



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

COPIE

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

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/daec

Réf: TL/kj

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 14 octobre 2020

Lully, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);

l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);

le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);

l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);

les plans d'aménagement local (PAL) de Lully, Seiry et Bollion, approuvés respectivement les 30 août 1994 et 13 juin 1989 par le Conseil d'Etat et le 26 novembre 1997 par la Direction des travaux publics, à la législation fédérale et cantonale en vigueur;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Lully pour les 15 ans à venir et l'adaptation des PAL des secteurs de Lully, Seiry et Bollion, approuvés respectivement les 30 août 1994 et 13 juin 1989 par le Conseil d'Etat et le 26 novembre 1997 par la Direction des travaux publics, à la législation fédérale et cantonale en vigueur.

En date du 27 janvier 2016, la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) a rendu une décision d'approbation partielle sur la présente révision. Un recours a été interjeté auprès du Tribunal cantonal (TC) à l'encontre de ladite décision d'approbation, et plus précisément à l'encontre des mises en zone à bâtir des art. 3374, 3190, 3185, 3186, 3187 et 3109 du Registre foncier (RF). Dans son arrêt du 13 octobre 2016 (réf. 602 2016 32), le TC a admis le recours et a annulé la décision de la DAEC du 27 janvier 2016.

Suite à la décision du TC, la commune de Lully a procédé à une mise à l'enquête publique complémentaire de son PAL, par publication dans la Feuille officielle (FO) n° 47 du 24 novembre 2017. Le présent préavis d'examen final complémentaire fait la synthèse du dossier précité.

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

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL

Les mises à l'enquête publique de la révision générale du PAL ont été publiées dans les FO n° 20 du 17 mai 2013, n° 45 du 8 novembre 2013, n° 32 du 8 août 2014 et n° 47 du 24 novembre 2017. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans les FO.

La mise à l'enquête publique de la modification du PAL relative à la ZACT "Plein Sud" a été publiée dans la FO n° 35 du 31 août 2018 et n'a suscité aucune opposition.

Oppositions et remarques

Les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi. Les mises en consultation n'ont pas suscité de remarque au plan directeur communal (PDCom).

Adoption

La révision générale du PAL et la modification partielle ont été respectivement adoptées par le Conseil communal les 13 mars 2018 et 23 octobre 2018.

Recours

Aucun recours contre les décisions communales n'a été interjeté auprès de la DAEC dans le cadre du dossier d'examen final complémentaire.

Droit d'être entendu

En application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, favorable avec conditions, la DAEC a fait publier dans la FO n° 22 du 29 mai 2020 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la Commune.

Déterminations

La commune de Lully, par lettre du 25 juin 2020, s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC.

III. Appréciation de la DAEC

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

La commune de Lully possède du territoire d'urbanisation (TU). Toute extension au PDCom et toute nouvelle mise en zone au plan d'affectation des zones (PAZ) doit se situer à l'intérieur de ces périmètres. La DAEC précise également qu'une mise en zone doit bénéficier au minimum d'un niveau de desserte D en transports publics. Ce n'est actuellement pas le cas pour la plupart des secteurs d'extensions répertoriés au PDCom.

Le Service de l'agriculture (Sagri) signale que les extensions G, J, K, L et O, ainsi que l'extension prévue pour la ZACT dans le secteur "Les Marais", sont situées sur des surfaces d'assolement (SDA) et il rappelle que la conformité aux deux critères de l'art. 30 al. 1bis OAT devra être démontrée lors des futures mises en zone à bâtir de ces secteurs.

Par rapport au dossier approuvé par la DAEC le 27 janvier 2016 et suite à la décision du TC du 13 octobre 2016, la Commune procède à plusieurs modifications des secteurs d'extension au PDCom, que ce soit pour les maintenir, les supprimer ou en ajouter.

