



Rapport selon l'art. 47 OAT

Conditions d'approbation – Enquête publique complémentaire



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

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. PREAMBULE	5
1.1 Composition du dossier	5
1.2 Conformité aux législations et planifications supérieures	6
1.3 Procédure, coordination, information et participation	6
2. MODIFICATION DU PAL	7
2.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)	7
2.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)	14
2.3 Plan directeur communal (PDCom)	18
2.4 Inventaire préalable des biotopes (IPB)	21

1. Préambule

Un premier dossier d'adaptation de la révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Neyruz aux conditions d'approbation de la DIME du 24 août 2022 a été mis à l'enquête publique du 7 juin 2024 au 8 juillet 2024 (publication dans la FO n°23 du 7 juin 2024) et un dossier séparé de modification du plan d'aménagement local pour le secteur « Route d'Onnens » a été mis à l'enquête publique du 17 janvier 2025 au 18 février 2025 (publication dans la FO n°3 du 17 janvier 2025).

Ce rapport, établi au sens de l'art. 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), explique et justifie les modifications apportées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire à la suite de diverses oppositions/remarques et séances de conciliation. En ce qui concerne le secteur de la « Route d'Onnens », qui fait l'objet d'un dossier séparé comme expliqué ci-dessous, celui-ci est repris dans le présent dossier dans sa version soumise à l'enquête publique le 17 janvier 2025. Par conséquent, les éventuelles adaptations de ce secteur seront traitées dans un dossier annexe.

Les éléments suivants sont modifiés :

- > Modification du périmètre de protection de la Route du Puits au plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- > Modification des boisements hors forêt protégés au plan d'affectation des zones (PAZ), au plan directeur communal (PDCom) et dans l'inventaire préalable des biotopes (IPB) ;
- > Modification de l'art. 7 al. 4 du règlement communal d'urbanisme et de l'art. 22 al. 12 concernant les prescriptions relatives au chauffage à distance s'appliquant aux PAD « Centre village » et « Le Carro » ;
- > La modification des dispositions relatives aux places de stationnements figurant aux art. 22 al. 4, 23 al. 4, 24 al. 4, 25 al. 4, 30 al. 4
- > Suppression de la route de contournement figurant au plan directeur communal (PDCom) ;
- > Uniformisation de la définition des hauteurs de façade à la gouttière pour les art. 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29 et 30 du RCU.

Les modifications apportées aux PAL figurent au chap. 2 du présent rapport.

1.1 Composition du dossier

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire du PAL se compose des documents suivants :

Dossier directeur (liant uniquement pour les autorités)

- > Plan directeur communal (PDCom).

Dossier d'affectation (liant pour les autorités et les tiers)

- > Plan d'affectation des zones (PAZ) ;
- > Règlement communal d'urbanisme (RCU).

Documents indicatifs

- > Rapport selon l'art. 47 OAT ;
- > Règlement communal d'urbanisme (RCU) – aperçu des modifications ;
- > L'inventaire préalable des biotopes (IPB) – aperçu des modifications.

Seuls les éléments modifiés dans le cadre du présent dossier peuvent faire l'objet d'oppositions et/ou de remarques.

1.2 Conformité aux législations et planifications supérieures

Le présent dossier est conforme aux législations fédérales (LAT, OAT) et cantonales (LATeC et ReLATeC), ainsi qu'aux planifications supérieures (PDCant) en vigueur.

1.3 Procédure, coordination, information et participation

Le présent dossier est soumis pour enquête publique pendant 30 jours au sens de l'art. 83 LATeC. Seul le dossier d'affectation est opposable aux tiers qui répondent aux critères de l'art. 84 LATeC. Le dossier directeur peut uniquement faire l'objet de remarques et d'observations.

Dans le cadre de l'élaboration du dossier, des coordinations avec le SBC et le SeCA ont eu lieu.

S'agissant d'un dossier d'enquête publique complémentaire au dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation, le présent rapport tient lieu d'information à la population.

Le conseil communal et la commission d'aménagement approuvent les modifications apportées.

2. Modification du PAL

Le présent chapitre décrit les modifications apportées au plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Neyruz à la suite de la tenue des séances de conciliation. Les modifications concernent le plan d'affectation des zones (PAZ), le règlement communal d'urbanisme (RCU), le plan directeur communal (PDCom) et l'inventaire préalable des biotopes (IPB).

