

**Commune de Sorens**

**Adaptation du plan d'aménagement local (PAL) suite à son approbation du 15 septembre 2021**

## **Rapport des modifications**

**Dossier d'approbation**



Fribourg, le 16 mai 2022

1227\_Sorens\_adaec\_Rap47OAT.docx

**ARCHAM ET PARTENAIRES SA**

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg  
Téléphone 026 347 10 90  
info@archam.ch, www.archam.ch

**Mandant**

Commune de Sorens  
Route Principale 136  
1642 Sorens

**Mandataire**

Archam et Partenaires SA  
Route du Jura 43  
1700 Fribourg  
[info@archam.ch](mailto:info@archam.ch)

**Personne de contact**

Stéphanie Skartsounis  
026 347 10 90  
[s.skartsounis@archam.ch](mailto:s.skartsounis@archam.ch)

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction.....</b>	<b>5</b>
1.1	Contexte.....	5
1.2	Forme du dossier .....	5
1.3	Critères de dimensionnement et de densification.....	6
<b>2</b>	<b>Modifications apportées au PAL .....</b>	<b>8</b>
2.1	Plan d'affectation des zones (PAZ) .....	8
2.1.1	Eléments non approuvés .....	8
2.1.2	Demandes selon décision d'approbation .....	8
2.1.3	Modifications selon volonté communale .....	9
2.2	Règlement communal d'urbanisme (RCU).....	10
2.2.1	Eléments non approuvés .....	10
2.2.2	Demandes selon décision d'approbation .....	10
2.2.3	Modifications selon volonté communale .....	11
2.3	Plan directeur communal (PDCoM).....	11
2.3.1	Eléments non approuvés .....	11
2.3.2	Demandes selon décision d'approbation .....	12
2.4	Plan communal des énergies (PCE) .....	12
2.5	Rapport explicatif et de conformité.....	12

Annexe 1	RCU avec modifications
Annexe 2	Lettre de l'ARG
Annexe 3	Plan d'actions du plan communal des énergies



# 1 Introduction

## 1.1 Contexte

Le plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Sorens a été adopté avec conditions le 15 septembre 2021 par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Pour rappel, la Commune a révisé son PAL dans un contexte particulier. En effet, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT) sont entrées en vigueur le 1er mai 2014 et demandaient aux Cantons de redéfinir le dimensionnement des zones à bâtir à l'échelle régionale par le biais de leur plan directeur dans une période de cinq ans. Le dossier mis à l'enquête publique en mai 2018 se conformait alors à la fois aux conditions transitoires de dimensionnement de la zone à bâtir de la LAT et aux critères de dimensionnement du plan directeur cantonal (PDCant) de 2002.

Cependant, en septembre 2019, l'arrêt du Tribunal cantonal relatif au recours d'Avry a causé un contre-temps fâcheux dans la procédure d'approbation du PAL puisque son examen final a dû être réalisé selon les principes du nouveau PDCant entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2019. De ce fait, des mesures d'aménagement concernant le dimensionnement et la densification de la zone à bâtir non pas été approuvées.

Par ailleurs, suite à la première enquête publique du PAL en 2016, la révision générale du PAL nécessitait encore des travaux d'ajustement et une enquête publique complémentaire, en raison des oppositions et de nouveaux projets qui sont entre-temps apparus. La Commune et le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) ont ainsi convenu que la modification de la zone camping liée à la modification du plan d'aménagement de détail (PAD) « Camping la Forêt » serait traitée séparément. Cette modification partielle du PAL a été approuvées avec conditions le 20 mars 2019 par la DAEC.

Par conséquent, le dossier du PAL doit être adapté selon les conditions émises dans les décisions d'approbation de ces deux différentes procédures d'aménagement. Seules ces modifications font l'objet du présent dossier d'adaptation.

## 1.2 Forme du dossier

Le dossier d'adaptation est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- le règlement communal d'urbanisme (RCU) ;
- le plan directeur communal (PDCom) ;
- le présent rapport des modifications.

### 1.3 Critères de dimensionnement et de densification

Le PAL a ainsi été examiné selon les nouveaux principes du PDCant, notamment selon les critères de dimensionnement et de densification brièvement décrits ci-dessous.

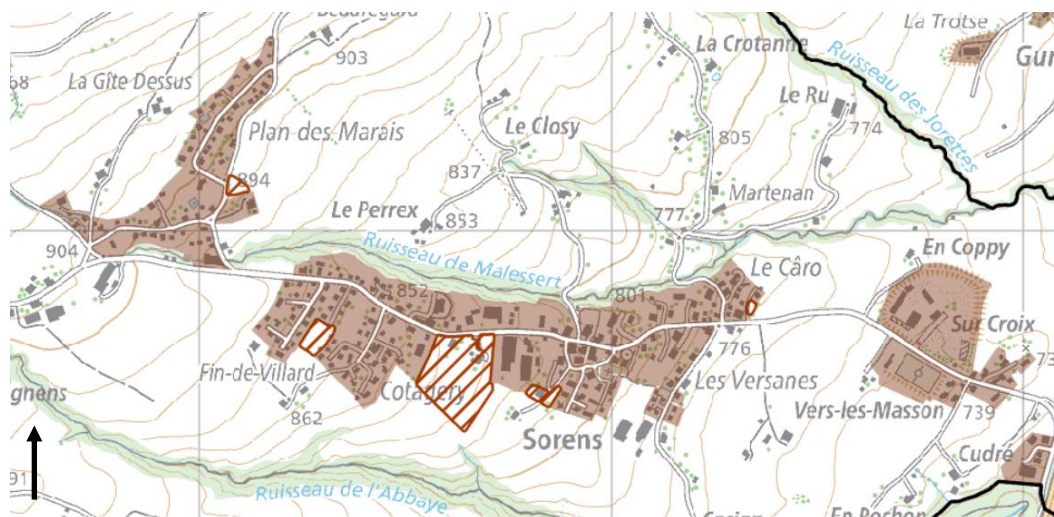
#### Dimensionnement des zones destinées à l'habitat

Selon les thèmes T101 et T102, Sorens se situe dans la catégorie de priorité d'urbanisation 4, cela signifie qu'une extension de la zone à bâtir de maximum 1.5 ha peut être planifiée uniquement lorsque la totalité de la surface non construite en zone à bâtir légalisée n'excède pas 0.5 ha. De plus, cette extension ne peut se faire qu'à l'intérieur du territoire d'urbanisation.

#### Territoire d'urbanisation

Délimitation du territoire d'urbanisation (brun)

Extension potentielle (hachuré brun)



Carte sans échelle (source : données FR, 2019)

Dans la révision générale du PAL, la Commune a proposé une extension de la zone d'activités 2 sur les art. 894 et 1321 (partiels) RF. Cependant, la DAEC a décidé de ne pas approuver cette mise en zone, mais juge que la lettre de l'association régionale Gruyère (ARG) constitue un engagement suffisant pour permettre l'inscription de cette extension au PDCom.

Aucune autre mise en zone n'était prévue par la Commune.