> Extension I et suppression de l'extension H – Secteur Boillon

Le secteur I est une nouvelle extension prévue par la Commune dans le présent dossier. Elle a pour but de permettre un éventuel développement d'activités équestres. Elle se situe hors du territoire d'urbanisation défini par le plan directeur communal (PDCant) approuvé partiellement par le Conseil fédéral en date du 1^{er} mai 2019. Partant, **la DAEC refuse l'extension I qui doit être supprimée du PDCom.**

> Extension J – Secteur Seiry

La Commune inscrit comme extension au PDCom deux terrains (art. 8105 et 8106 RF) qui avaient été mis en zone à bâtir dans le cadre du dossier de révision de 2016. Dans sa décision du 27 janvier 2016, la DAEC n'avait pas approuvé ces mises en zone. Dans le cadre du présent dossier, la Commune décide d'identifier ce secteur comme extension au PDCom. Les deux terrains susmentionnés ne font pas partie du territoire d'urbanisation et, partant, **la DAEC refuse l'extension J au PDCom, conformément aux critères du PDCant.**

> Extensions G, K, L, O et suppression des extensions M et N – Secteur Lully

Dans sa détermination, la Commune apporte un élément supplémentaire qui démontre que la nouvelle extension G a été incluse dans le TU répertorié dans le PDCant.

Les extensions K et O se situent sur des terrains qui avaient été mis en zone à bâtir, approuvés par la DAEC en date du 27 janvier 2016, mais annulés par décision du TC du 13 octobre 2016. Partant, la Commune décide d'inscrire ces secteurs au PDCom dans le cadre du présent dossier.

L'extension L est un nouveau secteur identifié par la Commune au PDCom, qui se situe dans une partie du territoire limitrophe à la commune d'Estavayer, dans un secteur déjà relativement urbanisé. La Section lacs et cours d'eau (SLCE) du Service de l'environnement (SEn) et le Service de la nature et du paysage demandent de tenir compte, respectivement, de l'espace réservé aux cours d'eau et de la haie protégée existante lors de l'éventuelle future mise en zone à bâtir du secteur.



Les extensions G, K, L et O sont identifiées au territoire d'urbanisation et sont donc admises par la DAEC.

Pour ce qui est de la suppression des extensions M et N du PDCom, ces dernières ne faisant pas partie du territoire d'urbanisation, il apparaît effectivement pertinent de les supprimer.

> Extensions maintenues – Secteurs "Les Marais" et "Rose de la Broye"

La Commune maintient et ne modifie pas les extensions situées dans les secteurs précités. Elles sont intégrées au territoire d'urbanisation et sont donc admises par la DAEC.

1.2. Densification

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 zones résidentielles à faible densité (ZRFD), zone d'activité (ZACT) PS, ZACT S, ZACT I et II, et zone d'intérêt général (ZIG) 1, 2, 3, 4 et 5 n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant. Ces modifications sont préavisées favorablement.

L'adaptation des indices pour les zones de protection du site construit (ZPSC), zones centre village (ZCV) et zones mixtes (ZM) induit une densification. Etant donné qu'elle se situe dans des secteurs de niveau de desserte E ou hors-desserte, elle n'est pas conforme au PDCant. Cependant, dans sa détermination, la Commune justifie cette augmentation d'indice par les plus larges volumes bâtis. Sur une parcelle située en ZCV et qui détient une desserte de niveau E, un IBUS de 0,86 est répertorié. Etant donné qu'un IBUS arrondi de 0.90 est considéré comme raisonnable et compatible avec ce type d'affectation, la DAEC admet la proposition de la commune de fixer un IBUS de 0.70 avec un IBUS supplémentaire de 0.20 destiné aux parking souterrains. Bien que le secteur de Seiry (hors-desserte) ne dispose pas de la même desserte que Lully et Bollion, le dernier indice légalisé de 0.87 est conservé selon la proposition de la commune. L'IBUS de 0.70 + 0.20 est donc également admis par la DAEC. La Commune propose également de diminuer le bonus parking de 0.30 à 0.20 pour la ZPSC ce qui permet à l'IBUS total d'être conservé par rapport au dernier approuvé. La DAEC admet donc l'IBUS de 0.80 + 0.20 pour la ZPSC. Finalement, seul **l'IBUS de 0.70 pour la ZM est refusé par la DAEC**. Un IBUS maximal de 0.60 devra être fixé.

