



Lussy, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local et de son règlement

vu:

La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT);

La loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC);

Le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC);

Le plan d'aménagement local (PAL) approuvé par le Conseil d'Etat le 2 juin 1981;

L'accord préalable du Conseil d'Etat du 17 août 1999;

Le dossier,

considérant:

I. PROCEDURE

Le dossier de révision du plan d'aménagement local (PAL) de Lussy a été mis à l'enquête publique dans la Feuille officielle n° 2 du 10 janvier 1997.

Cette mise à l'enquête publique a suscité sept oppositions.

A la suite des séances de conciliation organisées par le Conseil communal, deux modifications ont été mises à l'enquête, la première dans la Feuille officielle n° 34 du 22 août 1997, et la deuxième dans la Feuille officielle n° 17 du 24 avril 1998. Les oppositions maintenues ont été rejetées par le Conseil communal conformément aux dispositions de l'art. 80 al. 5 LATeC.

Le dossier directeur, le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal d'urbanisme (RCU), ainsi que la modification n° 1 ont été adoptés le 16 mars 1998. La modification n° 2 a été adoptée le 25 mai 1998.

Deux recours ont été interjetés contre les décisions du Conseil communal prises sur les oppositions. La Direction des travaux publics (DTP) a statué ce jour sur ces recours.

II. PREAVIS DES SERVICES ET ORGANES CONSULTES

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

Favorables sans condition:

- Département des transports et de l'énergie,
- Département des ponts et chaussées,
- Service archéologique cantonal,

Favorables avec conditions:

- Service des améliorations foncières,
- Département de l'agriculture,
- CFF,
- Commission des biens culturels,
- Service des eaux et endiguements,
- Laboratoire cantonal,
- Entreprises électriques fribourgeoises,
- Inspection cantonale des forêts,
- Responsable scientifique pour la protection de la nature et du paysage,
- Swisscom,
- Office de la protection de l'environnement,
- GFM,
- Commission des terrains exposés aux dangers naturels,
- Service de l'aménagement du territoire de l'Etat de Vaud.

Préavis de synthèse OCAT:

- Partiellement favorable avec conditions.

Les conditions émises par les services font partie intégrante de la présente décision dans la mesure où elles ne sont pas rejetées (voir considérant III ci-après).

III. APPRECIATION DE LA DIRECTION DES TRAVAUX PUBLICS

1. Plan d'affectation des zones (PAZ)

Conformément à l'art. 15 LAT, les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis (lettre a) ou qui seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps (lettre b). L'art. 3 al. 3 LAT définit les principes régissant l'aménagement du territoire et exige qu'il soit tenu compte des besoins de la population pour réserver des territoires à l'habitat et à l'exercice des activités économiques. Dans cette mesure et d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, la volonté d'éviter la création de zones à bâtir surdimensionnées constitue un intérêt public important (ATF 114 Ia 369 consid. 4; ATF 115 Ia 353 consid. 3 d). Cela répond à l'exigence fondamentale de l'aménagement du territoire qui postule une utilisation mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire (art. 1 al. 1 LAT; art. 22quater al. 1 de la Constitution fédérale; RS 101).

Les communes doivent concevoir leurs plans d'affectation et le règlement y afférent en se conformant entre autres aux principes posés à l'art. 15 LAT. Il est dès lors incompatible avec le droit fédéral de prévoir une extension de la zone à bâtir de telle manière qu'elle ne soit pas justifiée par les besoins prévisibles en terrains à bâtir pour les quinze prochaines années. Une révision correcte d'un plan d'affectation nécessite dès lors une appréciation de ce besoin futur, lequel ne peut cependant pas être fixé ou arrêté avec exactitude. La méthode des ten-

dances est en général propre à déterminer le besoin en terrains à bâtir (ATF 114 Ia 266, JAB 1984, p. 6).

Une commune ne peut justifier une augmentation de la surface d'une zone à vocation résidentielle qu'au vu de l'évolution démographique plus ou moins importante enregistrée au cours des décennies précédant la révision de son PAL ou que si d'autres éléments propres à déployer une influence directe sur la démographie des lieux sont attestés.

En l'occurrence, l'examen du calcul de capacité de la zone à bâtir de Lussy permet de constater que le PAZ, tel que proposé et supposant la stabilité de la population située hors de la zone à bâtir, autorise une augmentation de la population d'un peu moins de 80 % pour les 15 prochaines années, soit le triple de l'augmentation de ces 15 dernières années, qui était de 26 %. Par rapport à la population située en zone à bâtir, cette augmentation est de l'ordre de 115 %. Un tel résultat doit toutefois être relativisé, car il ne tient pas compte du fait que le solde de surface constructible des terrains déjà bâtis n'est, dans bon nombre de cas, plus utilisable. C'est pourquoi il convient d'examiner l'évolution de la population par rapport aux terrains situés en zone à bâtir et non-construits; selon ce critère, l'augmentation de population est d'environ 200 habitants, soit une augmentation de 80 % par rapport à la population en zone à bâtir et 53 % par rapport à la population totale. Partant, la zone à bâtir est surdimensionnée.

Lors de la séance du 28 juin 1999 avec M. Wiesmann, le Conseil communal a décidé de réexaminer la mise en zone à bâtir des terrains situés au lieu-dit "Les Portes de Lussy", périmètre du plan d'aménagement de détail n° 1 indiqué au PAZ. La mise en zone à bâtir de la partie de ces terrains qui n'étaient pas en zone à bâtir dans le précédent plan, n'est pas admise et devra être réexaminée dans l'objectif d'une réduction de la capacité du plan.