2.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)

2.1.1 Périmètre de protection du site construit

L'emprise du périmètre de protection du site construit qui se situe à la Route du Puits a été modifiée afin que ce dernier n'intègre pas l'art. 62 RF. En effet et conformément à l'application de la fiche T117 du plan directeur cantonal (PDCant), l'art. 62 RF et les constructions qui s'y localisent ne sont ni considérés comme un secteur qui se situe dans un abord immédiat à protéger au sens de l'art. 22 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) ni dans un périmètre de protection du site au sens des exigences du PDCant et fondé sur l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Ceci a été confirmé à la suite de coordinations bilatérales avec le Services des Biens culturels (SBC). Dès lors, le PAZ intègre cette modification.

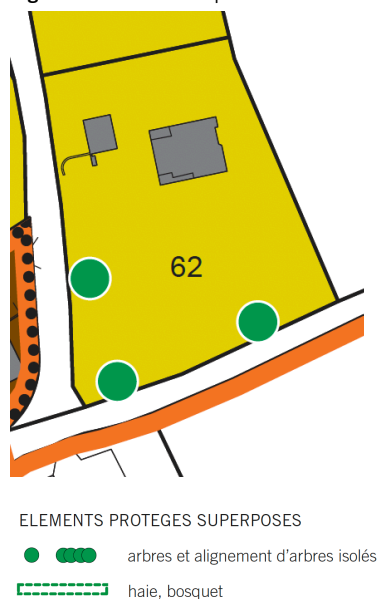
2.1.2 Boisements hors forêt protégés

Le type de boisements hors forêt protégés qui se situe sur l'art. 62 RF a fait l'objet de modifications. Suite à une vision locale en présence de la propriétaire, il a été constaté que les essences végétales dignes de protection représentent exclusivement trois tilleuls et non les espèces végétales de type ornemental constituant une haie. La Commune a donc pris la décision de modifier le PAZ. Le PDCOM (cf. chap. 2.3.1) et l'IPB (cf. chap. 2.4) ont été adaptés en conséquence.

