en souterrain, la solution privilégiée par la DAEC est de fixer un IBUS global tout en précisant qu'en cas de nouvelle construction ou de transformation importante d'un bâtiment existant, tout ou une partie des places de stationnement doit être obligatoirement réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. Actuellement, le RCU ne propose aucune mesure contraignante afin d'influencer la construction des parkings en souterrain ou dans le volume bâti.

Ainsi, la DAEC ne se montre pas favorable à l'ajout d'un IBUS complémentaire pour les parkings. Si elle le souhaite, la commune pourra néanmoins intégrer au RCU des mesures visant à favoriser la construction de parkings en souterrain ou dans le volume bâti lors du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Dans tous les cas, l'IBUS global, intégrant les éventuels bonus, ne devra pas dépasser 0.7.

Par conséquent, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'IBUS de la ZV**, qui devra se limiter à 0.7 (0.67 arrondi).

> **Densification de la ZRFD**

Dans sa détermination, la commune ne se prononce pas sur l'indice pour la ZRFD, fixé à 0.7 dans le RCU.

La DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'indice de la ZRFD**, qui devra se limiter au minimum légal de 0.6.

> Densification de la ZIG 2

La commune n'ayant pas apporté de justification concernant l'augmentation d'indice de la ZIG 2, la DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'indice de la ZIG 2**, qui devra se limiter à son ancien IBUS de 0.8.

> Densification de la ZIG 3

Le SeCA a préavisé défavorablement l'augmentation d'indice de la ZIG 3, s'agissant d'une densification hors desserte, tout en précisant qu'un projet concret pourrait justifier le besoin d'un indice plus élevé.

Dans sa détermination, la commune justifie que l'IBUS de 1.5 est nécessaire afin de garantir la faisabilité d'un projet d'EMS régional, raison du changement d'affectation de ZRFD à ZIG proposé pour ce secteur (modification n° 3) et préavisé favorablement par le SeCA.

La commune de Sorens est effectivement identifiée dans le plan directeur régional, actuellement en examen par les services cantonaux, comme site prioritaire pour la construction de nouveaux bâtiments destinés à l'accueil de lits en EMS. Les communes concernées doivent adapter leurs planifications (zones, indices, règles) afin de permettre la réalisation de ces infrastructures.

Jugeant que l'indice proposé permet à la commune d'être en cohérence avec la planification régionale en cours et vise la réalisation d'infrastructures d'intérêt public, la DAEC admet le nouvel indice de 1.5 pour la ZIG 3.

> Densification de la ZIG 4

La commune n'a pas apporté, dans sa détermination, de justification concernant l'augmentation d'indice de la ZIG 4. Elle demande néanmoins à la DAEC de se déterminer sur l'arrondissement des indices convertis selon le tableau de l'annexe 1 LATeC.

La DAEC décide **de ne pas approuver l'augmentation de l'indice de la ZIG 4**, mais accepte l'arrondissement de l'indice. Le nouvel IBUS pour la ZIG 4 devra donc se limiter à 0.7 (0.67 arrondi).

Au surplus, la commune relève une inversion dans la retranscription des indices des ZIG 1 et 4 dans le tableau 3.1.2 du préavis de synthèse et demande sa rectification. La DAEC reconnaît cette erreur et ne tient pas compte du préavis du SeCA sur ce point.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

La commune de Sorens ne possède aucun potentiel de mise en zone pour l'habitat et ne procède à aucune mise en zone destinée à de l'habitat dans sa révision générale. Des modifications de la zone à bâtir sont néanmoins planifiées.

> Modification n° 2 – Art. 1383 RF, de ZIG vers ZRFD

Ce changement d'affectation a été préavisé favorablement par le SeCA pour autant qu'il n'engendre pas de densification. La ZIG, sans indice, était constructible selon l'ancien RCU et le nouvel IBUS

devrait donc se limiter au minimum légal de 0.6. L'indice approuvé pour la ZRFD par la présente décision étant un IBUS de 0.6, la DAEC approuve la modification n° 2.

> **Modification n° 2.2 – Art. 1275 et 1276 RF, adaptation parcellaire**

Cette modification vise l'adaptation de l'affectation des articles 1275 et 1276 RF afin de correspondre à la situation actuelle. L'art. 1275 RF initialement en ZIG est légèrement agrandi (+ 38 m²) et affecté en ZC. Il est accolé à la parcelle 1347 RF. L'art. 1276 RF est légèrement réduit (- 134 m²) pour permettre le passage de la route. Cette modification a été préavisée favorablement par le SeCA. La DAEC approuve ces modifications de limites équivalant à des adaptations au parcellaire.