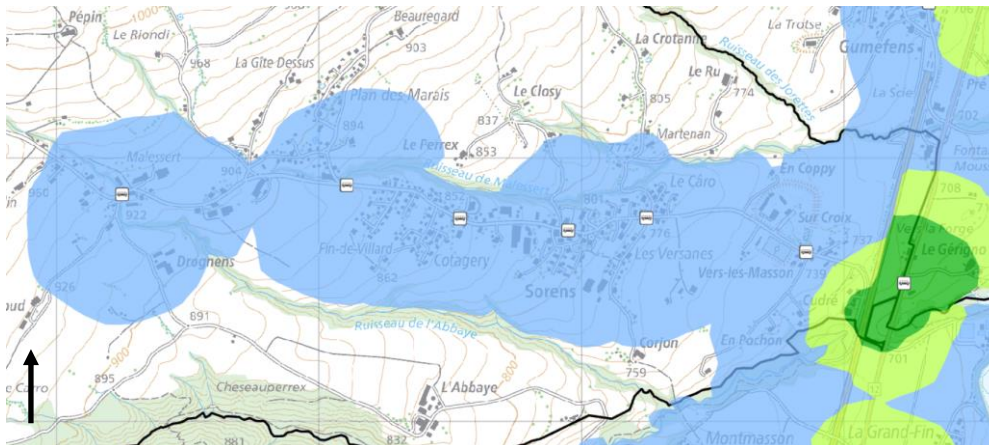
## Densification

### Qualité de la desserte TP

Desserte C (vert foncé)

Desserte D (vert clair)

Desserte E (bleu)



Carte sans échelle (source : données FR, 2019)

Selon le thème T103, la densification est possible aux endroits bénéficiant au minimum d'un niveau de desserte C ou aux endroits où des liaisons directes attractives et sécurisées vers une gare ferroviaire et entre les principaux pôles d'attractivités de la localité sont existantes (vélos ou piétons).

Pour Sorens, cela signifie qu'uniquement une partie de la zone d'activités 1 possède le niveau de desserte adéquat pour être densifiée. Autrement dit, tous les autres terrains situés en dehors de la desserte C ne peuvent pas augmenter leur indice d'utilisation du sol (IBUS).

Néanmoins, dans les endroits présentant une qualité de desserte et des liaisons en mobilité douce insuffisantes, la densification est limitée à la volumétrie du bâtiment le plus dense existant dans la zone. Dans le cadre de sa détermination, la Commune a procédé à une analyse de la volumétrie existante et a démontré que plusieurs bâtiments dans la zone centre correspondent à l'IBUS proposé. La DAEC a donc admis l'IBUS de 1.20 pour la zone centre.

Finalement, les IBUS de la zone village, zone résidentielle faible densité et des zones d'intérêt général 2 et 4 ont été refusés par la DAEC et, par conséquent, ces zones devront se limiter à leur ancien indice.

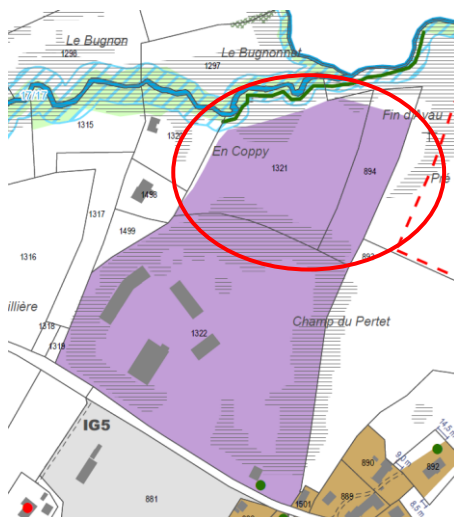
## 2 Modifications apportées au PAL

### 2.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)

#### 2.1.1 Eléments non approuvés

Suppression des art. 894 et 1321 RF (partiels) de la ZACT2

Les art. 894 et 1321 RF (partiels) sont supprimés de la ZACT2. Pour le moment, la DAEC n'approuve pas cette mise en zone. Toutefois, la demande de permis permettra de justifier le besoin de mise en zone. Cette demande constituera à elle seule un changement notable de circonstance permettant de ne pas contrevenir au principe de stabilité des plans (voir chapitre 2.3).



#### 2.1.2 Demandes selon décision d'approbation

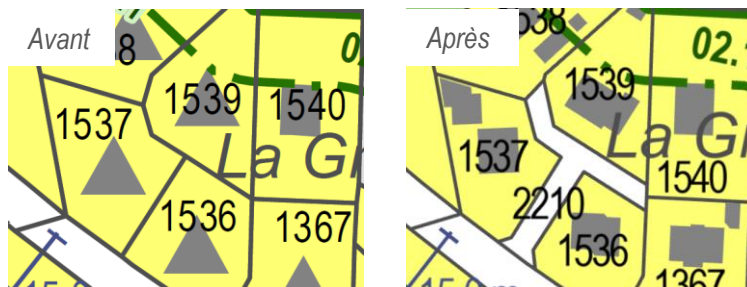
Bâtiment protégé	Une deuxième pastille de bâtiment protégé, de catégorie 3, a été ajoutée sur la double ferme située à La Verna.
Périmètre de protection de la nature	La zone de protection de la nature a été remplacée par le <b>périmètre</b> de protection de la nature dans la légende.
Limite de construction à l'espace réservé aux eaux	La limite de construction de l'espace réservé a été supprimée de la légende. La distance de 4 mètres est définie dans le RCU, il n'est donc pas nécessaire de l'ajouter au PAZ.
Espace réservé aux eaux Réseau hydrographique	Les données ont été mises à jour avec les nouvelles données cantonales.
Sites pollués	L'emprise des sites pollués a été ajoutée au PAZ et les sites pollués dans la légende ont été déplacés dans la rubrique « Informations indicatives ».



Zones « S » de protection des eaux souterraines	La Commune a pris connaissance de la remarque concernant la lisibilité des zones « S » de protection sur le PAZ. Cependant, elle considère que la lisibilité des zones « S » est suffisante.
Aquifère d'eau public	La Commune a pris connaissance de la remarque, mais n'ajoute pas l'aquifère d'eau public sur le PAZ.
Zone S de protection des eaux souterraines	La Commune a pris note de la remarque du Service de l'environnement (SEn) concernant la délimitation de la zone S de protection des eaux souterraines et fera le nécessaire.
Conditions formelles mineures	La Commune a pris en considération les conditions formelles et le PAZ a été adapté en conséquence.

### 2.1.3 Modifications selon volonté communale

Nouveau parcellaire	Dans l'adaptation du dossier suite à l'approbation du PAL, la Commune a souhaité actualiser les données cadastrales de base. Du fait de l'actualisation du parcellaire, l'art. 2210 RF a été ajouté au plan cadastral comme faisant partie du domaine public. Les art. 1536, 1537 et 1539 RF de la zone résidentielle faible densité ont donc été adaptés en conséquence.
---------------------	---



## 2.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Voir RCU avec modifications (annexe 1) et thème T103 du PDCant.

### 2.2.1 Eléments non approuvés

Voir explications dans le chapitre 1.3 concernant les IBUS non approuvés.