Fig. 3 : Extrait PAZ avant modification



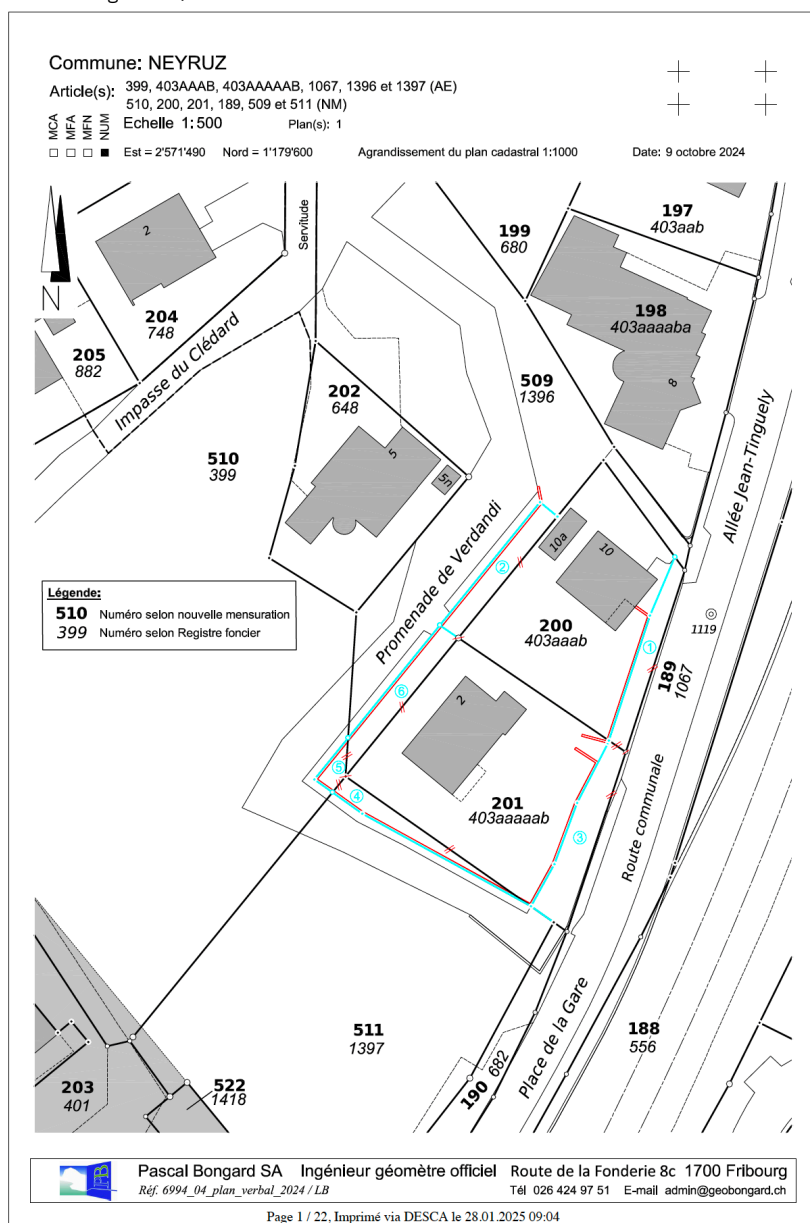
Fig. 4 : Extrait PAZ après modification



2.1.3 Correction du plan d'affectations des zones

Dans le cadre de cette enquête publique complémentaire, la Commune, à la suite de coordination avec le SeCA, procède à des corrections de la limite de la zone à bâtir. Ces dernières sont apportées en coordination avec un projet de verbal cadastral (Fig. 5), qui concerne les art. 403aaab RF, 403aaaaab RF et 1397 RF. L'objectif de ces corrections est de garantir une parfaite correspondance entre la délimitation de la zone à bâtir et les nouvelles limites des parcelles, telles que définies par le projet de verbal cadastral. En complément et afin d'assurer une cohérence de la délimitation du secteur raccordé à un chauffage à distance qui figure au PAZ, ce dernier est également corrigé afin de correspondre à la délimitation des nouvelles limites de zone à bâtir.

Fig. 5 : Verbal cadastrale pour les art. 403aaab, 403aaaaab et 1397 RF (source : Pascal Bongard SA)



De manière exhaustive, ces corrections sont les suivantes :

> Des ajustements de 98 m² pour l'art. 403aaab RF

Art. RF	Affectation actuelle	Nouvelle affectation	Surface (m ²)	Remarques
403aaab	Zone village I	Domaine public	49	Délimitation d'une limite de zone cohérente
403aaab	Zone village V	Zone village I	49	Délimitation d'une limite de zone cohérente

Fig. 6 : Extrait du PAZ avant modification

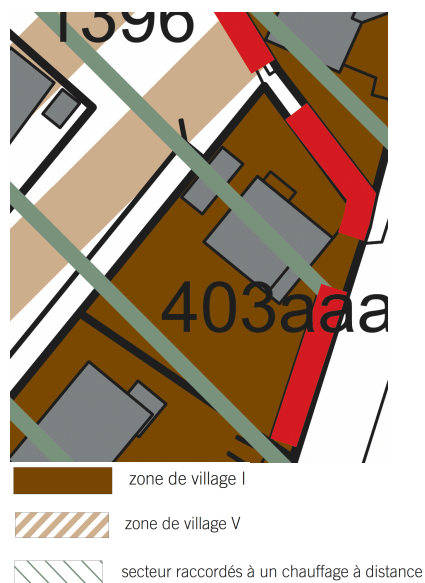
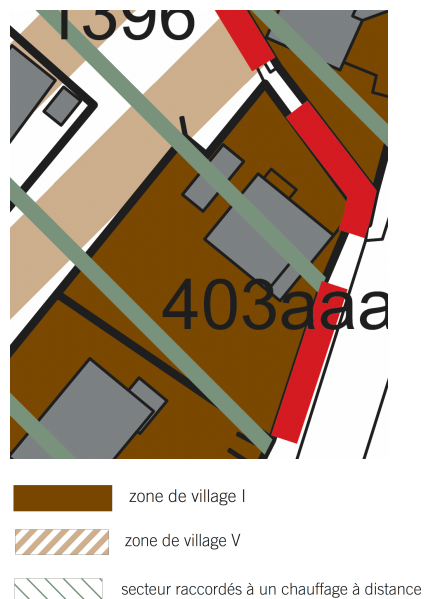


Fig. 7 : Extrait du PAZ après modification



> Des ajustements de 179 m² pour l’art. 403aaaaab RF

Art. RF	Affectation actuelle	Nouvelle affectation	Surface (m²)	Remarques
403aaaaab	Zone village I	Domaine public	80	Délimitation d’une limite de zone cohérente
403aaaaab	Zone village II	Zone village I	38	Délimitation d’une limite de zone cohérente
403aaaaab	Zone village V	Zone village I	61	Délimitation d’une limite de zone cohérente