1.3. Dimensionnement de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

Les zones à bâtir destinées à l'habitat de la commune de Lully sont correctement dimensionnées. La Commune ne procède à aucune nouvelle mise en zone. Il est prévu, dans la LAT, d'utiliser prioritairement les réserves de zone à bâtir non construites avant d'envisager une mise en zone. Le calcul des réserves n'a donc pas lieu d'être puisque la commune prévoit de travailler avec ses zones existantes.



> **Modifications A, B, C, D, E et F**

Les modifications A, B, D et E correspondent à des mises en zone à bâtir prévues dans le dossier de révision de 2016. La modification A n'avait pas été admise et les modifications B, D et E avaient été approuvées partiellement par la DAEC. L'ensemble de ces mises en zone ont été remises en cause par l'arrêt du TC. Partant, la commune abandonne ces modifications du PAZ dans le présent dossier.

Les modifications C et F étaient des mises en zone de protection des cours d'eau étroitement liées aux modifications B et E. Partant, la Commune ne maintient également pas ces modifications du PAZ. Compte tenu des éléments ci-dessus, la DAEC admet les modifications A, B, C, D et F.

> **Modification n° 12 et 26**

La DAEC admet ces changements d'affectations visant à créer un poumon vert dans la zone à bâtir ainsi qu'à affecter les alentours d'une rivière à Lully en zone de protection des cours d'eau.

> **Modification n° 106 et 109, de ZPSC vers ZCV et de ZIG vers ZRFD**

Ces changements d'affectations n'induisent pas de densification et sont justifiés. Ils sont donc admis par la DAEC.

> **Modification n° 104, 105 et 107 de ZRFD à ZCV et ZPSC**

Ces changements d'affectation, bien que justifiés, engendrent une augmentation de l'IBUS qui n'est pas conforme au PDCant. Cependant, l'analyse des plus larges volumes bâtis dans le même secteur permet de justifier la densification engendrée par ces deux changements d'affectation. La DAEC admet les modifications n° 104 et 105 qui suivront l'IBUS admis pour les ZCV et ZPSC (0.80 + 0.30). Un bâtiment existant sur l'art. 3066 RF, au sein de la modification n° 107, détient un IBUS de 0.88 (0.72 + 0.16 parking) ce qui correspond au 0.70 + 0.20 proposé par la commune suite à la diminution de l'IBUS dédié aux parkings. Par conséquent, la DAEC admet la modification n° 107 avec un IBUS de 0.70 + 0.20.

> **Modification n° 8a et 8b**

Ces modifications sont considérées comme des rectifications de limites et ne doivent donc pas se conformer aux critères du PDCant en matière de mises en zone. Leur compensation mutuelle et leur superficie très restreinte n'appellent aucune remarque et ces modifications sont donc admises par la DAEC.

> **Modification n° 100 – Adaptation des dispositions de la ZPSC**

La modification n° 100 consiste à supprimer les périmètres d'implantation et à créer des aires inconstructibles dans la ZPSC, ainsi qu'à adapter la réglementation relative à cette zone. Le rapport indique que ces adaptations font suite à des échanges entre la commune et le Service des biens culturels (SBC), ainsi qu'à une vision locale. L'ensemble de ces dispositions permet de garantir le maintien des qualités spatiales du site construit des centres villageois de Lully et Seiry.

Dans l'ensemble, le SBC préavise favorablement ces adaptations, mais souligne quelques points qu'il conviendra d'intégrer au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. Les aires inconstructibles devraient être cotées afin de faciliter l'applicabilité de ces mesures. Au surplus, le SBC demande que les orientations au faite à l'intérieur des secteurs à prescriptions particulières



sectorielles 2 dans la ZCV soient identifiées sur les plans de détail des centres des villages. La DAEC constate qu'en l'état, la réglementation relative à la ZCV ne prévoit pas d'orientation aux faîtes, mais invite la commune à étudier la possibilité d'en fixer, conformément à la demande du SBC et afin de donner des indications claires aux auteurs d'éventuels projets de construction.