- |                |   |
|----------------|---|
| Art. 15, al. 2 | L'IBUS est limité à 0.70.   |
| Art. 16, al. 3 | L'IBUS est limité à 0.60.   |
| Art. 19, al. 1 | L'IBUS a été limité à 0.80 pour la zone IG 2 et 0.70 pour la zone IG 4. |

### 2.2.2 Demandes selon décision d'approbation

- |                |   |
|----------------|---|
| Art. 8         | L'article a été complété en faisant référence à l'art. 138 LATeC.   |
| Art. 11, al. 2 | Le contenu de l'alinéa a été adapté afin de correspondre aux dispositions présentées dans le guide d'aménagement local.   |
| Art. 14, al. 7 | L'alinéa a été modifié en précisant que c'est le périmètre soumis à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti.   |
| Art. 14, al. 8 | Un alinéa a été ajouté afin de mentionner le périmètre du permis pour l'équipement de détail obligatoire.   |
| Art. 16, al. 4 | L'alinéa a été complété avec la mention que la distance entre les bâtiments doit être de minimum 8.50 mètres.   |
| Art. 16, al. 7 | L'alinéa a été modifié en précisant que c'est le périmètre soumis à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti.   |
| Art. 18, al. 1 | Le recyclage des matériaux minéraux de chantier a été ajouté à la liste des activités pour la zone d'activités 2. Le propriétaire souhaite développer son activité de recyclage des déchets pour se conformer à l'ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED). |
| Art. 18, al. 7 | L'alinéa a été complété en ajoutant les nouvelles constructions, installations et aménagements aux prescriptions particulières.   |
| Art. 20, al. 1 | Une prescription a été ajoutée afin de préciser que les nouvelles constructions et les transformations sont soumises à autorisation de construire, selon la décision de la DAEC du 15 septembre 2021.   |
| Art. 20, al. 7 | L'alinéa 7 a été complété avec les objectifs du PAD « Camping la Forêt ».   |
| Art. 24        | La zone de protection de la nature a été remplacée par le <b>périmètre</b> de   |

protection de la nature dans le titre de l'article et dans l'alinéa 1.

Annexe 2, al. 3 Le paragraphe b de l'alinéa 3 a été corrigé selon la demande du Service des biens culturels (SBC).

Conditions formelles et remarques La Commune a pris connaissance des conditions formelles et remarques, elles sont consultables dans le RCU avec modifications (annexe 1).

### 2.2.3 Modifications selon volonté communale

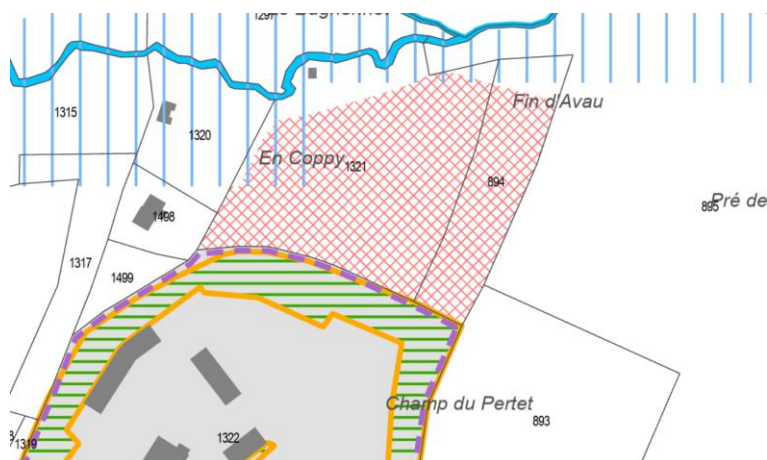
Art. 14, al. 3 Une nouvelle disposition concernant les places de stationnement en souterrain a été ajoutée pour la zone centre. Cela permet à la Commune de mieux gérer les places de stationnement pour les nouvelles habitations collectives en zone de centre et, notamment, de limiter l'impact de la voiture et des surfaces minérales.

Art. 16, al. 4 Une distance minimale à garder entre deux bâtiments principaux a été ajoutée. La Commune souhaite ajouter cette disposition afin de régler la distance entre les bâtiments principaux qui est souvent problématique.

## 2.3 Plan directeur communal (PDCom)

### 2.3.1 Eléments non approuvés

Extension de la zone à bâtir L'ARG a confirmé dans sa lettre, datée au 31 mars 2021, qu'elle a intégré dans le plan directeur régional de la Gruyère l'extension de 15'840m<sup>2</sup> nécessaires au développement de l'entreprise Grisoni-Zaugg SA (voir annexe 2). De ce fait, la Commune a intégré l'extension nécessaire dans le PDCom.



### 2.3.2 Demandes selon décision d'approbation

Arrêt de bus « Sorens, Camping »	L'arrêt de bus « Sorens, Camping » est signalé comme « à améliorer », car il dessert de nombreuses activités.
Chemin de randonnées pédestres	Le réseau de chemins de randonnées pédestres a été reporté dans son intégralité sur la plan, notamment dans la partie manquante au Sud.
Places de stationnement pour vélos	Les places de stationnement pour vélos ont été inscrites au PDCom au niveau de l'école primaire (14 places) et du camping (5 places).
Conditions formelles mineures	La Commune a pris en considération les conditions formelles et le PDCom a été adapté en conséquence.

### 2.4 Plan communal des énergies (PCE)

Le plan d'actions du plan communal des énergies (PCE) a été mis à jour et envoyé au Service de l'Energie (SdE). Il a été mis en annexe de ce rapport (voir annexe 3).

### 2.5 Rapport explicatif et de conformité

Le rapport explicatif et de conformité relatif à la révision du PAL n'est pas adapté. La précision demandée par la Commission des dangers naturels est apportée ci-après :

#### Chapitres 7.3.17 à 7.3.19 :

Carte de référence des dangers naturels (instabilités de terrain, avalanches et crues) : « Carte des dangers naturels du canton de Fribourg ».

**Annexe 1      RCU avec modifications**





**Commune de Sorens**

**Adaptation du plan d'aménagement local (PAL) suite à son approbation du 15 septembre 2021**

# **Règlement communal d'urbanisme**

## **Modifications**

16 mai 2022

1227-Sorens-RCU-adaec-modifs.docx

**ARCHAM ET PARTENAIRES SA**



Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg

Téléphone 026 347 10 90

info@archam.ch, www.archam.ch





# Table des matières

<b>1</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
Art. 1	Buts.....	5
Art. 2	Cadre légal .....	5
Art. 3	Nature juridique .....	5
Art. 4	Champ d'application .....	5
Art. 5	Dérogations .....	5
<b>2</b>	<b>Prescriptions des zones.....</b>	<b>6</b>
2.1	Prescriptions générales .....	6
Art. 6	Bâtiment protégé .....	6
Art. 7	Périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti.....	7
Art. 8	Périmètre archéologique.....	8
Art. 9	Boisement hors forêt protégé.....	8
Art. 10	Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau .....	9
Art. 11	Secteurs exposés aux dangers naturels.....	9
Art. 12	Zone de protection des eaux souterraines.....	11
Art. 13	Sites pollués .....	11
2.2	Prescriptions spéciales pour chaque zone .....	12
Art. 14	Zone de centre (CEN).....	12
Art. 15	Zone village (VIL).....	12
Art. 16	Zone résidentielle faible densité (RFD).....	13
Art. 17	Zone d'activités 1 (ACT1) .....	14
Art. 18	Zone d'activités 2 (ACT2) .....	14
Art. 19	Zone d'intérêt général (IG).....	15
Art. 20	Zone de camping (CAMP) .....	15
Art. 21	Zone libre (LIB).....	16
Art. 22	Zone agricole (AGR).....	17
Art. 23	Aire forestière (FOR) .....	17
Art. 24	Périmètre de protection de la nature (PN) .....	17
<b>3</b>	<b>Prescriptions de construction .....</b>	<b>18</b>
Art. 25	Ordre des constructions.....	18
Art. 26	Distances .....	18
Art. 27	Lucarnes.....	19
Art. 28	Installations solaires .....	19
Art. 29	Stationnement.....	19
Art. 30	Modification du terrain .....	20
Art. 31	Murs, clôtures et plantations .....	20

<b>4</b>	<b>Emoluments et dispositions pénales</b> .....	<b>21</b>
	Art. 32 Emoluments.....	21
	Art. 33 Sanctions pénales .....	21
<b>5</b>	<b>Dispositions finales</b> .....	<b>22</b>
	Art. 34 Abrogation .....	22
	Art. 35 Entrée en vigueur .....	22
Annexe 1	Liste des bâtiments protégés.....	23
Annexe 2	Bâtiment protégé .....	25
Annexe 3	Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt .....	29

# **1 Dispositions générales**

## **Art. 1 Buts**

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions.

