Canton de Fribourg
Commune de Neyruz

VERSION POUR APPROBATION

Rapport selon l'art. 47 OAT

Conditions d'approbation – Enquête publique complémentaire corrective

Adaptations du Plan d'aménagement local (PAL) suite à son approbation du 24 août 2022 (révision générale – Conditions d'approbation)

Décembre 2025

urbaplan

PILOTE

urbaplan

Sylvie Mabillard

AMENAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

Urbaplan

Sylvie Mabillard / Patrick Studer
boulevard de pérolles 31
1700 fribourg
+41 26 322 26 01
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. INTRODUCTION 5

1.1 Historique de la procédure 5

1.2 Objet des modifications 5

1.3 Procédure et information 6

2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU) 7

2.1 Correction de l'article 26 du RCU 7

2.2 Modification de l'article 24 du RCU 8

2.3 Harmonisation et clarification de la terminologie des hauteurs applicables aux attiques 9

3. CONCLUSION 12

1. Introduction

Le présent rapport est établi en application de l'art. 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Il explique et justifie les modifications apportées aux documents du plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Neyruz. Ce dossier fait suite à une enquête publique complémentaire (FO N°39 du 26 septembre 2025 au 27 octobre 2025) qui a mis en lumière des incohérences et des lacunes dans le règlement communal d'urbanisme (RCU) nécessitant une procédure de correction.

Ce dossier, soumis à une nouvelle enquête publique complémentaire, est constitué du présent rapport qui détaille et justifie les ajustements nécessaires ainsi que du règlement communal d'urbanisme (RCU).

1.1 Historique de la procédure

La révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Neyruz, suite à son approbation sous conditions par la DIME du 24 août 2022, a fait l'objet de plusieurs adaptations et procédures d'enquête publique. Ces procédures visaient à intégrer les ajustements requis par les autorités cantonales et à traiter les différentes oppositions, notamment :

> L'enquête publique d'adaptation du PAL (révision générale) du 7 juin 2024 au 8 juillet 2024 (FO N°23 du 7 juin 2024).
> L'enquête publique spécifique au secteur Route d'Onnens du 17 janvier 2025 au 18 février 2025 (FO N°3 du 17 janvier 2025).
> L'enquête publique complémentaire à la suite de diverses oppositions/remarques et séances de conciliation du 26 septembre 2025 au 27 octobre 2025 (FO N°39 du 26 septembre 2025).

Le présent dossier correctif intervient après l'enquête publique complémentaire publiée dans la Feuille Officielle N°39 du 26 septembre 2025 au 27 octobre 2025. Cette enquête a révélé la nécessité d'apporter des ajustements aux documents règlementaires, notamment pour rétablir des dispositions omises, préciser les objectifs du PAD « Le Sécheron » et clarifier l'application des gabarits de hauteur. Ceci afin de garantir la cohérence et l'application effective du RCU avant l'approbation définitive.

1.2 Objet des modifications

Les modifications portent sur plusieurs points distincts du règlement communal d'urbanisme (RCU) :

> Une correction d'une incohérence concernant l'obligation de raccordement au chauffage à distance (CAD) pour la zone Village V (ZV-V) à l'article 26 RCU.
> Des modifications supplémentaires au sens de l'article 89 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), visant :
    - À compléter les objectifs du plan d'aménagement de détail (PAD) « Le Sécheron » à l'article 24 alinéa 11 du RCU.
    - À harmoniser la terminologie des gabarits de hauteurs applicables aux attiques pour 22 alinéa 11 et 25 alinéa 11 du RCU, qui définissent les prescriptions pour les secteurs particuliers (PAZ n°22.1 et 25.3).

1.3 Procédure et information

Le Conseil communal approuve les modifications apportées au PAL dans le cadre du présent dossier.

Le dossier est soumis pour enquête publique pendant 30 jours, conformément à l'article 83 LATeC. Seules les modifications présentées dans le présent rapport et intégrées dans le règlement communal d'urbanisme (RCU) peuvent faire l'objet de remarques et/ou d'oppositions. Il fait également office de document d'information à la population.

