



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: EG/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 21 août 2024

Sorens, commune. Approbation de la modification du plan d'aménagement local

*La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
(DIME)*

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 la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 15 septembre 2021;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification a pour objet l'adaptation du PAL aux conditions de la décision d'approbation du 15 septembre 2021.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 40 du 7 octobre 2022. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.



Oppositions et remarques: la mise à l'enquête publique n'a pas suscité d'opposition. La mise en consultation n'a pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCom).

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 12 décembre 2022.

Recours: aucun recours contre la décision communale n'a été interjeté auprès de la DIME.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 27 mars 2024.

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 DIME a fait publier dans la FO n° 15 du 12 avril 2024 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 s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DIME. La Direction a alors demandé une détermination aux services concernés sur les arguments développés par la commune.

III. Appréciation de la DIME

1. Nature, paysage et environnement

Dans le cadre du préavis de synthèse du 27 mars 2024, le SeCA, sur la base du préavis du Service de l'environnement (SEn), a demandé que le site pollué 2153-2011 (butte pare-balles du stand de tir) soit représenté sur le plan d'affectation des zones (PAZ).

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Etant donné l'aspect évolutif de la donnée en question, la commune estime qu'une correction immédiate de son PAZ revêt un intérêt relativement faible. Elle demande que cette condition puisse être reportée à une prochaine modification de son PAL et qu'elle ne provoque pas la nécessité d'élaborer un dossier d'adaptation supplémentaire.

Dans le cas présent, la DIME estime que la représentation du site pollué 2153-2011 sur le PAZ ne représente pas un enjeu tel qu'un dossier d'adaptation doive être exigé dans l'immédiat pour corriger son absence. La DIME décide de reporter cette exigence à la prochaine modification du PAL.

Condition Le site pollué 2153-2011 (butte pare-balles du stand de tir), devra être représenté sur le PAZ. Cette correction sera apportée lors de la prochaine modification du PAL.

Dans le cadre du préavis de synthèse du 27 mars 2024, le SeCA a demandé que l'art. 10 du règlement communal d'urbanisme (RCU) soit adapté afin de prendre en compte la limite de construction nécessaire pour les cours d'eau sous tuyau.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu, elle souligne le fait que les tronçons des cours d'eau sous tuyau présents sur le territoire communal sont situés de telle manière que l'oubli de dispositions visant à garantir la distance minimale de 4 mètres à l'art. 10 RCU pour ces tronçons ne devrait pas poser de problème concret dans un avenir proche. La

commune demande que cet article puisse être adapté lors d'une prochaine modification du PAL et que cette condition ne provoque pas la nécessité d'élaborer un nouveau dossier d'adaptation.

La DIME relève que dans son préavis du 30 mars 2023, le SEN, Section lacs et cours d'eau (SLCE) formule une proposition pour compléter l'art. 10 RCU 3^{ème} paragraphe. La DIME estime que dans le cas présent, la condition émise dans le préavis de synthèse du 27 mars 2024 est entièrement conditionnée par le dispositif légal et n'est pas sujette à interprétation dans le cadre d'un éventuel dossier d'adaptation. Ainsi, dans l'objectif d'une économie de procédure, **la DIME charge le SeCA de compléter l'art. 10 3^{ème} paragraphe du RCU en reprenant la proposition inscrite dans le préavis du SLCE.**

Condition La première phrase du 3^{ème} paragraphe de l'art. 10 RCU doit être complétée de la manière suivante: "La distance d'une construction ou d'une installation à l'espace réservé aux eaux et à un cours d'eau sous tuyau de part et d'autre de son axe est de 4.00 mètres au minimum." La DIME charge le SeCA de procéder directement à cette correction dans le RCU.

Dans le cadre du préavis de synthèse du 27 mars 2024, le SeCA, reprenant des conditions de la Commission des dangers naturels (CDN), a demandé, d'une part, que l'art. 11 du RCU soit modifié pour correspondre à l'article type proposé par la CDN et, d'autre part, que la représentation des dangers naturels d'instabilité de terrain et de crues soit corrigée le long des berges du ruisseau du Malessert.

La commune s'est déterminée sur ces mesures dans le cadre du droit d'être entendu, elle souligne que ces conditions ne faisaient pas partie de la décision d'approbation du 15 septembre 2021. Elle demande, dès lors, que les adaptations nécessaires puissent être réalisées lors d'une prochaine modification du PAL et non immédiatement dans le cadre d'un dossier d'adaptation supplémentaire.

Considérant que cette condition ne faisait effectivement pas partie de la décision d'approbation du 15 septembre 2021 et que les enjeux à court terme liés à la correction de la représentation des dangers naturels dans le secteur concerné sont relativement faibles, la DIME décide, par économie de procédure, de reporter cette condition à la prochaine modification du PAL.

Condition La représentation des dangers naturels d'instabilité de terrain et de crues devra être corrigée le long des berges du ruisseau du Malessert. L'article relatif aux dangers naturels devra être adapté pour correspondre à l'article type proposé par la CDN. Ces corrections devront être effectuées lors de la prochaine modification du PAL.