Fig. 8 : Extrait PAZ avant modification

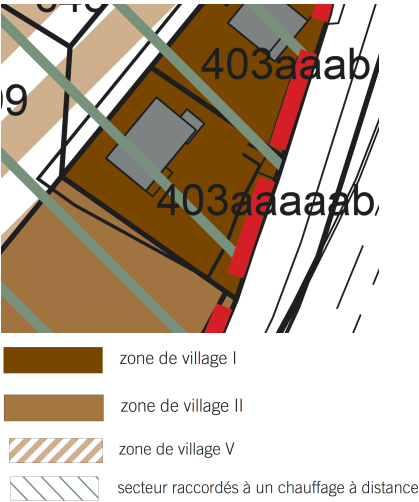


Fig. 9 : Extrait PAZ après modification

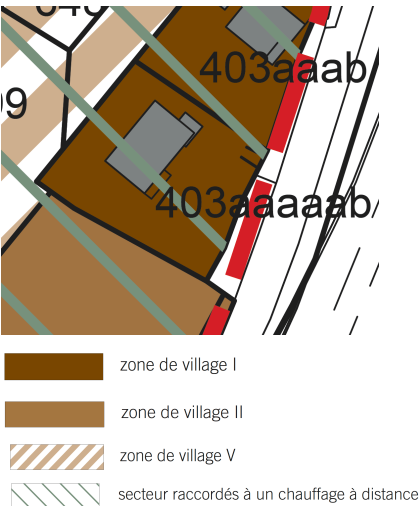
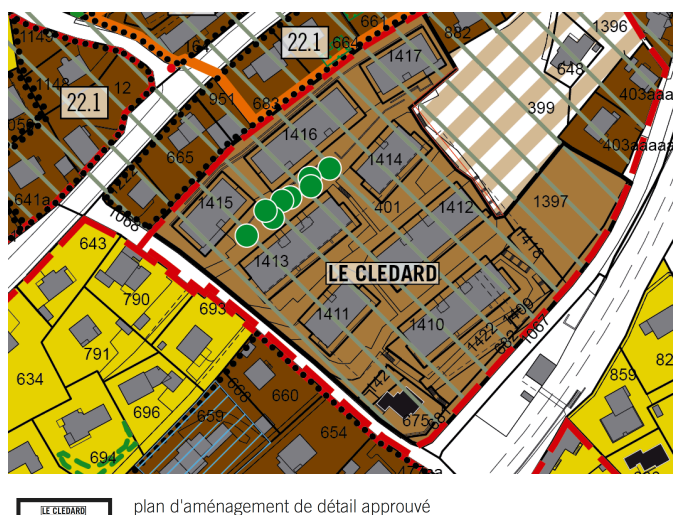


Fig. 10 : Extrait PAZ avant modification



2.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

2.2.1 Raccordement au chauffage à distance

Les dispositions qui figurent à l'art. 7 al. 4 et qui cadrent le raccordement au réseau de distribution d'énergie du chauffage à distance (CAD) ont fait l'objet d'adaptations. En particulier, les précisions « ... *dans la limite de la capacité du réseau et pour autant que l'installation soit économiquement supportable* » ont été supprimées. Ceci afin de clarifier qu'à l'intérieur du périmètre « *secteurs raccordés au chauffage à distance* » défini au PAZ, toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement effectués compris au sein du périmètre défini au PAZ selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC et tout renouvellement d'installations d'énergie doivent se raccorder au CAD. Cependant et conformément à l'art. 9 al. 3 de la loi sur l'énergie (LEn), des dérogations sont admises à condition que « *les besoins en chauffage et en eau chaude soient couverts à 75% au moins par des énergies renouvelables et lorsque la puissance d'un raccordement est inférieure à 30 kW* ».

Dès lors, la formulation de l'art. 7 al. 4 RCU est la suivante :

« Dans le périmètre défini au PAZ, le raccordement au réseau de distribution d'énergie du chauffage à distance (CAD) est obligatoire pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement effectué selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC. Il en est de même pour tout renouvellement d'installations d'énergie.

Conformément à l'art. 9 de la loi cantonale sur l'énergie, le raccordement au CAD ne peut pas être rendu obligatoire pour un bâtiment dont les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire sont couverts à 75% par des énergies renouvelables. Lorsque la puissance d'un raccordement est inférieure à 30 kW, le distributeur n'est pas tenu d'assurer ce raccordement. ».