2. Modifications du règlement communal d'urbanisme (RCU)

Le présent chapitre décrit et justifie les deux modifications apportées au règlement communal d'urbanisme (RCU).

2.1 Correction de l'article 26 du RCU

L'enquête publique complémentaire menée du 26 septembre 2025 au 27 octobre 2025 a révélé l'absence d'un alinéa traitant de l'obligation de raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) dans l'article 26 du RCU (zone de village V).

Comme stipulé dans le rapport d'adaptation du PAL composant le dossier d'enquête publique complémentaire du 26 septembre 2025 au 27 octobre 2025 (Chapitre 2.2.1 du rapport 47 OAT) l'intention de la Commune était de rendre obligatoire le raccordement au CAD pour les secteurs désignés au plan d'affectation des zones (PAZ), sous réserve des dérogations prévues par l'article 9 alinéa 3 de la Loi sur l'énergie (LEn). Cette disposition était bien prévue, mais a été omise lors de l'adaptation du règlement pour la zone village V. Dès lors, l'article 26 est complété avec l'alinéa 13 suivant :

« *Le raccordement au réseau de distribution d'énergie du chauffage à distance est obligatoire pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement au sens de l'art. 84 ReLATeC, ainsi que pour tout renouvellement d'installations d'énergies sauf :*

> *Pour les bâtiments dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts à 75% par des énergies renouvelables.*
> *Lorsque la puissance du raccordement est inférieure à 30 kW.* »

La présente modification vise donc à rétablir la cohérence du dispositif règlementaire en ajoutant cette prescription, assurant ainsi l'alignement de l'article 26 avec les objectifs énergétiques de la Commune.

2.2 Modification de l’article 24 du RCU

Conformément à l'article 89 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), la Commune de Neyruz procède à une modification de l'article 24 du RCU, qui régit la zone village III (ZV-III) (secteur du Sécheron). Cet ajustement vise à consolider la pérennité économique des activités existantes en adaptant les objectifs du plan d’aménagement de détail (PAD) obligatoire pour ce secteur.

Cette modification concerne les objectifs applicables au PAD « Le Sécheron » définis à l'alinéa 11 de l'article 24 du RCU. Elle consiste en l'ajout explicite d'un objectif de planification.

Cette adjonction répond à la nécessité de consolider la viabilité des commerces existants sur le site. L'article 24, alinéa 11, du règlement communal d'urbanisme (RCU) définit actuellement les objectifs du PAD « Le Sécheron », notamment l'établissement d'une stratégie de développement par étapes, qui est maintenue. Toutefois, pour garantir la viabilité économique et fonctionnelle des établissements commerciaux et des activités déjà implantés sur le site, il est devenu indispensable d'intégrer explicitement la possibilité pour ces exploitations de réaliser les aménagements, transformations, ou extensions nécessaires. L'objectif de cette modification est donc d'assurer que le futur PAD tienne compte de manière explicite de la nécessité de maintenir et d'améliorer les conditions d'exploitation des activités existantes.

En complément de l’objectif relatif à la stratégie de développement par étapes, le nouvel objectif ci-après est ajouté à l’article 24 alinéa 11 du RCU :

« *Permettre l’édification de constructions visant à compléter les installations nécessaires à l'exploitation des commerces existants sur le site* ».

Ce nouvel objectif légitime les transformations, modifications, ou extensions d’installations existantes qui sont requises pour garantir la continuité et l’optimisation de leur exploitation dans le temps. Les modalités exactes des étapes de réalisation du PAD seront traitées et détaillées dans le dossier de PAD propre à ce site.

2.3 Harmonisation et clarification de la terminologie des hauteurs applicables aux attiques

La Commune de Neyruz engage un second volet de modifications complémentaires de son plan d'aménagement local (PAL), en application de l'article 89 de la LATeC, dans le but fondamental d'uniformiser l'interprétation et de clarifier l'application des gabarits de hauteur pour les constructions avec attique au sein de son règlement communal d'urbanisme (RCU).