## **Art. 2 Cadre légal**

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement du 1<sup>er</sup> décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (Re-LATEC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et son règlement du 17 août 1993 d'exécution (RELPBC), ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

## **Art. 3 Nature juridique**

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales et les propriétaires fonciers.

## **Art. 4 Champ d'application**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à tous les objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATEC.

## **Art. 5 Dérogations**

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux art. 147 ss LATEC. La procédure prévue aux art. 101 ss ReLATEC est réservée.

## 2 Prescriptions des zones

### 2.1 Prescriptions générales

#### Art. 6 Bâtiment protégé

##### <sup>1</sup> Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le présent règlement contient en annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

##### <sup>2</sup> Etendue de la protection

- a. Selon l'art. 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories :

---

Catégorie 3	La protection s'étend : <ul style="list-style-type: none"><li>à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;</li><li>à la structure porteuse intérieure de la construction ;</li><li>à l'organisation générale des espaces intérieurs.</li></ul> Les objets (croix, fontaines, oratoires, etc.), doivent être laissés en place et conservés.
Catégorie 2	La protection s'étend en plus : <ul style="list-style-type: none"><li>aux éléments décoratifs des façades ;</li><li>aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.</li></ul>
Catégorie 1	La protection s'étend en plus : <ul style="list-style-type: none"><li>aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors, ...).</li></ul>

---

- b. En application de l'art. 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composants du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs, etc.).

##### <sup>3</sup> Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe 2 du règlement.

#### 4 Procédure

a. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable.

b. Sondage et documentation

Les travaux peuvent être précédés de sondages sur les indications du service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le service des biens culturels. Si nécessaire, celui-ci établit la documentation historique.

c. Modification de la catégorie de protection

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'art. 75 LATEC demeure réservée.

d. Contenu du dossier de demande de permis

Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :

- relevé de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention ;
- documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention ;
- évaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention ;
- description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.

### **Art. 7 Périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti**

#### 1 Objectif

Le périmètre à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces périmètres sont indiqués au plan d'affectation des zones.

#### 2 Nouvelles constructions

La construction est autorisée pour autant qu'elle soit conforme à la destination de la zone, aux conditions suivantes :

- a. Par les matériaux et les teintes les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
- b. L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé depuis le domaine public.
- c. Seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.

- d. La hauteur au faite de la construction ne doit pas excéder la hauteur de façade à la gouttière du bâtiment protégé.
- e. La construction est implantée à la distance minimale des limites de la parcelle qui ne sont pas communes à la parcelle sur laquelle est situé le bâtiment protégé.

Si, pour des raisons objectivement fondées, l'implantation de la construction ne peut respecter ces prescriptions, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.

### **3 Transformation de bâtiments**

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions, [les points alinéa a\)](#) et [c de l'alinéa 2\)](#) s'appliquent.

### **4 Demande préalable**

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC.

## **Art. 8 Périmètre archéologique**

Une demande préalable selon les art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

Dans ces périmètres, le service archéologique de l'Etat de Fribourg est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC [et 138 LATeC](#). Le préavis du service archéologique de l'Etat de Fribourg est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 72 à 76 LATeC et 35 LPBC sont réservés.

La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

## **Art. 9 Boisement hors forêt protégé**

Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la LPNat<sup>1</sup>.

En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au plan d'affectation des zones sont protégés.

Conformément à l'article 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite préalablement une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la Commune.

La distance de construction aux boisements hors-forêt protégés est fixée à l'art. 26 et à l'annexe 3 du présent règlement.

---

<sup>1</sup> Loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage

## Art. 10 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

### 1 Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux<sup>2</sup> et 56 RCEaux<sup>3</sup>) et fédérales (art. 41a et b OEaux<sup>4</sup>), figure dans le plan d'affectation des zones.

L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

La distance d'une construction ou d'une installation à l'espace réservé aux eaux est de 4.00 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, etc. sont permis entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à la condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

### 2 Constructions à proximité des cours d'eau

Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, au besoin, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace réservé aux eaux.

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple).

~~Pour les plans d'aménagement de détail, les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteur.~~ [Les plans d'aménagement de détail fixent les niveaux d'implantation des constructions et aménagement par secteurs.](#)

## Art. 11 Secteurs exposés aux dangers naturels

### 1 Contexte

Les secteurs exposés aux dangers naturels sont reportés sur le plan d'affectation des zones.

Les dispositions propres à chaque secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- occasionnant une concentration importante de personnes ;

<sup>2</sup> Loi du 18 décembre 2009 sur les eaux

<sup>3</sup> Règlement du 21 juin 2011 sur les eaux

<sup>4</sup> Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux

- pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité ;
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

## **2 Mesures générales**

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC ;
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN) ;

~~▪ peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.~~

~~Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.~~

## **3 Secteur de danger élevé**

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites :

- les constructions, les installations et les reconstructions ;
- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents :

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 al. 1 let. j ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

## **4 Secteur de danger modéré**

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation : les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions :

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises ; ces mesures tiendront compte des conséquences possibles des phénomènes considérés et viseront à réduire les dommages potentiels à un niveau acceptable ;



- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire ; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre.  
Les services compétents peuvent, dans le cadre de la procédure de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

#### **<sup>5</sup> Secteur de danger faible**

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation : le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent :

- la production d'une étude complémentaire ;
- la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

#### **<sup>6</sup> Secteur de danger résiduel**

Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité.

Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles ; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

#### **<sup>7</sup> Secteur indicatif de danger**

Ce secteur atteste la présence d'un danger sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

### **Art. 12 Zone de protection des eaux souterraines**

Les zones de protection des eaux souterraines légalisées sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones sont gérées par le règlement pour les zones de protection des eaux approuvé par la DAEC<sup>5</sup>.

### **Art. 13 Sites pollués**

Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 L Sites<sup>6</sup>. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites<sup>7</sup>.

Le cadastre des sites pollués est consultable au guichet cartographique du canton de Fribourg ([www.geo.fr.ch](http://www.geo.fr.ch) / thèmes : environnement / sites pollués).

<sup>5</sup> Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

<sup>6</sup> Loi du 7 septembre 2011 sur les sites pollués

<sup>7</sup> Ordonnance du 26 août 1998 sur les sites contaminés

Prescriptions spéciales pour chaque zone

## **Art. 14 Zone de centre (CEN)**

### **1 Destination**

La zone de centre est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités de services, commerciales, artisanales et agricoles existantes moyennement gênantes.