De plus, les dispositions de l'art. 26 relatives à la zone village V (ZV-V) sont également complétées par l'ajout d'un alinéa supplémentaire traitant de l'obligation de raccordement au chauffage à distance (CAD). Dès lors, la formulation suivante est ajoutée à l'art. 26 al. 13 :

« 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. »*

2.2.2 Objectif des PAD Centre village et Le Carro

En coordination avec l'adaptation de l'art. 7 al. 4 RCU présentée au chap. 2.2.1 du présent rapport, l'objectif pour les PAD Centre village et Le Carro relatif au raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) est modifié afin d'imposer le raccordement de manière stricte et sous réserve des dérogations accordées par l'art. 9 al. 3 de la loi sur l'énergie (LEn) au profit d'une incitation comme cela était le cas initialement. Dès lors, l'objectif des PAD Centre village et Le Carro relatif au raccordement au CAD est reformulé de la manière le suivant :

« Recourir en priorité aux énergies renouvelables et prévoir une obligation de raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement ainsi que pour tout renouvellement d'installations d'énergie 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. »*

2.2.3 Stationnement souterrain

Les dispositions relatives aux places de stationnements qui figurent aux art. 22 al. 4, 23 al. 4, 24 al. 4, 25 al. 4 et 30 al. 4 et qui imposent que *« 80% des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux »* sont complétées afin d'intégrer une mesure dérogatoire. Cette réserve spécifie que *« en cas de transformation d'un bien culturel protégé indiqué au PAZ et sous réserve de l'accord du SBC, cette part n'est pas obligatoire »*. Cette modification se justifie par le fait que les transformations de biens culturels protégés ne sont pas toujours compatibles avec la construction de stationnements souterrains, partiellement souterrains ou intégrés au volume des bâtiments et sont régies d'office par une série de mesures définies à l'annexe 2 du RCU qui garantissent la préservation des biens culturels protégés. À la suite de coordination avec le SeCA, l'introduction de ces mesures dérogatoires assure donc une coordination entre la préservation des biens culturels protégés et l'aménagement de places de stationnement.

Dès lors, la formulation des art. 22 al. 4, 23 al. 4, 24 al. 4, 25 al. 4, 30 al. 4 est la suivante :

« 80 % des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux. En cas de transformation d'un bien culturel protégé indiqué au PAZ et sous réserve de l'accord du SBC, cette part n'est pas obligatoire ».

2.2.4 Uniformisation des définitions de hauteur des constructions

La présente modification du RCU a pour objectif d'uniformiser et de clarifier les règles de gabarit des constructions, en particulier la hauteur de façade à la gouttière (hfg). Suite à une coordination avec le SeCA, il a été constaté que les dispositions actuelles présentaient un manque de précision, susceptible de générer des incertitudes dans l'instruction des demandes de permis de construire. Pour remédier à la confusion potentielle, l'abréviation de la hauteur de façade à la gouttière a été précisée. L'abréviation initiale, « hf » a été remplacée par « hfg » dans les dispositions des zones concernées (art. 22 al.7, 23 al. 7, 24 al. 7, 25 al. 7, 27 al. 7, 28 al. 7, 29 al. 7 et 30 al. 7 du RCU). Cette correction est purement technique et sémantique. Elle n'affecte en rien les gabarits de construction autorisés et légalisés précédemment. Son but est d'harmoniser le vocabulaire et de faciliter la lecture et la compréhension des prescriptions par l'ensemble des acteurs, soit les services techniques communaux, les services cantonaux et les requérants.

De plus, il a été relevé que, contrairement aux dispositions générales des zones, plusieurs secteurs à prescriptions particulières ne définissent pas les hauteurs de façade à la gouttière avec la même rigueur. Cette lacune crée une inégalité de traitement et un manque de clarté pour les projets situés dans ces secteurs spécifiques. Pour cette raison, les prescriptions de hauteur ont été harmonisées dans l'ensemble du RCU. Ces ajustements ne modifient pas les gabarits préexistants, mais les clarifient en les inscrivant explicitement pour chaque secteur. À l'image de la correction sémantique pour les dispositions des zones, ces adaptations ont pour effet de faciliter la lecture et la compréhension des prescriptions par l'ensemble des acteurs. Dès lors, les prescriptions de hauteurs pour les différents périmètres à prescriptions particulières sont dorénavant les suivants :

> **Périmètre 22.1 :**

- Hauteur totale h = max. 10.00 m, y compris attique.
- Hauteur de façades à la gouttière hfg = max. 8.00 m (également applicable en cas de toitures plates).

> **Périmètre 25.1 :**

- Hauteur totale h = max. 12.00 m (également applicable pour les attiques et les toitures plates).
- La hauteur de façades à la gouttière hfg n'est pas applicable.
- $D = h/2$, min. 5.00 m.