> **Modification n° 5 – Art. 1285 RF, extension du périmètre du permis pour l'équipement de détail (PED)**

Cette modification visant à garantir l'équipement de manière coordonnée avec l'art. 1281 RF a été préavisée favorablement par le SeCA. Cependant, le RCU omet de mentionner le périmètre de PED obligatoire. Un alinéa concernant cet objet devra donc être ajouté.

La DAEC approuve cette modification.

Condition L'article du RCU relatif à la ZC devra être modifié afin d'intégrer un paragraphe mentionnant le périmètre de PED obligatoire. La DAEC charge le SeCA d'ajouter à l'article du RCU portant la ZC un alinéa précisant "le secteur mentionné au PAZ est soumis à l'établissement d'un permis d'équipement de détail obligatoire".

Zones d'activités

> **Modification n° 2.1 – Art. 940 (partiel) RF, maintien en ZACT 1**

La modification n° 2.1 du dossier d'enquête publique complémentaire (mis à l'enquête le 4 mai 2018) annule la modification n° 6 de la première enquête publique du 24 juin 2016. La surface concernée est donc maintenue en ZACT 1. La DAEC admet le maintien de l'affectation en vigueur sur l'art. 940 RF.

> **Modification n° 2.5 – Art. 894 et 1321 (partiels) RF**

Cette modification concerne la mise en zone des parcelles 894 et 1321 RF partielles, nécessaire à l'agrandissement de la ZACT 2. Elle se situe sur des surfaces inventoriées comme "surface d'assolement" (SDA). La ZACT 2, d'importance locale, est considérée comme une "autre zone d'activités" dans le PDCant. Les conditions à remplir pour une extension de ce type de ZACT sont les suivantes: la mise en zone doit se situer sur du territoire d'urbanisation, en continuité de la zone à bâtir, et se limiter à l'emprise d'un permis de construire mis à l'enquête simultanément à la modification du PAZ, avec un retour en zone agricole en cas de non construction dans les 5 ans prévu au RCU.

Le préavis du SeCA relevait plusieurs problèmes relatifs à la conformité de cette mise en ZACT avec le PDCant. Plus particulièrement, le Service y soulignait l'absence de territoire d'urbanisation sur ce secteur, et ne pas disposer de garanties suffisantes concernant la conformité de cette extension au quota régional de ZACT attribué à la Gruyère. De plus, en l'absence de plan directeur régional en vigueur, cette mise en zone nécessiterait également une compensation par un dézonage

de ZACT de surface équivalente dans la région. Se situant sur des SDA, il est également demandé que l'emprise de la mise en zone se limite au strict nécessaire, que le projet soit jugé important par le canton et ne puisse être réalisé sans recourir aux SDA.

Lors de sa détermination, la commune de Sorens a versé au dossier une lettre de l'ARG datée du 31 mars 2021. Cette lettre confirme l'inscription des 15'840 m² nécessaires au développement de la ZACT 2 comme extension du territoire d'urbanisation et comme extension d'une entreprise existante dans la stratégie régionale des ZACT. Partant, estimant que l'engagement de l'ARG sur ces deux points constitue une garantie suffisante, la commune souhaite inscrire cette surface dans son PDCom comme extension de la zone à bâtir. Elle informe également avoir pris note que la mise en zone devra faire l'objet d'une modification séparée du PAL, ultérieure à l'approbation de la révision générale. La commune demande néanmoins à la DAEC de confirmer que cette future modification du PAL ne puisse pas être remise en cause en raison du principe de stabilité des plans.

L'entreprise propriétaire des parcelles concernées s'est également déterminée en date du 8 avril 2021. Elle rappelle la nécessité de ce projet, notamment afin de s'adapter aux nouvelles exigences posées par l'OLED (ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets). La détermination démontre également la conformité de l'extension avec la planification régionale, plus particulièrement le territoire d'urbanisation et la stratégie régionale des ZACT, se référant à la lettre de l'ARG du 31 mars 2021.

Afin de réduire l'impact sur le territoire et en particulier sur les bonnes terres agricoles, et démontrer ainsi le respect des critères cumulatifs de l'art. 30 al. 1 bis de l'OAT, l'entreprise informe avoir revu à la baisse l'emprise du projet. Elle s'engage, de plus, à rechercher des surfaces de compensation sur ses différents sites qui font l'objet de procédures de remise en état afin de retrouver un standard de qualité requis pour les SDA. Finalement, elle rappelle que le choix du site a été étoffé dans le rapport de conformité lié à l'extension de la ZACT 2 du 5 octobre 2017.

L'entreprise propriétaire des parcelles estimant ne pas pouvoir répondre aux dispositions transitoires permettant de réaliser une mise en zone en l'absence de plan directeur régional en vigueur demande donc à la DAEC d'approuver l'extension au PDCom de la ZACT 2 sur les articles 894 et 1321 (partiels) RF.

Après avoir pris connaissance des différentes déterminations et documents versés au dossier, la DAEC se positionne comme suit.