### **2 Indice brut d'utilisation du sol**

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1.20.

### **3 Indice d'occupation du sol**

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.50.

Pour les nouvelles habitations collectives, au moins 80% des places de stationnement doivent se situer dans des parkings souterrains ou partiellement souterrains.

### **4 Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4.00 mètres.

### **5 Hauteur totale**

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 11.50 mètres au maximum.

### **6 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB<sup>8</sup>.

### **7 Prescriptions particulières**

Les prescriptions du périmètre ~~de protection du site construit~~ soumis à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti sont réservées pour tout projet sis à l'intérieur de ce périmètre.

### **8 Périmètre de permis pour l'équipement de détail (PED)**

Le secteur mentionné au plan d'affectation des zones (PAZ) est soumis à l'établissement d'un permis d'équipement de détail.

## **Art. 15 Zone village (VIL)**

### **1 Destination**

La zone village est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités de services, commerciales et artisanales moyennement gênantes.

---

<sup>8</sup> Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit

**2 Indice brut d'utilisation du sol**

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à ~~0.70~~ 1.20.

**3 Indice d'occupation du sol**

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.40.

**4 Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4.00 mètres.

**5 Hauteur totale**

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 9.50 mètres au maximum.

**6 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

**Art. 16 Zone résidentielle faible densité (RFD)**

**1 Destination**

La zone résidentielle faible densité est destinée aux habitations individuelles définies à l'art. 55 Re-LATeC.

Des activités de services et commerciales sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation pour autant qu'elles soient compatibles avec l'affectation prépondérante.

**2 Indice brut d'utilisation du sol**

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à ~~0.70~~ 0.60.

**3 Indice d'occupation du sol**

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.30.

**4 Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds est au minimum de 4.25 mètres.

La distance entre les bâtiments principaux est au minimum de 8.50 mètres.

**5 Hauteur totale**

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 8.50 mètres au maximum.

**6 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

## **7 Prescriptions particulières**

Les prescriptions du [périmètre soumis à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti](#) ~~périmètre de protection du site construit~~ sont réservées pour tout projet sis à l'intérieur de ce périmètre.

### **Art. 17 Zone d'activités 1 (ACT1)**

#### **1 Destination**

La zone d'activités 1 est destinée aux activités artisanales et industrielles légères.  
Seuls les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

#### **2 Indice de masse**

L'indice de masse maximum est fixé à 4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **3 Indice d'occupation du sol**

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.50.

#### **4 Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

#### **5 Hauteur totale**

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 11.00 mètres au maximum.

#### **6 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

### **Art. 18 Zone d'activités 2 (ACT2)**

#### **1 Destination**

La zone d'activités 2 est destinée aux activités liées à la production de graviers et de revêtements bitumineux, [ainsi qu'au recyclage de matériaux minéraux de chantier](#).

#### **2 Indice de masse**

L'indice de masse maximum est fixé à 4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **3 Indice d'occupation du sol**

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0.30.

#### **4 Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 5.00 mètres.

### **5 Hauteur totale**

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 15.00 mètres au maximum.

### **6 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

### **7 Prescriptions particulières**

Toutes les nouvelles constructions, installations, aménagements et toutes les modifications des installations existantes ainsi que leur changement d'affectation doit faire l'objet d'une demande préalable selon les art. 137 LATeC et 88 ReLATeC.

## **Art. 19 Zone d'intérêt général (IG)**

### **1 Destination**

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique.

N°	Occupation	IBUS	IOS	DL	HT
IG 1	église, cimetière	non appl.	non appl.	1/2 hauteur, mais au minimum 4.00 mètres	non appl.
IG 2	salle polyvalente, équipements socioculturels, administration communale, édilité, service du feu, stationnement public	<u>0.80</u> <del>1.50</del>	0.50		12.50 m.
IG 3	foyer pour personnes âgées	1.50	0.50		12.50 m.
IG 4	équipements scolaires	<u>0.70</u> <del>1.50</del>	0.50		10.50 m.
IG 5	terrain de football avec vestiaires et buvette, stationnement public	non appl.	non appl.		4.50 m.

### **2 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

### **3 Prescriptions particulières**

Les prescriptions du périmètre soumis à mesures d'harmonisation du patrimoine bâti ~~périmètre de protection du site construit~~ sont réservées pour tout projet sis à l'intérieur de ce périmètre.

## **Art. 20 Zone de camping (CAMP)**

### **1 Destination**

La zone de camping est destinée à des constructions permanentes telles que caravanes fixes, mobil-homes, chalets de vacances ancrés et dortoirs ainsi qu'à des installations mobiles (caravanes et tentes).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du camping sont autorisées.

L'habitation à l'année est interdite, seuls les 4 appartements existants habités à l'année sont admis.

[Les nouvelles constructions permanentes, ainsi que les transformations des constructions permanentes, sont soumises à autorisation de construire en suivant la procédure ordinaire.](#)

## **2 Indice brut d'utilisation du sol**

L'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable.

## **3 Indice d'occupation du sol**

L'indice d'occupation du sol n'est pas applicable.

## **4 Distance à la limite**

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4.00 mètres.

## **5 Hauteur totale**

La hauteur totale des constructions est fixée à 7.50 mètres au maximum.

## **6 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

## **7 PAD approuvé**

Les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail "Camping la Forêt" sont applicables.

[Le PAD doit répondre aux objectifs suivants :](#)

- [Définir la fonction des différents secteurs et aménagement du camping ;](#)
- [Régler l'aménagement de l'extension du camping ;](#)
- [Préserver les installations et les aménagements existants ;](#)
- [Gérer les circulations et le stationnement.](#)

## **Art. 21 Zone libre (LIB)**

### **1 Destination**

La zone libre est destinée à structurer le milieu bâti et à préserver des espaces tampons entre la zone à bâtir et le ruisseau de Malessert. Aucune construction n'est admise.

### **2 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

## Art. 22 Zone agricole (AGR)

### 1 Destination

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productive et qui sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture.

### 2 Prescriptions

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

### 3 Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

### 4 Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la DAEC.

La demande préalable est recommandée.

## Art. 23 Aire forestière (FOR)

L'aire forestière est soumise à la législation sur les forêts.

## Art. 24 Périmètre ~~Zone~~ de protection de la nature (PN)

### 1 Destination

Le ~~la zone~~ périmètre de protection de la nature est destinée à la protection intégrale des sites, au développement et à la mise en valeur des biotopes et de ses abords. Elle comprend :

Les sites figurant à l'inventaire des sites de reproduction des batraciens d'importance cantonale :

- PN1 : le plan d'eau situé au lieu-dit "Sous Pépin" (objet FR 441) ;
- PN2 : le plan d'eau situé au lieu-dit "Vers-les-Masson" (objet FR 281).

La zone alluviale d'importance locale :

- PN3 : zone alluviale "L'Abbaye".

### 2 Mesures de protection

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural, aucune modification du régime hydrique ne sont admis en dehors de ceux nécessaires :

- au maintien et à l'entretien du biotope ;
- à une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site ;
- à la recherche scientifique ;
- à la découverte du site dans un but didactique.