> **Périmètre 25.2 :**

- Hauteur totale h = max. 10.00 m (également applicable pour les attiques et les toitures plates).
- La hauteur de façades à la gouttière hfg n'est pas applicable.
- $D = h/2$, min. 5.00 m.

> **Périmètre 25.3 :**

- Hauteur totale h = max. 10.00 m, y compris attique.
- Hauteur de façades à la gouttière hfg = max. 8.00 m (également applicable en cas de toitures plates).

> **Périmètre 27.1 :**

- Les toitures des habitations sont en pente. Pour des bâtiments de minime importance (annexes ou garages), des toits plats sont admis.
- La hauteur de façades à la gouttière hfg n'est pas applicable.
- La distance à la limite est de min. 4.50 m. Sur le front nord du périmètre, elle est de min. 5.00 m.

> **Périmètre 29.1 :**

- L'ordre contigu est admis pour les habitations groupées et les bâtiments annexes (garages, etc.).
- La hauteur totale $h = \max. 9.00 \text{ m}$. La hauteur de façades à la gouttière hfg n'est pas applicable.
- La longueur des bâtiments sans les annexes (garages, etc.) est de max. 30 m.
- Les toitures des habitations sont en pente. Pour les bâtiments de minime importance (annexes ou garages), des toits plats sont admis.

> **Périmètre 29.2 :**

- Entre deux bienfonds du secteur, la distance à la limite est de minimum 3.00 m. Une distance à la limite plus courte que la moitié de la hauteur totale h est admise.
- L'ordre contigu est admis pour les habitations groupées et les bâtiment annexes (garages, etc.).
- Hauteur totale $h = \max. 8.50 \text{ m}$.
- Hauteur de façades à la gouttière hfg = max. 7.50 m (également applicable en cas de toitures plates).

> **Périmètre 29.3 :**

- La hauteur de façades à la gouttière hfg n'est pas applicable.
- Les toitures plates sont obligatoires.

> **Périmètre 30.1 :**

- Les toitures sont plates.
- La hauteur de façades à la gouttière hfg n'est pas applicable.

Enfin, la présente modification du RCU procède à la suppression de la notion de « comble » des art. 22 al. 7 et 25 al. 7. Cette mesure vise à simplifier et rationaliser les dispositions réglementaires. Elle n'induit aucune modification des gabarits de construction existants. La justification de cette suppression repose sur le fait que la hauteur totale h d'une construction, telle que définie par l'AIHC, englobe déjà l'ensemble de l'ouvrage, y compris les combles. La mention spécifique des combles dans ces articles est donc considérée comme superflue. En éliminant cette précision inutile, la modification contribue à rendre les prescriptions plus claires et concises, facilitant ainsi leur lecture et leur interprétation par l'ensemble des acteurs sans en altérer la substance.

L'ensemble des modifications présentées ci-dessus ont fait l'objet d'une coordination avec le SeCA. Ce processus bilatéral a permis de s'assurer de la cohérence de ces ajustements avec les directives cantonales en vigueur.

2.3 Plan directeur communal (PDCom)

2.3.1 Boisements hors forêt protégés

Conformément à la modification des boisements hors forêt protégés présentée au chap. 2.1.2 du présent rapport, les boisements hors forêt protégés sis sur l'art. 62 RF sont adaptés afin de correspondre aux trois arbres (tilleuls) isolés.