2. Mobilité

Dans le cadre du préavis de synthèse du 27 mars 2024, le SeCA, reprenant une condition du Service de la mobilité (SMo), avait demandé que la représentation des chemins de randonnée pédestre sur le PDCom soit corrigée au niveau des art. 1858 et 1867 du Registre foncier (RF).

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le droit d'être entendu. Elle souligne que cette condition ne faisait pas partie de la décision d'approbation du 15 septembre 2021 et que les corrections demandées sur le PDCom ne revêtent pas un intérêt important. La commune demande dès lors que l'adaptation de cette donnée puisse être reportée à une prochaine modification du PAL.

Considérant que cette condition ne faisait pas partie de la décision d'approbation du 15 septembre 2021 et que les enjeux liés à une correction immédiate du PDCom sur ces aspects sont faibles, la DIME décide de reporter cette condition à la prochaine modification du PAL.

Condition La représentation des chemins de randonnée pédestre sur le PDCom devra être corrigée au niveau des art. 1858 et 1867 RF. Cette correction devra être effectuée lors de la prochaine modification du PAL.

3. Dispositions relatives à la police des constructions

Dans le cadre du préavis de synthèse du 27 mars 2024, le SeCA a préavisé défavorablement les dispositions de l'art. 16 al. 4 RCU visant à introduire une distance minimale entre bâtiments.

La commune s'est déterminée sur cette mesure dans le cadre du droit d'être entendu. Elle indique en substance que la distance minimale entre bâtiments est une mesure d'aménagement pertinente, permettant de structurer le tissu bâti. Elle souligne que la LATeC ne contient pas de disposition laissant supposer que la commune ne pourrait pas définir une distance minimale entre bâtiments. La commune invoque par ailleurs une inégalité de traitement par rapport au PAL de la ville de Bulle, dans lequel une telle distance minimale entre bâtiments en zone résidentielle à faible densité a été approuvée par la DIME. Concernant les préavis communaux favorables émis pour des projets ne respectant pas cette disposition du RCU, la commune invoque que le RCU en vigueur à l'époque de ces préavis ne comprenait pas encore la disposition en cause.

A propos de ce dernier argument, la DIME rappelle que dès la mise à l'enquête publique d'un dossier de PAL, les dispositions contenues dans ledit dossier doivent être prises en compte dans l'examen des demandes de permis de construire. Il convenait ainsi, dès le 7 octobre 2022, de ne pas continuer à préavisé les demandes de permis de construire uniquement sur la base du PAL en vigueur, mais de vérifier également le respect des dispositions du PAL en cours de procédure. Ainsi, les préavis communaux concernant les projets de constructions en zone résidentielle à faible densité qui ne respectaient pas la distance minimale introduite à l'art. 16 al. 4 RCU auraient dû faire l'objet d'un préavis défavorable de la part de l'Autorité communale. La DIME relève néanmoins, sur la base de la détermination communale dans le cadre du droit d'être entendu, que les préavis communaux favorables émis pour les projets ne respectant pas cette disposition relèvent manifestement d'une mésestimation sur la procédure et qu'il n'y a pas de volonté de la commune d'accorder des dérogations à cette disposition de manière systématique.

La LATeC ne contient effectivement aucune disposition empêchant une commune de définir une distance minimale entre bâtiments. Il incombe néanmoins à la DIME, dans le cadre de la procédure d'approbation du PAL, de réaliser un examen en opportunité des dispositions proposées. Dans ce cadre, la DIME doit toutefois veiller à ne pas restreindre inutilement l'autonomie communale.

La DIME constate que la disposition de l'art. 164 de l'ancienne LATeC du 9 mai 1983, qui imposait une distance minimale entre bâtiments, a été retirée de la LATeC du 2 décembre 2008, ce qui dénote que cette disposition était jugée inutilement contraignante. La contrainte d'une distance minimale à respecter peut dans certains contextes être jugée inopportune et contraire aux principes généraux de la LAT. Cela serait le cas par exemple lorsqu'une telle disposition ferait obstacle à une utilisation rationnelle des surfaces affectées à la zone à bâtir ou à une densification dans un secteur bien situé.

Dans le cas présent, la DIME constate que l'entier des surfaces concernées par cette disposition ne bénéficie pas d'un niveau de desserte en transports publics élevé (desserte de niveau E, voire hors



desserte), de sorte qu'il n'existe pas un intérêt à promouvoir une intensification de l'utilisation de ces surfaces. Etant donnée le type de zone et la configuration générale du sol, il ne semble pas que la disposition en cause engendrerait des effets indésirables du point de vue de l'aménagement du territoire. Etant donné les faibles intérêts en présence, la DIME estime qu'il ne convient pas de restreindre l'autonomie communale et décide d'approuver l'art. 16 al. 4 RCU.

IV. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III ci-dessus, font partie de la présente décision.
3. Ces modifications et adaptations devront être effectuées dans le cadre de la prochaine modification du PAL.
4. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La modification du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III et IV.
2. L'émolument à la charge de la commune de Sorens est fixé à Fr. 4'080.-.

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 DIME 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 de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > à la Commission des dangers naturels, céans (1 ex.);
- > à la Préfecture de la Gruyère, Le Château, case postale, 1630 Bulle (1 ex.).