Une précédente tentative d'harmonisation des définitions de hauteurs s'était révélée insuffisante. La raison réside dans l'usage de deux formulations distinctes dans le RCU pour définir l'application des hauteurs maximales aux attiques : « *également applicables pour les attiques* » et « *y compris attiques* ». Cette ambiguïté sémantique a conduit à des incertitudes d'interprétation, aussi bien chez les services techniques communaux que chez les porteurs de projets.

2.3.1 Modification règlementaire pour l'homogénéisation

Afin de lever toute ambiguïté, les dispositions des articles 22 alinéa 11 et 25 alinéa 11 du RCU, qui définissent les prescriptions pour les secteurs particuliers (PAZ n°22.1 et 25.3), sont modifiées. La formulation « *y compris attiques* » est remplacée par « *également applicables pour les attiques* ». Ce changement assure une homogénéisation sémantique complète de la terminologie des hauteurs de construction à travers l'ensemble du RCU.

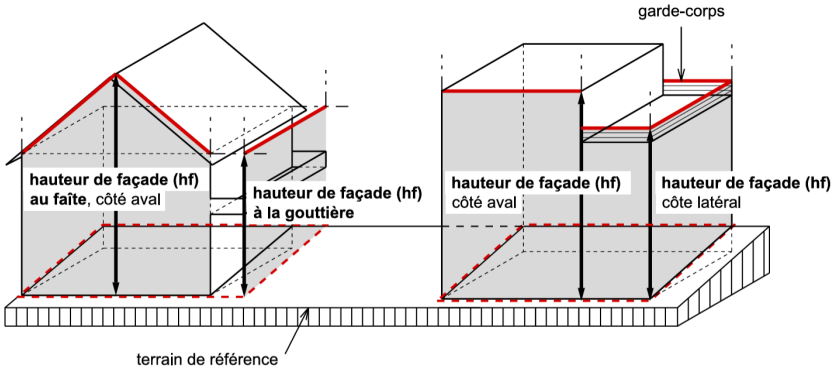
2.3.2 Rappel des fondements légaux : le rôle de l'AIHC

Pour bien comprendre la portée de ces formulations, il est crucial de rappeler le contexte technique et légal : l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

Selon l'AIHC, les constructions à toiture plate, qui incluent les attiques, sont soumises à la même règle que les constructions à toiture en pente en ce qui concerne la hauteur de façade à la gouttière (hfg). L'objectif est d'assurer la cohérence de la mesure des façades, même en l'absence de gouttière ou de toiture en pente.

L'extrait du croquis de l'annexe 2 de l'AIHC ci-dessus illustre ce principe : la hfg (appelée hf sur le schéma) est mesurée du terrain naturel à la jonction entre le plan de façade et la face supérieure de la toiture plate. En l'absence de prescriptions spécifiques (côté aval ou latéral non défini), toutes les constructions à toiture plate (y compris les attiques) doivent respecter la hfg maximale définie pour leur zone.

Fig. 1 : Extrait annexe 2 (croquis) de l'AIHC (*source : fr.ch)*



2.3.3 Exception de flexibilité : hauteur totale pour les attiques

Si l'application de la hfg est la règle générale, le RCU de Neyruz prévoit, pour certaines zones spécifiques (zone village I, zone village IV et les secteurs à prescriptions particulières n°22.1, 25.1, 25.2 et 25.3), une plus grande souplesse pour les constructions avec attiques.

La volonté communale, dans ces secteurs particuliers, est d'imposer des ruptures visuelles dans la continuité des façades. L'attique, par son retrait de façade obligatoire par rapport aux étages inférieurs, crée naturellement cette rupture.

Dans ces zones, le RCU autorise exceptionnellement les constructions avec attiques à bénéficier du **gabarit de hauteur totale (h)**, qui est **supérieure** à la hfg. En revanche, une construction de type monobloc (sans attique, et donc sans retrait de façade), qui mobilise le maximum du gabarit autorisé, devra se limiter à la hauteur inférieure, soit la hfg.

C'est cette règle spécifique qui est désormais uniformisée par la formulation « *également applicable pour les attiques* » dans tous les articles concernés, confirmant que l'attique bénéficie du gabarit h supérieur, car il assure la rupture de façade souhaitée.