La DAEC admet la modification n° 100 du PAZ, tout en demandant à la commune de tenir compte des remarques ci-dessus dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

> **Modification n° 101 – Suppression de l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD) dans le secteur "Route de l'église" du village de Seiry**

Les adaptations de la modification n° 100 rendent inutiles l'obligation d'un PAD dans le village de Seiry, ce dernier ayant essentiellement pour but de garantir la bonne intégration de nouvelles constructions dans un secteur sensible en matière de site construit. Cette modification est admise par la DAEC.

> **Modifications non répertoriées**

Le changement d'affectation de l'art. 3039 RF à Lully, qui était affecté en ZPSC sur le PAZ approuvé par la DAEC le 27 janvier 2016 et qui est en ZCV dans le présent dossier n'est pas répertorié. Malgré l'absence de justification pour cette modification, la DAEC considère que celle-ci fait partie des mesures de planification prévues dans la modification n° 1 du PAZ et qu'elle est ainsi cohérente avec les objectifs de valorisation et de protection du site construit du centre de Lully. Partant, la DAEC admet le changement d'affectation de l'art. 3039 RF au PAZ.

La seconde modification concerne l'art. 8104 (partiel) RF situé à Seiry. Dans sa décision du 27 janvier 2016, la DAEC n'avait pas admis la mise en ZRFD des art. 8104 (partiel), 8105 et 8106 RF. Si la commune abandonne cette mise en zone dans le cadre du présent dossier (modification A du PAZ), il apparaît que la partie de l'art. 8104 RF non admise reste maintenue en ZRFD. Cependant, cette mise en conformité permet d'inclure la route d'accès en zone à bâtir, d'adapter l'affectation au parcellaire et représente une superficie restreinte. Par conséquent, la DAEC admet l'adaptation de la zone à bâtir partielle de l'art. 8104 RF.

> **Affectations en vigueur**

ZACT spéciales et périmètres pour l'implantation de serres – Secteur Boillon

La DAEC n'avait pas admis les périmètres pour l'implantation de serres, sis sur les art. 7135 et 7137 RF dans sa décision du 27 janvier 2016, car il n'était pas démontré par la commune que ces périmètres étaient conformes au PDCant. Dans le cadre du présent dossier, ces périmètres sont maintenus et le rapport indique que ceux-ci permettent de localiser les implantations possibles de serres en cas de demandes de permis de construire dans le cadre des activités existantes dans le secteur. Le règlement communal d'urbanisme (RCU) ne contient aucune disposition régissant ces périmètres. En l'état, il est constaté que la planification communale ne remplit pas entièrement les conditions de la législation fédérale et du PDCant pour la définition de ce type de périmètre. Par conséquent, **la DAEC refuse les périmètres pour l'implantation de serres inscrits au PAZ.**



Conditions Selon l'art. 16a al. 3 LAT et les critères du thème "Diversification des activités agricoles" du PDCant pour la démonstration de leur conformité à la planification cantonale, il est notamment demandé que le PAZ identifie les périmètres d'agriculture diversifiée, que le RCU définisse pour chaque périmètre son affectation ou caractère, ainsi que les règles de construction y relatives, et que le rapport intègre des plans et fiches d'identification, ainsi qu'une justification complète de la définition de ces périmètres. Ces éléments devront être ajoutés ou complétés dans le dossier d'adaptation.

Zone d'activités

> **Mise en ZACT "Plein Sud" des art. 3210 à 3215 RF et changement d'affectation, de ZACT 1 à ZACT 5, de l'art. 3209 RF**

Dans sa décision d'approbation du 27 janvier 2016, la DAEC avait conclu que le dimensionnement de la ZACT était conforme aux critères de l'ancien PDCant.

Dans le cadre de la modification partielle du PAL relative à la ZACT "Plein Sud", intégrée à la présente procédure, la Commune met en zone plus de 88'000 m² de ZACT. Cette mise en zone est située sur des SDA. Elle peut être considérée comme une extension de la ZACT cantonale située sur le territoire de la commune d'Estavayer qui est désignée dans le PDCant. Il apparaît que le présent dossier ne compense pas la mise en zone proposée par un dézonage d'une surface équivalente de ZACT dans la région. Ainsi, la surface de ZACT non construite au niveau régional serait notablement augmentée.