Se basant sur le préavis du SeCA, la Direction peut admettre que la mise en zone se situe en continuité de la zone à bâtir. Elle juge que la lettre de l'ARG constitue un engagement suffisant pour permettre l'inscription de cette extension au plan directeur communal, conformément aux demandes de la commune et de l'entreprise propriétaire des parcelles concernées.

La DAEC n'examine pas les aspects en lien avec les SDA, qui seront à évaluer en cas de projet de mise en zone.

A la demande de la commune, la DAEC confirme que, pour les ZACT d'importance locale, conformément au PDCant, la demande simultanée de permis justifie le besoin de mise en zone. Par conséquent, cette demande constituera à elle seule un changement notable de circonstance permettant de ne pas contrevenir au principe de stabilité des plans.

Ainsi, la DAEC décide de **ne pas approuver la mise en ZACT 2 sur les articles 894 et 1321 RF partiels**, induite par la modification n° 2.5.

Concernant l'intégration comme extension au PDCom de la surface comprise par la modification n° 2.5, la DAEC peut entrer en matière pour cette demande, sous réserve de la teneur du plan directeur régional de la Gruyère adopté. A ces conditions, la modification pourra être intégrée dans le dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Zones d'intérêt général

> **Modification n° 3 – Art. 1201 (partiel) RF, de ZRFD vers ZIG**

Ce changement d'affectation au profit de la ZIG vise à permettre l'agrandissement du foyer St-Joseph. Bien que cette modification ne se situe pas dans un secteur possédant un niveau de desserte C et qu'une légère densification découle de ce changement d'affectation, elle a été préavisée favorablement par le SeCA qui l'a jugée conforme au PDCant étant donné l'usage destiné de la zone. La DAEC est favorable à cette modification.

Adaptations au parcellaire

L'ensemble des adaptations mineures de la zone à bâtir recensées sur le plan des adaptations mineures au parcellaire sont approuvées par la DAEC.

Dézonages

La commune de Sorens ne procède à aucun dézonage.

2. **Energie**

Le plan communal des énergies (PCE) est validé par le Service de l'énergie (SdE), sous réserve que le plan d'action mis à jour leur soit transmis. La DAEC en prend acte.

Condition La DAEC rappelle que le PCE est validé sous réserve que le plan d'action mis à jour soit transmis au SdE.

3. **Nature, paysage et environnement**

Concernant la thématique du paysage, le Service de la nature et du paysage demande qu'il soit fait référence à un "périmètre de protection de la nature" et non à une "zone de protection de la nature" dans les différents documents du PAL.

Condition La zone de protection de la nature devra être transformée en périmètre de protection de la nature dans le RCU et sur le PAZ.

Le SEn demande des compléments relatifs à l'inscription des sites pollués au PAZ et à la délimitation de la zone S de protection des eaux souterraines pour la source du camping.

De plus, la SLCE remarque que la limite de construction à l'espace réservé ne figure pas sur le PAL, bien qu'indiquée dans la légende. Son préavis relève également que les données relatives à l'espace réservé aux cours d'eaux et les données du réseau hydrographique sont en cours de mise à jour et qu'il conviendra d'adapter le PAL en conséquence, lors d'une version ultérieure. Constatant que les données ont depuis été mises à jour, la DAEC demande que cette modification se fasse dans le cadre du dossier d'adaptation.

La DAEC se rallie au préavis du SeCA concernant la thématique "Risques chimiques et techniques". L'entreprise Mapei n'étant plus soumise à l'OPAM et les routes nationales et cantonales ne présentant pas de risques pour la population, les conditions formulées par cette section n'ont plus lieu d'être.

Conditions La DAEC demande que le PAZ soit complété afin de faire figurer sous forme d'emprise les sites pollués inscrits au cadastre sous la rubrique "Informations indicatives" et de faire figurer la limite de construction à l'espace réservé aux eaux.

La commune devra également informer le SEn de l'état actuel de la délimitation de la zone S de protection des eaux souterraines pour la source du camping.

La Commission des dangers naturels (CDN) demande d'adapter le contenu de l'article du RCU relatif aux dangers naturels afin de correspondre exactement aux dispositions présentées dans le guide pour l'aménagement local, transmis en annexe de son préavis. Il demande également la correction du rapport explicatif concernant la référence de la donnée transposée au PAZ pour les dangers naturels, les cartes de danger "Plateau" et "Préalpes" ayant été fusionnées.

Conditions L'art. 11 al. 2 doit être adapté conformément aux recommandations de la CDN.

La nouvelle référence "Carte des dangers naturels du canton de Fribourg" devra être indiquée dans le rapport explicatif, au point traitant des dangers naturels.