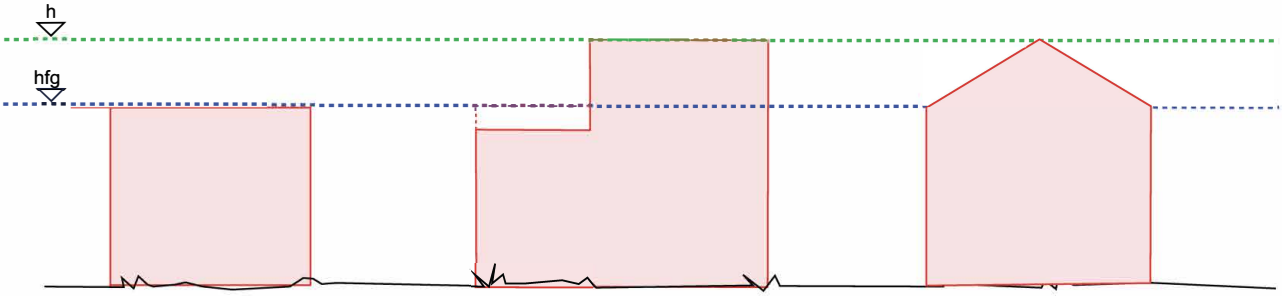
En conclusion, en absence de définition de hfg ou si elle n'est pas applicable, toute morphologie de construction (toiture en pente monobloc en toiture plate ou attique) doit respecter la hauteur totale h maximale. L'harmonisation sémantique garantit que la règle spéciale (attiques bénéficiant de la hauteur totale h) est désormais clairement et uniformément exprimée dans le RCU. Enfin et à ce titre, la figure 2 ci-dessous explicite de manière exhaustive l'application des gabarits de hauteurs et la conséquence sur les morphologies des constructions pour l'ensemble des zones de la Commune.

Fig. 2 : Définition des hauteurs selon le RCU *(source : Commune de Neyruz)*

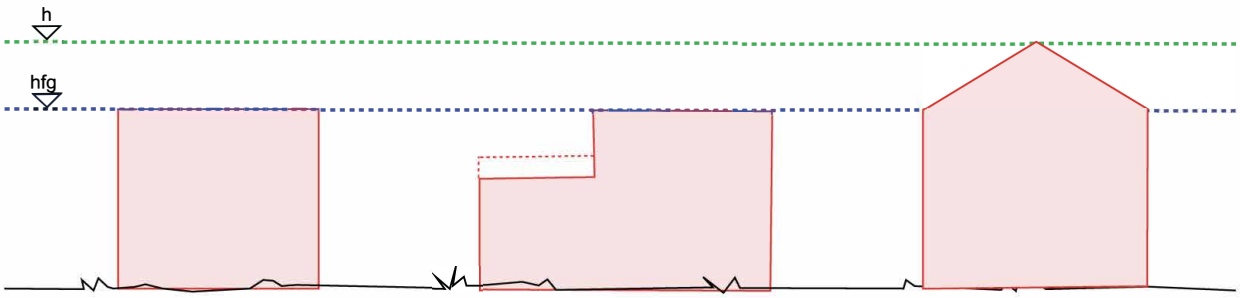
Définition des hauteurs selon RCU

Z V-I :	h = max. 13.00m	hfg = max. 10.00 m	Périmètre 27.1 (Les Colombettes) :	h = max. 8.50m	
Périmètre 22.1 :	h = max. 10.00m	hfg = max. 8.00 m	RFD-II :	h = max. 10.00m	hfg = max. 8.50 m
Z V-II :	h = max. 15.00m	hfg = max. 12.00 m	RFD-III :	h = max. 10.00m	hfg = max. 8.50 m
Z V-III :	h = max. 16.00m	hfg = max. 12.00 m	Périmètre 29.1 (Les Colombettes) :	h = max. 9.00m	
Z V-IV :	h = max. 13.00m	hfg = max. 10.00 m	Périmètre 29.2 (Champ Fleuri) :	h = max. 8.50m	hfg = max. 7.50 m
Périmètre 25.1 (Le Verger) :	h = max. 12.00m		Périmètre 29.3 (En Champ Didon) :	h = max. 10.00m	
Périmètre 25.2 (Le Verger) :	h = max. 10.00m		ZRMD :	h = max. 13.00m	hfg = max. 10.00 m
Périmètre 25.3 :	h = max. 10.00m	hfg = max. 8.00 m	Périmètre 30.1 (En Champ Didon) :	h = max. 13.00m	
Z V-V :	h = max. 12.00m		ZACT :	h = max. 15.00m	
RFD-I :	h = max. 8.50m	hfg = max. 7.50 m	ZIG :	h = max. 15.00m	