## **3 Prescriptions de construction**

### **Art. 25 Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un plan d'aménagement de détail.

### **Art. 26 Distances**

#### **<sup>1</sup> Distance aux routes**

Les distances minimales aux routes se conforment aux limites de construction définies dans un plan de routes selon l'art. 32 LR<sup>9</sup> ou dans un plan d'aménagement de détail.

Lorsque les limites de construction ne sont pas déterminées, l'art. 118 LR est applicable.

#### **<sup>2</sup> Distance à la forêt**

La distance minimale de construction à la forêt est fixée à 20.00 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

#### **<sup>3</sup> Distance aux boisements hors forêt**

La distance minimale de constructions aux boisements hors-forêt protégés (art. 9) est définie par le tableau en annexe 3 du présent règlement. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une demande de compensation, est à adresser à la Commune.

#### **<sup>4</sup> Distance aux cours d'eau**

Pour les distances relatives aux cours d'eau, se référer à l'article 10 "Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau" dans les prescriptions générales des zones.

#### **<sup>5</sup> Distance à la limite d'un fonds**

Les distances aux limites sont fixées dans les prescriptions spéciales pour chaque zone. Les articles 82 et 83 ReLATeC sont réservés.

#### **<sup>6</sup> Réserves**

Les prescriptions spéciales relatives, notamment, à la police du feu, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

---

<sup>9</sup> Loi du 15 décembre 1967 sur les routes



**Art. 27 Lucarnes**

La largeur totale des lucarnes selon l'art. 65 ReLAtEC ne peut pas dépasser les 40% de la longueur de la façade correspondante, ou de l'élément de façade correspondant lorsque celle-ci comporte des décrochements.

Le faîte des lucarnes doit être sensiblement en dessous du faîte principal.

**Art. 28 Installations solaires**

Les installations solaires sont régies exclusivement par le droit fédéral. Pour le surplus, la directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

**Art. 29 Stationnement**

**<sup>1</sup> Véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnement pour toutes les affectations au logement (individuel, groupé, collectif) est défini de la manière suivante :

- pour les habitants  
1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de SBP<sup>10</sup>, ou  
1 place de stationnement par appartement
- pour les visiteurs, il faut ajouter  
10% du nombre de places de stationnement pour les habitants

Pour les autres affectations : selon la norme VSS<sup>11</sup> SN 640 281 (2013).

**<sup>2</sup> Vélos**

Le nombre de places de stationnement pour les vélos se conformera à la norme VSS SN 640 065 (2011)

---

<sup>10</sup> Surface brute de plancher (selon les normes SIA)

<sup>11</sup> Union des professionnels suisses de la route

**Art. 30      Modification du terrain**

L'art. 58 ReLATEC est applicable.

La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain de référence ne peut excéder 1.50 mètres.

**Art. 31      Murs, clôtures et plantations**

Le long des routes, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux articles 93 à 97 LR.

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées principalement avec des plantes d'essence indigène.

---

## **4 Emoluments et dispositions pénales**

### **Art. 32 Emoluments**

Le règlement communal relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement est applicable.

### **Art. 33 Sanctions pénales**

Celui ou celle qui contrevient aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

## **5 Dispositions finales**

### **Art. 34 Abrogation**

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les documents suivants sont abrogés :

- plan d'aménagement local de la commune de Sorens, approuvé le 18 décembre 2002 ;
- plan d'aménagement de détail "La Croix" approuvé le 21 janvier 1992.

### **Art. 35 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

## Annexe 1 Liste des bâtiments protégés

Art. 6 RCU

Adresse	N° ECAB	Objet	Art. RF	Catégorie de protection
Abbaye, Route de l'	Cr1	Croix	1911	3
Jorettes, Route des	25	Ferme	1253	2
Jorettes, Route des	31	Ferme	1717	2
Jorettes, Route des	33A	Oratoire	1276	2
Jorettes, Route des	38	Ferme	1705	2
Paix, Chemin de la	Cr1	Croix du cimetière	1276	3
Paix, Chemin de la	10-12A	Ferme	1338/1339	2
Paix, Chemin de la	19	Ferme	1269	2
Plan-des-Marais	8	Ferme	1469	2
Plan-des-Marais	8A	Four	1469	2
Principale, Route	Cr2	Croix	1262	3
Principale, Route	Cr4	Croix de mission	1475	3
Principale, Route	52	Ferme	1312	1
Principale, Route	78	Ferme	1488	2
Principale, Route	85	Eglise Saint-Michel	1279	1
Principale, Route	85 Ci	Mur d'enceinte de l'église	-	3
Principale, Route	91	Ancienne cure	1273	1
Principale, Route	93	Ferme	1271	2
Principale, Route	225A	Oratoire	1807	2
Verna, La	5A	Grange-étable	1819	3
Verna, La	5B	Grange-étable	1819	3
Versanes, Route des	2	Ferme	1288	2
Versanes, Route des	10	Ferme	1290	2
Vers-les-Masson	43	Ferme	1335	1



## **Annexe 2 Bâtiment protégé**

Art. 6 RCU

### **Prescriptions particulières pour la catégorie 3**

#### **<sup>1</sup> Volume**

- Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination.  
En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
- Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :
  - l'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis ;
  - l'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi;
  - l'agrandissement doit être situé sur la façade la moins représentative et/ou la moins visible du domaine public. Il ne doit pas altérer de manière sensible les relations du bâtiment au contexte ;
  - l'agrandissement doit être réalisé sous forme traditionnellement utilisée à l'époque de la construction du bâtiment. Par les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

#### **<sup>2</sup> Façades**

Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

- a. Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :
  - les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise ;
  - les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade ;
  - la disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- b. Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.

c. Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction ;
- les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le service des biens culturels, sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages ;
- aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

### **3 Toiture**

L'aménagement dans les combles de surfaces utiles principales<sup>12</sup> n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

- a. Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect du caractère des façades concernées.
- b. Si les percements cités sous l'alinéa précédent sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c. La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
  - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
  - le type de lucarne est uniforme par pan de toit ;
  - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
  - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d. La somme des surfaces des lucarnes et fenêtres de toiture ne peut dépasser le  $\frac{1}{15}$  de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e. La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le  $\frac{1}{4}$  de la longueur de la façade correspondante.
- f. La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

---

<sup>12</sup> Selon la norme SIA 416



#### **4 Structure**

La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutres et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.

#### **5 Configuration du plan**

En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements tiennent compte de la structure de la construction.

#### **6 Matériaux**

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

#### **7 Ajouts gênants**

En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le service des biens culturels.

### **Prescriptions particulières pour la catégorie 2**

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

#### **8 Eléments de décors extérieurs**

Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier : éléments de pierre naturelle moulurés ou sculptés, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

#### **9 Aménagements intérieurs**

Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

## **Prescriptions particulières pour la catégorie 1**

Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 s'appliquent.