Le secteur est inscrit au PDCom, ainsi que dans le territoire d'urbanisation défini par le PDCant. Ce dernier a prévu la possibilité d'étendre la ZACT cantonale située sur le territoire d'Estavayer sur la commune de Lully. Cependant, la prise en compte des SDA n'est pas garantie; les critères de l'art. 30 al. 1 bis OAT n'étant pas clairement remplis en l'état. Les compensations qualitatives de SDA ne permettent pas de se soustraire au respect des critères précités, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport.

En outre, l'importance pour le canton n'est pas nécessairement prouvée, quand bien même la commune souligne l'importance régionale et, indirectement, cantonale, de créer de nouvelles réserves de ZACT dans ce secteur. Etant donné que la mise en zone de la ZACT "Plein Sud" est considérée comme une extension de la ZACT d'importance cantonale sur le territoire d'Estavayer, elle doit être analysée en lien avec cette dernière. Il s'avère que la ZACT d'importance cantonale présente dans le secteur détient encore des surfaces non construites importantes qui pourraient accueillir un grand nombre de projets majeurs. Le besoin de nouvelles surfaces du même type ne peut donc pas être justifié.

Au regard des différents préavis des services consultés et de l'analyse ci-dessus, il apparaît que certains éléments et justifications manquent pour garantir la conformité de cette nouvelle zone à bâtir aux différentes bases légales et planifications supérieures, notamment pour ce qui a trait à la protection contre le bruit, la préservation des SDA ou encore la preuve du besoin avéré en ZACT pour la région de la Broye et les critères de dimensionnement des ZACT cantonales. En l'état, la DAEC n'admet pas cette mesure de planification, conformément aux buts et principes de l'aménagement du territoire au sens des art. 1, 3 et 15 LAT. Etant étroitement lié à cette modification du PAZ, est également refusé.

Compte tenu de ces éléments, la mise en zone planifiée dans le secteur "Plein Sud" n'est pas conforme aux dispositions de la LAT et aux conditions d'approbation du PDCant fixées par le Conseil fédéral. Partant, **la DAEC refuse la mise en ZACT "Plein Sud" ainsi que le changement d'affectation de l'art. 3209 RF.**

Zone d'intérêt général

> Modification n°s 6 et 15

En ce qui concerne la modification n° 6, à savoir la mise en ZIG de l'art. 3190 (partiel) RF qui porte atteinte à des SDA, le TC a reconnu, dans sa décision du 13 octobre 2016, que cette ZIG accueillant l'école répondait à un intérêt cantonal important, que sa localisation était judicieuse du point de vue de l'aménagement du territoire, car au cœur du village de Lully, et que l'utilisation du sol pouvait être considérée optimale dans le cas d'espèce au regard des besoins avérés en infrastructures scolaires. Bien que la modification induit une densification, elle est justifiée par le besoin et le projet. La modification n° 15 était justifiée et approuvée dans la décision d'approbation de 2016 et n'induit pas de densification. La DAEC admet ces deux modifications.

Le reste de la ZIG est soit déjà bâtie, ou son besoin est justifié. Le dimensionnement de la ZIG est admis.

Dézonage

> Modifications n°s 8b, 9, 25 et 102

Les modifications qui concernent des dézonages sont justifiées et en lien avec un dimensionnement de la zone à bâtir cohérent et conforme. Les dézonages sont admis par la DAEC.

2. Energie

La DAEC prend acte de la validation du plan communal des énergies par le Service de l'énergie, mais demande que la carte des secteurs énergétiques au sens de l'art. 8 al. 2 de la loi du 18 septembre 1986 sur l'énergie (LEn) soit réalisée dans les meilleurs délais, indépendamment de la présente révision du PAL.

3. Nature, paysage et environnement

Plusieurs modifications concernant les thématiques de la nature, paysage et environnement doivent être prises en compte dans le dossier d'adaptation.

La section "Sites pollués" du SEn demande que le rapport contienne la liste de toutes les parcelles mises en zone à bâtir et concernées par l'emprise d'un site pollué.