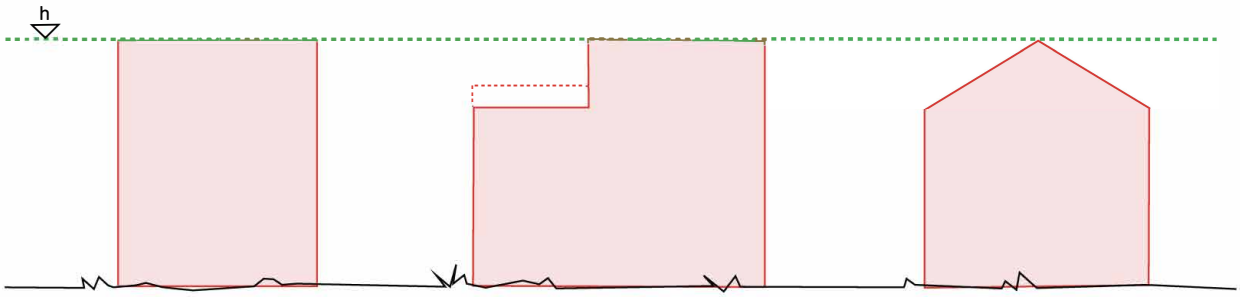
ZV-I, Périmètre 22.1, ZV-IV, Périmètre 25.1 (le Verger), 25.2 (le verger) et 25.3



ZV-II, ZV-III, RFD-I, RFD-II, RFD-III, périmètre 29.2 (Champ-Fleuri), ZRMD,



ZV-V, périmètre 29.1(Colombettes), 29.3 (Champ-Didon),30.1(En Champ-Didon) ZACT, ZIG, Périmètre 27.1 (Les Colombettes)



3. Conclusion

Le présent rapport, établi en application de l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), finalise la procédure d'enquête publique complémentaire corrective. L'ensemble des modifications détaillées vise à garantir la cohérence finale du plan d'aménagement local (PAL) et à satisfaire aux conditions d'approbation en suspens.

Les ajustements apportés au règlement communal d'urbanisme (RCU) se déclinent en trois axes principaux :

Premièrement, l'article 26 du RCU a été corrigé d'une lacune règlementaire par l'ajout de l'alinéa 13, qui rétablit l'obligation de raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) pour la zone village V. Cette correction assure l'alignement de la zone avec les objectifs énergétiques de la Commune, conformément aux intentions initiales du dispositif.

Deuxièmement, une adaptation ciblée de l'article 24 du RCU (zone village III, secteur du Sécheron) a été introduite. Les objectifs du plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire « Le Sécheron » ont été complétés pour consolider la pérennité des commerces existants, en légitimant explicitement les transformations et extensions nécessaires à leur exploitation.

Enfin, une harmonisation sémantique essentielle des articles 22 et 25 du RCU a été effectuée. Le remplacement de la formulation « *y compris attiques* » par « *également applicables pour les attiques* » assure une interprétation uniforme des gabarits de hauteur. Cette clarification confirme que, dans les secteurs concernés, les constructions avec attique bénéficient de la hauteur totale (h), car elles remplissent l'objectif de créer une rupture visuelle de façade, contrairement aux constructions monoblocs.

L'ensemble de ces ajustements règlementaires et techniques est considéré comme indispensable pour éliminer les incohérences résiduelles, garantir une application claire et effective des prescriptions et, par conséquent, permettre l'approbation définitive et l'entrée en vigueur du plan d'aménagement local (PAL) révisé de la Commune de Neyruz.