### **<sup>10</sup>Revêtements et décors intérieurs**

Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

## Annexe 3 Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt

Art. 26 RCU

La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt se mesure :

- pour les arbres isolés : à partir du tronc
- pour les cordons boisés, haies et bosquets : à partir de la ligne dessinant le pourtour de l'ensemble boisé en passant par les troncs d'arbres et arbustes les plus à l'extérieur de l'ensemble

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondation	Type de boisement hors-forêt	Distance minimale de construction (mètres)	
				Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5	4
			haie haute	5	5
			arbre	rdc + 2	rdc + 2
Bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 7	20
	constructions de mi-nime importance	avec fondations	haie basse	6	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 2	20
	sans fondation	haie basse	4	4	
		haie haute	5	5	
		arbre	5	5	
Infrastructures	stationnement	en dur	haie basse	4	15
			haie haute	7	15
			arbre	rdc + 2	20
	routes	pas de revêtement	haie basse	4	15
			haie haute	5	15
			arbre	5	20
canalisations		haie basse	4	4	
		haie haute	5	5	
		arbre	rdc + 2	rdc + 2	

rdc : rayon de la couronne de l'arbre

zb : zone à bâtir

za : zone agricole

haie basse : haie composée de buissons (jusqu'à 3 m de haut)

haie haute : haie avec des buissons et des arbres (plus haut que 3 m)

**Annexe 2      Lettre de l'ARG**





association  
régionale  
la gruyère

Au Conseil communal de la  
Commune de Sorens  
Rte Principale 136  
1646 Sorens

Réf : Nadine Gobet/pg  
nadine.gobet@federation-patronale.ch  
Direct : 026 919 87 52

Bulle, le 31 mars 2021

F:\Associations & Manifestations\ARG\Politique foncière\Echange-compensation\Commune\_Sorens\2021-03-31\_ConfirmationZA\_LET-Sorens.docx

## Plan directeur régional de la Gruyère – Zone d'activités locale de Sorens

Monsieur le Syndic,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Nous nous référons à votre courrier du 18 mars 2021. Pour donner suite à votre demande, par la présente, l'Association Régionale la Gruyère confirme qu'elle a intégré au Plan directeur régional de la Gruyère l'extension de 15'840 m<sup>2</sup> nécessaires au développement de l'entreprise Grisoni-Zaugg SA, dans le respect des exigences et quotas du Plan directeur cantonal :

- 1) comme extension du territoire d'urbanisation ;
- 2) comme extension d'une entreprise existante, dans la stratégie régionale des zones d'activités.

Nous vous prions de bien vouloir nous tenir informés de vos démarches et, dans cette attente, nous vous présentons, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, l'assurance de nos meilleures salutations.

### Association Régionale la Gruyère

Le Président :  
Patrice Borcard, Préfet

La Secrétaire régionale :  
Nadine Gobet

---

**Annexe 3      Plan d'actions du plan communal des énergies**





# PLAN D' ACTIONS

Etat : 26.8.2020

**Priorité:** 1 = urgente; 2 = importante; 3 = bienvenue  
**Statut :** taux de réalisation de l'action  
 100% = réalisée et appliquée

Coûts		Fr. 1'000 = 1 KFr.				
Internalisés	Externalisés	Bud-get (kFr.)				
■	■	0.0	4.0	9.0	4.0	4.0
A déterminer	■					



Commune : Sorens			ACTIONS										
Canton : FR		Pts	Bref descriptif des actions à conduire	Respon- sable	P	Statut (%)	Délais et coûts en KFr.					Remarques / commentaires / renvois	
N°	Catalogue version 2017						2020	2021	2022	2023	2024		

<b>1</b>	<b>Développement, planification urbaine et régionale</b>										0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>1.1</b>	<b>Stratégie énergie-climat</b>														
1.1.1	Objectifs énergétiques et climatiques	6													
1.1.2	Programme de politique énergie-climat	6													
1.1.3	Bilan, systèmes d'indicateurs	10	Établir un tableau des indicateurs pour suivre l'atteinte des objectifs. Mise en oeuvre et suivi des résultats.	DJ										En continu	
1.1.4	Adaptation aux changements climatiques	6													
1.1.5	Gestion déchets et des ressources	6	Projet de déchetterie intercommunale (4 communes).	SP											
<b>1.2</b>	<b>Développement territorial</b>														
1.2.1	Planification énergétique territoriale	10													
1.2.2	Planification de la mobilité et de la circulation	10	Trottoir jusqu'en bas du village à la route principale. Chemin piétonnier à optimiser, planifié dans le PDCOM.	SP											
<b>1.3</b>	<b>Instruments contraignants pour propriétaires fonciers et autorités</b>														
1.3.1	Instruments contraignants pour les propriétaires fonciers	10	PAL en cours.											Au Canton pour validation.	
1.3.2	Appels d'offres et remises en droit de superficie par la collectivité	10													
<b>1.4</b>	<b>Autorisation de construire &amp; contrôle</b>														
1.4.1	Suivi des travaux de construction : conseil, vérification, contrôle	4													
<b>2</b>	<b>Bâtiments de la collectivité et installations</b>														
<b>2.1</b>	<b>Normes, planification et exploitation</b>														
2.1.1	Normes pour la construction et la gestion des bâtiments publics	6													
2.1.2	Comptabilité énergétique et optimisation de la gestion	8	Processus de suivi à mettre en place.	DJ										En continu.	
2.1.3	Stratégie et programme d'assainissement	6													
2.1.4	Constructions ou rénovations exemplaires	6													
<b>2.2.</b>	<b>Valeurs cibles pour l'énergie, l'efficacité et l'impact sur le climat</b>														

# PLAN D'ACTIONS

Etat : 26.8.2020

**Priorité:** 1 = urgente; 2 = importante; 3 = bienvenue  
**Statut :** taux de réalisation de l'action  
 100% = réalisée et appliquée

Coûts		Fr. 1'000 = 1 KFr.					
Internalisés	Externalisés	Bud-get (kFr.)	0.0	4.0	9.0	4.0	4.0



Commune : Sorens			ACTIONS					Délais et coûts en KFr.					Remarques / commentaires / renvois
Canton : FR		Pts	Bref descriptif des actions à conduire	Respon-sable	P	Statut (%)	2020	2021	2022	2023	2024		
N°	Catalogue version 2017												
2.2.1	Energies renouvelables pour la chaleur et le froid	8	Evaluation du coût du changement de chaudière à mazout pour une énergie renouvelable dans la Halle. Etude de faisabilité appoint solaire thermique sur les toits des bat. com. Idée de la commune: étudier la possibilité CAD à bois en même temps que la rénovation (suite à l'analyse de chaleur).	SP DJ									
2.2.2	Energies renouvelables pour l'électricité	8	Achat d'électricité certifiée: STAR pour les bâtiments communaux. <b>Soutien solaire fédéral. Etudier la possibilité de produire de l'électricité renouvelable pour les bâtiments communaux.</b>	SP DJ									
2.2.3	Efficacité énergétique pour la chaleur (et le froid)	8	Vérifier que l'efficacité énergétique de la nouvelle école correspond bien à Minergie-P.	DJ									
2.2.4	Efficacité énergétique pour l'électricité	8	Etat des lieux des appareils à mettre sur minuteur (extinction nocturne). Evaluation du fonctionnement des détecteurs existant (détecteur de luminosité).	SP DJ									
2.2.5	Émissions de CO2 et de GES	8											
<b>2.3 Eclairage et eau</b>													
2.3.1	Eclairage Public	6		SP									
2.3.2	Economies d'eau	4											
<b>3 Approvisionnement, dépollution</b>													
<b>3.1 Stratégie d'entreprises des distributeurs d'énergie</b>													
3.1.1	Stratégie d'entreprise des sociétés d'approvisionnement	5											
3.1.2	Offre, vente et utilisation de produits durables et services (Electricité / Gaz / Chaleur / Eau)	5											
<b>3.2 Approvisionnement, dépollution et exploitation énergétique</b>													
3.2.1	Production d'électricité renouvelable sur le territoire communal	15	Démarche pour le soutien aux installations photovoltaïques.										

