



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Réf: TL/NM/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 1^{er} juin 2022

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

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);
l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);
la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);
le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);
l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);
le plan d'aménagement local (PAL) de Lully, approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) le 14 octobre 2020;
le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente modification a pour objet l'adaptation du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Lully, approuvé par la DAEC (actuellement: Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement/DIME), le 14 octobre 2020, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

II. Procédure

Mise à l'enquête publique du PAL: la mise à l'enquête publique de la modification du PAL a été publiée dans la Feuille officielle (FO) n° 8 du 26 février 2021. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO.

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

Adoption: la modification du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 12 avril 2021.

Recours: aucun recours contre les décisions communales n'a été interjeté auprès de la DAEC.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 25 mars 2022.

Droit d'être entendu: aucun droit d'être entendu n'a été publié par la DIME, car hormis quelques conditions formelles, aucune mesure d'aménagement n'a été remise en question.

III. Appréciation de la DIME

1. Urbanisation

1.1. Densification

L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de la zone de protection du site construit (ZPSC), de la zone de centre village et de la zone mixte ont été modifiés comme demandé dans la décision de 2020. Ils sont donc conformes aux critères du plan directeur cantonal (PDCant) en matière de densification.

L'IBUS de la zone d'activités à prescriptions spéciales a également été modifié afin de correspondre à l'indice minimum prévu à l'art. 80 al. 2 ReLATeC. Celui-ci est admis par la DIME.

Comme indiqué par le SeCA dans son préavis, il sera nécessaire de supprimer la notion d'IBUS différenciés lors de la prochaine révision générale.

1.2. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones d'activités (ZACT)

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

Dans sa décision du 27 janvier 2016, la DAEC n'a pas admis les périmètres pour l'implantation de serres, sis sur les art. 7135 et 7137 du Registre foncier (RF), étant donné que la commune n'a pas été à même de démontrer que dits périmètres étaient conformes au PDCant. En 2020, la DAEC a maintenu son refus dans la mesure où la planification communale ne remplissait toujours pas les conditions de la législation fédérale et du PDCant en ce qui concerne la définition de ce type de périmètres. La commune a donc supprimé ces périmètres du PAZ. Dans le contexte où la commune a supprimé ces périmètres pour se conformer à la décision, ces différents éléments n'appellent plus de remarques de la part de la DIME.

ZACT "Plein Sud"

La commune réaffecte l'art. 3209 RF en ZACT 1 comme dans la version antérieure du plan à la révision générale en raison du refus d'autres modifications dans le secteur. La DIME admet cette modification.

2. Energie

La carte des secteurs énergétiques doit être réalisée au plus vite, indépendamment de la présente procédure. Les périmètres énergétiques favorables au chauffage à distance et énergies renouvelables devront être intégrés dans le PDCom au plus tard lors de la prochaine révision générale.

L'art. 8 du règlement communal d'urbanisme (RCU) concernant les installations solaires a été modifié conformément à la condition du Service de l'énergie et à la décision d'approbation. Il est donc admis.

3. Nature, paysage et environnement

Les constatations de la nature forestière doivent être représentées par un trait continu afin qu'elles soient clairement identifiables sur le plan d'affectation des zones (PAZ). Cette adaptation devra être faite lors de la prochaine révision générale. Par ailleurs, les nouvelles données forestières devront également être intégrées lors d'une prochaine modification afin que le PAZ contienne des informations à jour.

La prairie sèche (PPS 1073) au lieu-dit "Pra-Forchau" doit faire l'objet d'un ajout dans le RCU, conformément au texte décrit dans le préavis du Service des forêts et de la nature (SFN) afin qu'elle soit protégée de manière adéquate. Il en va de même pour la zone alluviale du Bainoz et des deux sites de reproduction à batraciens de l'inventaire cantonal qui devront être inscrits comme périmètre de protection de la nature et faire l'objet d'une mention au RCU. Puisque ceux-ci sont représentés sur le PAZ, qu'ils sont situés en zone agricole et dans des secteurs peu propices à une quelconque construction (espace réservé aux eaux, secteur de dangers, topographie accidentée, forêts), la DIME demande d'apporter ces modifications lors de la prochaine modification ou révision générale.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Une meilleure représentation des périmètres archéologiques devra être proposée lors de la prochaine modification ou révision générale, afin que ceux-ci soient identifiables de manière optimale.

L'art. 18 ch. 10 est admis par la DIME puisque les hauteurs proposées vont dans le sens de la demande formulée par le Service des biens culturels.

Le report des orientations des lignes de faîtes dans la ZPSC de Lully a été intégré au PAZ sous la modification n° 100 et correspond en tout point à la demande de la décision d'approbation. Cette modification est admise par la DIME.

IV. Autres éléments

5. Plans d'aménagement de détail (PAD)

Les deux PAD "Les Mas" et "La Frinzalla" ont été inscrits à l'art. 44 "Abrogation" du RCU comme il l'a été requis par la DAEC dans sa décision d'approbation. De plus, le PAD "Plein Sud" a été supprimé, de sorte que la commune répond aux conditions d'approbation et ne comprend plus de périmètres à PAD obligatoires sur son territoire.

6. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 25 mars 2022, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés. La DIME s'y rallie et demande à la commune de les reprendre lors de la prochaine modification ou révision générale.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
3. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La modification du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Lully est fixé à Fr. 5'485.-.

Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

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



Voie de droit:

La présente décision peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, Rue des Augustins 3, case postale 630, 1701 Fribourg, dans le délai de 30 jours dès sa communication.

Communication:

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

- > à la commune de 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.).