Les différentes conditions énoncées devront être reprises dans le dossier d'adaptation afin que le PAL soit à jour et représente la situation existante pour clarifier les droits à bâtir.

Finalement, la DAEC approuve la suppression de l'espace réservé aux eaux sur les art. 1761, 1544, 1427 1428 et 1429 RF (modification n° 2.4).

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Sur la base du préavis du Service des biens culturels (SBC), le SeCA avait considéré que la suppression du périmètre de site construit entre les deux mises à l'enquête et la délimitation du nouveau périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti (modification n° 2.3) correspondaient aux recommandations du SBC et avait donc préavisé favorablement cette modification.

La DAEC approuve la modification n° 2.3 découlant de la révision du recensement des bâtiments protégés. La suppression du périmètre de site construit et l'introduction d'un périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti autour de l'église et de la cure sont donc acceptées.

Quelques adaptations du RCU et du PAZ s'avèrent néanmoins nécessaires relativement à la protection des biens culturels et des périmètres archéologiques.

Conditions Une double pastille doit être ajoutée au PAZ sur la double ferme située à La Verna 5A et 5B. Les articles 8, 14, 16 et 19 du RCU ainsi que l'annexe 2 devront être modifiés.

5. Exploitation des matériaux

La DAEC renvoie au préavis de synthèse du SeCA concernant ce domaine, qui ne nécessite en l'occurrence pas de traitement particulier dans le cadre de cette révision du PAL.



6. Mobilité

Le Service de la mobilité (SMo) demande que l'arrêt de bus "Sorens, Camping" soit signalé comme "à améliorer" sur le PDCom, compte tenu qu'il dessert de nombreuses activités. La DAEC rappelle à la commune que cette demande fait également partie des conditions formulées lors de l'approbation du 20 mars 2019 de la modification du PAL relative à la Zone Camping. Selon la requête du SMo, les places de stationnement pour les vélos au niveau de l'école et du camping devront également être inscrites sur le plan directeur.

L'Union fribourgeoise du tourisme constate que le réseau pédestre est manquant sur la partie Sud de la commune et demande que le réseau pédestre officiel soit reporté dans son intégralité au PDCom.

Condition La DAEC demande que le PDCom soit complété dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation afin d'intégrer ces différentes demandes relatives à la mobilité.

IV. Autres éléments

7. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement joint au présent dossier, a été établi conformément aux attentes de la DAEC.

La DAEC rappelle le commentaire du SEn relatif à l'évacuation des eaux qui stipule qu'en cas d'éléments nouveaux, lorsque les circonstances se sont modifiées, ou que de nouvelles tâches ayant une grande incidence sur la protection des eaux se présente, le programme d'équipement doit être adapté.

8. Plans d'aménagement de détail (PAD)

L'abrogation du PAD "La Croix" qui passe en ZRFD (modification n° 7) est approuvée par la DAEC.

Le PAD "Camping la Forêt" a fait l'objet d'une procédure de modification parallèlement à la révision générale du PAL afin d'en adapter le périmètre. Cette modification a été approuvée par la DAEC le 20 mars 2019, à condition que la commune rajoute une prescription à l'art. 20 al. 1 du RCU afin d'assujettir les éventuelles nouvelles constructions permanentes à autorisation de construire en suivant la procédure ordinaire, de même que pour les transformations des constructions permanentes.

Les conditions formulées dans le cadre de cette décision devront être réalisées dans le dossier des conditions d'approbation.

Au surplus, la DAEC reprend la demande du SeCA selon laquelle les objectifs du PAD manquent au RCU et devront y être ajoutés.

Conditions La DAEC demande que les objectifs du PAD "Camping la Forêt" soient repris dans le RCU.

Les conditions formulées dans le cadre de l'approbation de la modification du PAL du 20 mars 2019 devront être réalisées dans le cadre du dossier d'adaptation de la révision générale.



9. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 2 mars 2021 (annexe 3), 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 demande à la commune de les intégrer 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.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > l'augmentation de l'IBUS de la ZV, qui devra se limiter à 0.7 (0.67 arrondi);
 - > l'augmentation de l'indice de la ZRFD, qui devra se limiter au minimum légal de 0.6;
 - > l'augmentation de l'indice de la ZIG 2, qui devra se limiter à son ancien IBUS de 0.8;
 - > le nouvel IBUS pour la ZIG 4, qui devra donc se limiter à 0.7 (0.67 arrondi);
 - > la mise en ZACT 2 sur les articles 894 et 1321 RF partiels (modification n° 2.5).
3. Les conditions qui sont fixées par la DAEC aux considérants III et IV 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 et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Sorens est fixé à Fr. 11'660.-.



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 Sorens, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Archam et Partenaires SA, Rte du Jura 43, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > 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 et à l'entreprise qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Gruyère, Château, case postale, 1630 Bulle (1 ex.).