# PLAN D'ACTIONS

Etat : 26.8.2020

**Priorité:** 1 = urgente; 2 = importante; 3 = bienvenue  
**Statut :** taux de réalisation de l'action  
 100% = réalisée et appliquée

Coûts		Fr. 1'000 = 1 KFr.				
Internalisés	Externalisés	Bud-get (kFr.)				
■	■	0.0	4.0	9.0	4.0	4.0
■	■	A déterminer				



Commune : Sorens		Pts	ACTIONS	Respon-sable	P	Statut (%)	Délais et coûts en KFr.					Remarques / commentaires / renvois
N°	Catalogue version 2017		Bref descriptif des actions à conduire				2020	2021	2022	2023	2024	
3.2.2	Chaleur re-nouvelable (couplage chaleur-force et récupération de chaleur)	15										
3.2.3	Production et consommation de chaleur renouvelable sur le territoire communal (installations individuelles)	10	Promouvoir les énergies renouvelables pour la chaleur par la communication et le conseil. Liens vers subventions cantonales. Voir mesure 6.4.2.	NL MD			■	■	■	■	■	en continu
3.2.4	Approvisionnement en eau et gestion	8										
3.2.5	Gestion des espaces verts	4										
3.2.6	Traitement et valorisation énergétique des eaux usées	10	Le règlement sur les taxes pour les eaux usées tient compte de l'utilisation des eaux pluviales et des systèmes séparatifs (automne).	MD				■				Coûts inclus dans PGEE.
3.2.7	Traitement et valorisation énergétique des déchets	10										
<b>4 Mobilité</b>												
<b>4.1. Gestion de la mobilité dans l'administration / Controlling mobilité</b>												
4.1.1	Aide à une mobilité consciente dans l'administration	8	Etudier la possibilité d'avoir un véh. électrique.	SP AB				■	■			
			Relevé de la consommation annuelle de carburant ou d'énergie pour les déplacements professionnels par collaborateur (MWh/a*Collab.) sur Enercoach.	DJ			■	■	■	■	■	
4.1.2	Indicateurs de mobilité dans la commune	4										
<b>4.2 Organisation de la circulation</b>												
4.2.1	Infrastructures et gestion des places de parc	10										
4.2.2	Réduction de vitesse	10										
4.2.3	Approvisionnement en produits au niveau local – commerces de proximité	4										
<b>4.3 Mobilité non motorisée</b>												
4.3.1	Réseau piétonnier et espace public	15	En cours avec Teampus. Elimination des détours, des lacunes et des endroits dangereux.	SP DJ			■	■				
4.3.2	Réseau et infrastructures cyclables	15										cf 4.1.2
<b>4.4. Transports publics</b>												

# PLAN D'ACTIONS

Etat : 26.8.2020

**Priorité:** 1 = urgente; 2 = importante; 3 = bienvenue  
**Statut :** taux de réalisation de l'action  
 100% = réalisée et appliquée

Coûts		Fr. 1'000 = 1 KFr.					
Internalisés	Externalisés	Bud-get (kFr.)	0.0	4.0	9.0	4.0	4.0
■	■						
■	■						
■	■						



Commune : Sorens			ACTIONS					Délais et coûts en KFr.					Remarques / commentaires / renvois
Canton : FR		Pts	Bref descriptif des actions à conduire	Respon-sable	P	Statut (%)	2020	2021	2022	2023	2024		
N°	Catalogue version 2017												
4.4.1	Transports publics	15	Information à la population : intégration des horaires de bus à la documentation des nouveaux habitants.	Adm.				■					
4.4.2	Gestion de la mobilité et mobilité combinée	10		Adm.				■					dépend des TPF
<b>5 Organisation interne</b>													
<b>5.1 Structures internes</b>													
5.1.1	Responsabilités, ressources, procédures	8	Saisir le nombre d'heures consacrées aux activités énergétiques. Organisation et responsabilités à préciser. Contrôle des résultats (selon directive).	NL				■					
5.1.2	Ressources financières pour la politique énergie-climat	6											
5.1.3	Ancrage de Cité de l'énergie (Commission)	4											
<b>5.2 Processus internes</b>													
5.2.1	Suivi des résultats et planification annuelle	10											
5.2.2	Formation et sensibilisation	6											
5.2.3	Achats	10											
<b>6 Communication, coopération</b>													
<b>6.1 Communication par la commune</b>													
6.1.1	Stratégie et programme de communication	4	Mettre à jour le plan de communication comprenant les publics-cibles, les activités, les responsabilités, les coûts, les dates et l'impact.	Adm.				■	■	■	■		
6.1.2	Exemplarité et corporate Identity	4	Le site sera refait un jour. Pas de planification pour l'instant.					■	■	■	■		
6.1.3	Centre de conseil et d'information pour la population	10	Proposition de la conseillère: Ajouter des liens sur le service de l'énergie cantonal sur sorens.ch										
6.1.4	Soutien financier	10	Etablir le règlement de subvention. Soutien financier de 4 CHF/hab pour différentes actions (voir exemples sur citedelenergie.ch ou bussigny.ch)				4.0	4.0	4.0	4.0	4.0		en continu
<b>6.2 Projets phare</b>													
6.2.1	Collaboration régionale et supra-régionale	6											

# PLAN D'ACTIONS

Etat : 26.8.2020

**Priorité:** 1 = urgente; 2 = importante; 3 = bienvenue  
**Statut :** taux de réalisation de l'action  
 100% = réalisée et appliquée

Coûts		Fr. 1'000 = 1 KFr.				
Internalisés	Externalisés	Bud-get (kFr.)				
		0.0	4.0	9.0	4.0	4.0
A déterminer						



Commune : Sorens		Pts	ACTIONS	Respon-sable	P	Statut (%)	Délais et coûts en KFr.					Remarques / commentaires / renvois
N°	Catalogue version 2017		Bref descriptif des actions à conduire				2020	2021	2022	2023	2024	
6.2.2	Collaboration avec les écoles et les institutions de formation	8	Organiser une action concrète chaque année avec les écoles de sensibilisation à l'environnement et à l'écologie. Voir les propositions du Canton. Répertorier le nombre de classes qui participent à une action.	SP MD								
6.2.3	Collaboration avec l'industrie, les entreprises, les prestataires de services et les exploitations forestières et agricoles	15										
6.2.4	Collaboration avec les investisseurs professionnels et les propriétaires	10	Idée de la commune: formation et information sur le chauffage et la ventilation pour les locataires et conseils en énergie dans le logement en collaboration avec d'autres communes, suggestions à l'intendance du Foyer de consommer local. Proposition de la conseillère: mettre sur pied une soirée d'information avec comme public-cible "propriétaire et locataire" (ex: présentation du programme bâtiment ainsi que des bons gestes pour des économies d'énergie) ou avec un expert de fute.ch									
6.2.5	Communication grand public	15	Réorganiser une soirée Futé 5 à 7 avec fute.ch pour les propriétaires.	Adm.								
6.2.6	Participation et multiplicateurs	6										
<b>6.3 Communication et coopération avec économie, industrie, entreprises</b>												
6.3.1	Projet phare	8										