Fig. 12 : Extrait PDCom avant modification

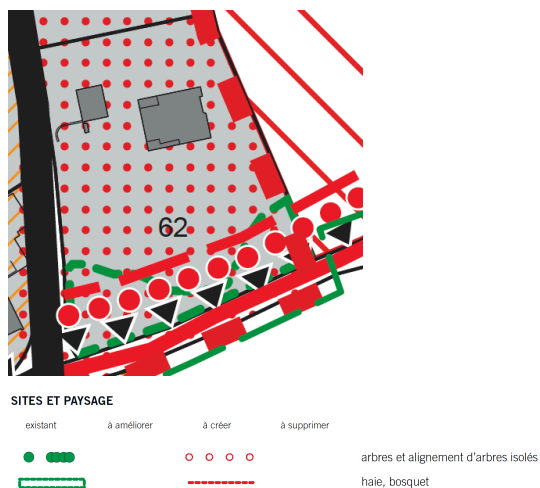


Fig. 13 : Extrait PDCom après modification



2.3.2 Route de contournement

En date du 5 novembre 2024, le Conseil d'État a adopté le premier dossier de modification du plan directeur cantonal (PDCant). Dans le cadre de ce dernier, la fiche P0404 du PDCant a été modifiée. Cette fiche liste notamment les routes de contournement à étudier. Dans le cadre de la route de contournement de Neyruz, il est spécifié que ce projet est abandonné au profit du réaménagement de la route cantonale existante et qui traverse la localité. En complément, il est précisé que le PDCom intègre déjà la planification de plusieurs aménagements qui s'intègrent dans le cadre des réflexions quant au réaménagement de la RC 2000 par le Canton, à savoir la création d'un itinéraire du réseau cyclable cantonal utilitaire, l'amélioration des carrefours existants, l'amélioration et la création de traversées piétonnes, la plantation d'arbres, etc.

Dès lors, le tracé de la route de contournement à créer ainsi que les accroches et carrefours à créer y relatifs sont supprimés du PDCom.

Fig. 14 : Extrait PDcom avant modification

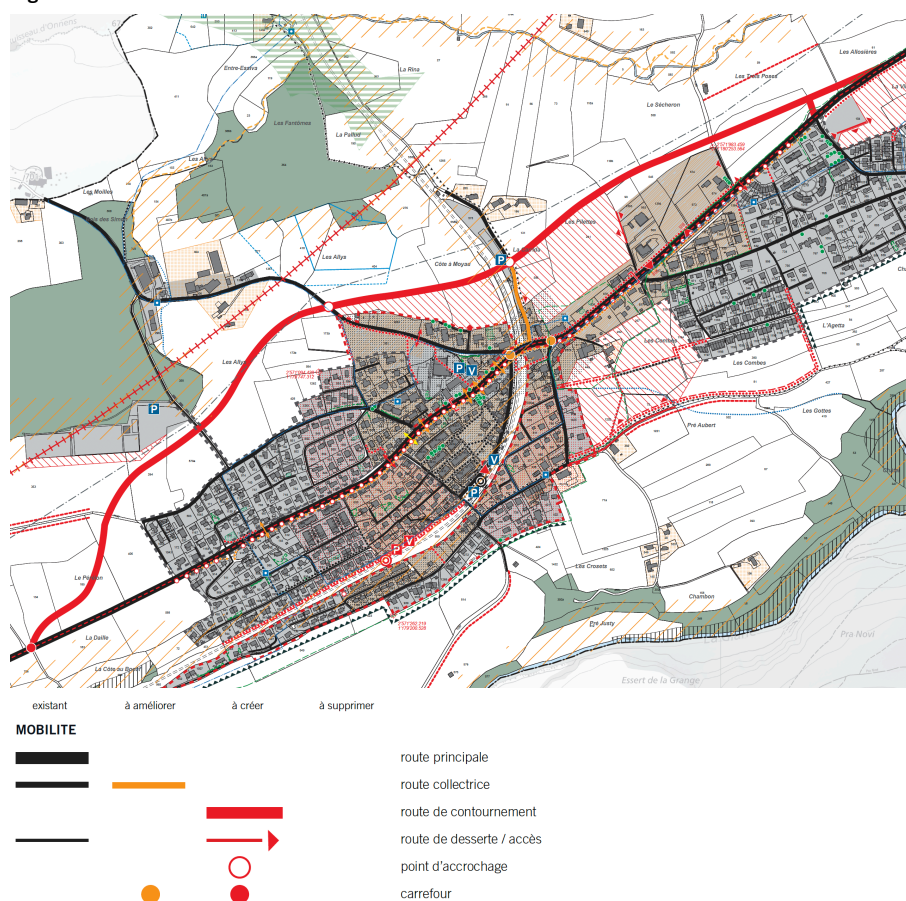
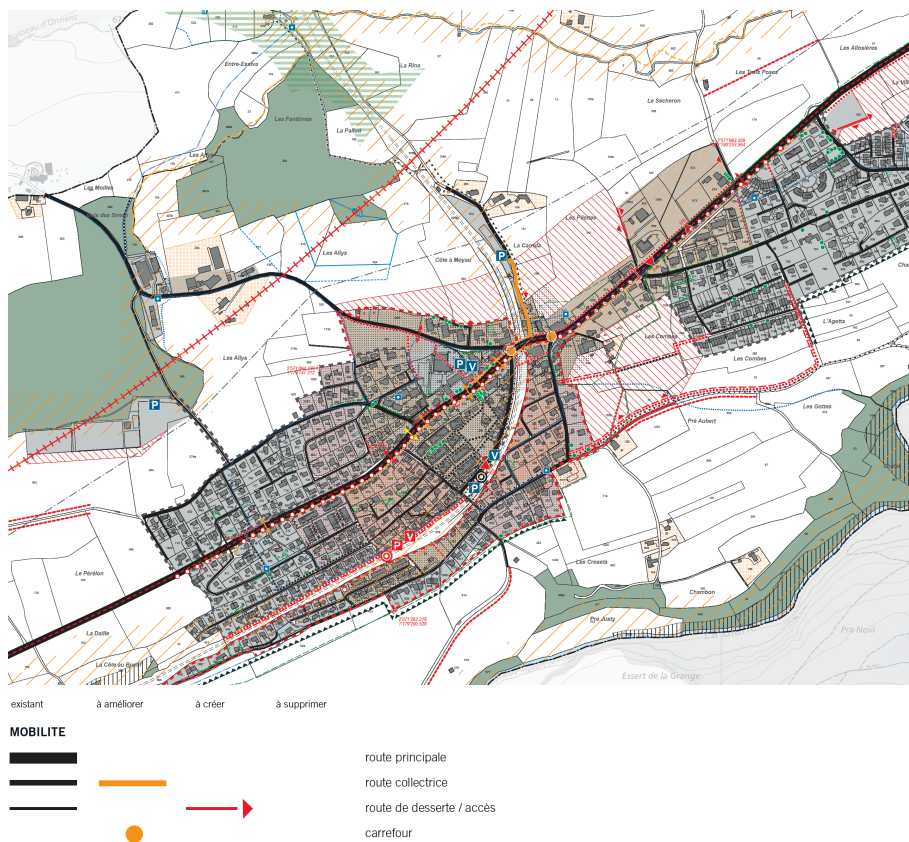