La Commission des dangers naturels (CDN) demande que le terme "zone de danger" soit remplacé par "secteur de danger". En outre, le rapport doit faire état de la problématique particulière des dangers naturels liés aux instabilités de terrain et aux crues, et que la référence exacte de la donnée transposée dans le PAZ y soit indiquée selon les exigences de la CDN. Etant donné que la Commission indique dans le même temps dans son préavis qu'aucune mise en zone n'est concernée par un tel site, cette condition peut être ignorée par la commune. Les données de la carte indicative des dangers naturels liés aux crues du bassin versant de la Broye fribourgeoise doivent être remplacées par celles de la cartographie intégrale des dangers de crues pour le Plateau. Au surplus,



la légende du PAZ relative aux dangers naturels doit être adaptée selon les remarques de la SLCE et de la CDN.

De plus, les deux articles du RCU suivants doivent être corrigés:

Article 13 – Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

Cet article est à adapter selon le préavis de la SLCE.

Article 15 – Secteurs de dangers naturels

Cet article est à adapter selon les préavis de la CDN et de la SLCE.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Le SBC demande qu'une coupe soit intégrée au rapport pour comprendre la transition entre les différents types d'affectation dans les centres villageois.

Le Service archéologique de l'Etat de Fribourg signale quelques adaptations de périmètres archéologiques à apporter dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

De plus, les deux articles et l'annexe du RCU suivants devront être corrigés:

Article 18 – Zone de protection du site construit

Le SBC constate que la réglementation permet la construction de bâtiments de peu d'importance dans les aires inconstructibles et le front de rue des localités de Lully et Seiry, ce qui pourrait amener à une altération du site. De fait et en l'état, **la DAEC n'admet pas les dispositions 9.1 et 9.4 de l'art. 18 du RCU**. La Commune précise dans sa détermination qu'elle prendra contact avec le SBC pour l'élaboration du dossier d'adaptation car elle estime que ces conditions sont trop restrictives, sans donner plus de justifications.

Au surplus, il conviendrait de préciser si l'interdiction des toits plats fixée à l'alinéa 9.3 s'applique également aux constructions de minime importance.

Article 19 – Zone de centre village

Plusieurs éléments doivent être adaptés ou introduits dans les dispositions spécifiques de l'alinéa 10 relatif aux prescriptions particulières sectorielles 2, notamment concernant les typologies d'habitat, la hauteur et la longueur des bâtiments. Au vu de la nature des demandes du SBC, **la DAEC, en l'état, n'admet pas les dispositions de l'alinéa 10 de l'art. 19 du RCU**.

Au surplus, il conviendrait de préciser si l'interdiction des toits plats fixée à l'alinéa 9.2 s'applique également aux constructions de minime importance.

Annexe 1

Le SBC indique des adaptations à apporter à l'annexe 1 du RCU.

5. Exploitation des matériaux

La zone de carrière des "Rochemards" ne correspond pas exactement au périmètre du permis délivré le 11 juillet 1995. Celle-ci devra être adaptée en conséquence dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Au surplus, l'art. 3204 (partiel) RF est utilisé par l'entreprise de préparation et de traitement des matériaux située sur l'art. 3193 RF. L'examen préalable de la révision générale prévoyait d'affecter ce terrain en zone à bâtir. Toutefois, cette intention n'a pas été concrétisée, ni dans le dossier de révision de 2016, ni dans le présent dossier. L'activité effectuée sur l'art. 3204 (partiel) RF n'étant pas conforme à l'affectation de la zone agricole, une procédure en rétablissement de l'état conforme au droit selon l'art. 167 LATeC reste réservée.

6. Mobilité

Le SMO relève que la commune doit élaborer un concept de stationnement conjointement avec les communes d'Estavayer et de Sévaz, en tant que commune faisant partie d'un pôle touristique d'importance cantonale, conformément à l'art. 24 al. 2 let. c ReLATeC. Cette demande avait déjà été émise par le SMO dans le cadre du premier examen final du présent dossier, mais la DAEC n'avait pas repris cette condition dans sa décision du 27 janvier 2016.