2. Dossier directeur

2.1. Le dossier directeur est constitué de sept fiches de mesures adoptées par le Conseil communal

Aucune remarque n'a été faite au sujet de ces documents.

2.2. Plan directeur d'utilisation du sol

Suite au réexamen des terrains à mettre en zone exigé au point 1, ceux qui seront maintenus en zone agricole pourront être maintenus dans un plan "directeur d'utilisation du sol" qui serait à joindre au dossier.

3. Règlement communal d'urbanisme (RCU)

L'art. 1 sera modifié:

Il est nécessaire de remplacer "droit" des constructions par "police" des constructions.

L'art. 12 sera précisé:

Si le Conseil communal n'a pas l'intention d'exiger la démolition des constructions non conformes qui nuisent à la qualité du paysage et du site (art. 54 al. 3 LATeC), la première phrase de l'alinéa 2 de cet article est inutile.

L'art. 15 sera modifié:

Plusieurs dispositions de cet article n'ont pas été respectées par les récentes demandes de permis 98/5/0044 et 98/5/0133. Le Conseil communal avait émis des préavis favorables pour des constructions manifestement non conformes aux présentes dispositions qui étaient déjà applicables. Il est nécessaire d'en tirer les conséquences et de revoir ces règles.

Il s'agit notamment de:

- let a: 2^{ème} et dernier paragraphe
- let f: dernier paragraphe
- let h: toiture: en entier
- : orientation: en entier.

L'art. 16 let. f sera corrigé:

L'art. 64 RELATeC ne concerne pas l'augmentation des distances. Il faut donc la supprimer.

L'art. 17 let. d sera modifié:

L'indice d'utilisation de 0,25 a été dépassé par le permis n° 98/5/0025. Par conséquent, cette valeur sera augmentée à 0,3. Il conviendra de tenir compte de ce nouvel indice dans le cadre du calcul de capacité de la zone à bâtir et du réexamen de la mise en zone des terrains mentionnés au point 1 du présent chapitre.

L'art. 17 let. f sera corrigé:

L'art. 64 RELATeC ne concerne pas l'augmentation des distances. Il faut donc la supprimer.

L'art. 18 let. e sera corrigé:

L'art. 64 RELATeC ne concerne pas l'augmentation de la distance. Il faut donc la supprimer.

L'art. 20 let. c al. 2 sera supprimé, conformément à la décision sur recours rendue ce jour par la DTP.

L'art. 21 let. d sera corrigé:

Il s'agit de la Direction de l'instruction publique et des affaires culturelles et non de la Direction des travaux publics (DTP).

L'art. 24 paragraphe 2 sera supprimé

IV. OBJET ET EFFETS DE L'APPROBATION

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur comprenant les concepts directeurs, les schémas de structuration, la hiérarchie du réseau routier et les fiches de mesures, le PAZ et le RCU. Les conditions des préavis des services et organes consultés et celles du préavis de synthèse de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT), retenues par la DTP aux considérants II et III ci-dessus, sont comprises dans la présente décision.
2. La mise en zone des terrains mentionnés par l'OCAT sur le plan des zones, qui devra être réexaminée conformément aux point III n'est pas admise.
3. Les art. 1, 12, 15, 16 let. f, 17 let. d et f, 18 let. e, 20 let. c al. 2, 21 let. d et 24 du RCU doivent être modifiés, complétés ou supprimés, selon les considérants.
4. Ces modifications devront faire l'objet d'une mise à l'enquête publique dans un délai de 12 mois dès l'entrée en vigueur de la présente décision.
5. Dès leur approbation, les plans directeurs lient les autorités cantonales et communales; le PAZ et le RCU ont, de plus, force obligatoire pour les propriétaires.

V. PUBLICATION

La décision d'approbation des plans directeurs communaux, du PAZ et du RCU doit faire l'objet d'une publication par le Conseil communal dans le Bulletin communal ou dans la Feuille officielle dans un délai de 30 jours (art. 81 al. 4 LATeC; art. 10 RELATeC),

décide :

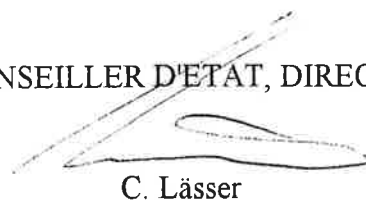
1. Le dossier directeur, le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme sont approuvés avec les réserves émises dans les considérants.
2. Les conditions figurant dans les préavis des services et organes consultés sont réservées et comprises dans l'approbation (cf. considérants II et III ci-dessus).
3. Les plans et règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours relatifs à la procédure contentieuse.
4. Le plan des zones et le règlement approuvés le 2 juin 1981, ainsi que les modifications ultérieures, sont abrogés.
5. L'émolument à la charge de la commune de Lussy est fixé à 2'740.- francs.
6. La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif dans le délai de 30 jours dès sa communication.
7. Communication

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

- à la commune de Lussy avec 2 dossiers;
- au Département des ponts et chaussées (1 ex.), à l'Office de la protection de l'environnement (1 ex.) et à la Commission des biens culturels (2 ex.) avec 2 préavis de synthèse, aux CFF (1 ex.) et au Département de l'agriculture (1 ex.);
- au bureau Urbaplan, Rue Pierre-Aeby 17, 1700 Fribourg (1 ex.);
- à la Préfecture de la Glâne, Case postale 96, 1680 Romont (1 ex.).

Fribourg, le 18 août 1999
JA/sr

LE CONSEILLER D'ETAT, DIRECTEUR



C. Lässer