Fig. 15 : Extrait PDCom après modification



2.3.3 Correction de la zone à bâtir légalisée

Sur la base des corrections de la limite de la zone à bâtir présentée au chap. 2.1.3 du présent rapport, le plan directeur communal (PDCom), notamment la zone à bâtir légalisée pour les art. 403aaab et 403aaaaab RF est corrigée.

Fig. 16 : Extrait PDCom avant modification

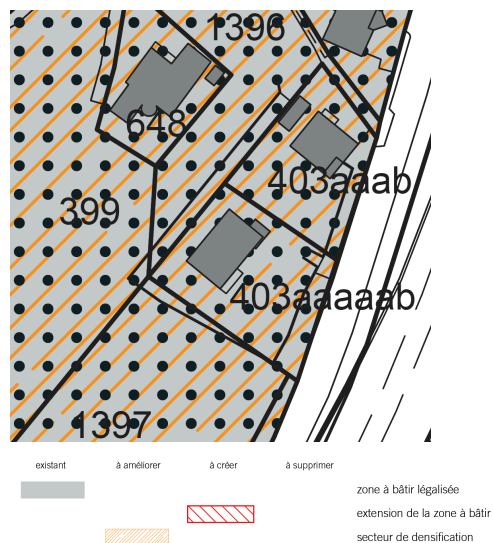
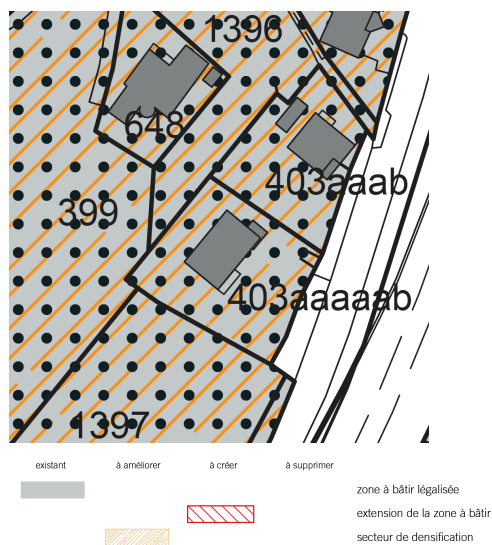


Fig. 17 : Extrait PDCom après modification



2.4 Inventaire préalable des biotopes (IPB)

Conformément aux adaptations présentées aux chap. 2.1.2 et 2.3.1, l'inventaire préalable des biotopes (IPB) est adapté afin que ce dernier liste les trois arbres (tilleuls) recensés sur l'art. 62 RF en remplacement d'une haie. Dès lors, l'IPB est adapté en conséquence et joint au présent dossier d'enquête publique complémentaire.