Partant, et compte tenu du développement spécifique des trois communes, la DAEC considère qu'il n'est pas proportionné d'imposer à la commune de Lully un concept simultané avec les autres communes dans le cadre du présent dossier, mais invite la commune à étudier la possibilité d'établir, le cas échéant, une analyse succincte des besoins en stationnement sur son territoire dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

IV. Autres éléments

7. Equipement

L'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) a été établi conformément aux attentes des services et est admis par la DAEC.

Le rapport indique à la p. 10 que le programme d'équipement n'est pas établi, car tout l'équipement de base a été réalisé pour les terrains en zone à bâtir. Ces informations correspondent aux indications de l'AEE.

Conformément au préavis de la Section "Evacuation des eaux" du SEN, lorsque les circonstances se seront éventuellement modifiées, le programme d'équipement devra être adapté en conséquence.

8. Plans d'aménagement de détail (PAD)

Dans le cadre du présent dossier, la commune abroge deux PAD, "Les Mas" dans le village de Boillon et "La Frinzalla" dans la localité de Seiry. Ces abrogations correspondent à la modification n° 108 du PAZ et le rapport souligne que ces deux secteurs sont maintenant majoritairement construits, ce qui justifie l'abrogation des deux PAD précités.

La DAEC demande de mentionner les deux PAD "Les Mas" et "La Frinzalla" à l'art. 45 "Abrogation" du RCU.



Dans le cadre de la modification partielle du PAL relative à la ZACT "Plein Sud", la Commune fixe un périmètre à PAD obligatoire pour l'ensemble de la nouvelle mise en ZACT. Etant donné le refus de ladite mise en zone, **la planification d'un PAD dans ce secteur est également refusée.**

9. Dispositions relatives à la police des constructions

Plusieurs conditions concernant les dispositions du RCU doivent être prises en compte dans le dossier d'adaptation:

Article 23 – Zone d'activités à prescriptions spéciales

La DAEC souligne que l'IBUS minimum pour une ZACT est de 0.75 selon l'art. 80 al. 2 ReLATeC.

Article 25 – De zone d'activités 1 à zone d'activités 5

Compte tenu du refus de la mise en ZACT "Plein Sud", du changement d'affectation sur l'art. 3209 RF ainsi que de la planification d'un PAD obligatoire dans le secteur en question, **l'article du RCU est également refusé dans son ensemble.** Il doit être réadapté à l'ancienne ZACT I afin de correspondre à l'affectation en vigueur sur l'art. 3209 RF.

10. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 19 mai 2020, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DAEC s'y rallie et les reprend en vue d'un dossier d'adaptation.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU de la révision générale ainsi que du dossier de modification partielle "ZACT Plein Sud".
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > les extensions J et I au PDCom;
 - > l'IBUS de 0.80 + 0.30 (parkings) pour la ZCV;
 - > l'IBUS de 0.80 + 0.30 (parkings) pour la ZPSC
 - > l'IBUS de 0.70 pour la zone mixte;
 - > les périmètres pour l'implantation de serres inscrits au PAZ;
 - > les dispositions 9.1 et 9.4 de l'art. 18 du RCU;
 - > les dispositions de l'alinéa 10 de l'art. 19 du RCU;
 - > le PAD de la ZACT "Plein Sud";
 - > l'art. 25 RCU en lien avec la ZACT "Plein Sud";
 - > la mise en ZACT "Plein Sud" ainsi que le changement d'affectation de l'art. 3209 RF.
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 ainsi que le dossier de modification partielle "ZACT Plein Sud" sont partiellement approuvés avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.

2. L'émolument à la charge de la commune de Lully est fixé à Fr. 12'385.-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

La décision d'approbation du PDCom, du PAZ et du RCU fait l'objet d'une publication par la DAEC dans la FO dans un délai de 30 jours dès la date d'approbation (art. 86 al. 4 LATeC; art. 36 ReLATeC).

Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 1654, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

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

- > à la commune de Lully, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbasol SA, Rte Jo-Siffert 4, 1762 Givisiez (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > 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.);
- > à la Préfecture de la Broye, Ch. du Donjon 1, case postale 821, 1470 Estavayer-le-Lac (1 ex.).