



Plan d'aménagement local – Révision générale

Dossier d'enquête publique complémentaire



PILOTE

urbaplan

Massimiliano Di Leone
Charles-Guillaume Held
bd de pérolles 31
1700 fribourg
tél. +41 26 322 26 01
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | INTRODUCTION | 5 |
| 2. | RAPPORT EXPLICATIF | 6 |
| 2.1 | Changement d'affectation du secteur de La Villeyre | 6 |
| 2.2 | Prescriptions particulières sur l'ancien article 1050 RF | 8 |
| 3. | CONFORMITE AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL | 9 |
| 3.1 | Dimensionnement de la zone à bâtir | 9 |
| 3.2 | Dimensionnement de la zone d'activités | 9 |
| 4. | MODIFICATIONS DU PAL | 10 |
| 4.1 | Modifications du PAZ | 10 |
| 4.2 | Modifications du RCU | 12 |
| 5. | APPROBATION | 18 |
| 6. | ANNEXES | 19 |

1. Introduction

Le dossier de révision générale du plan d'aménagement local (PAL) de la commune de Neyruz a été mis à l'enquête publique par parution dans la feuille officielle n°43 du 27 octobre 2017. Chaque opposition formulée durant les 30 jours de l'enquête publique a été traitée conformément aux dispositions légales en la matière. Suite à l'une de ces oppositions et afin de répondre à certaines exigences du plan directeur cantonal (PDCant) en vigueur, la commune a décidé d'adapter son dossier d'affectation.

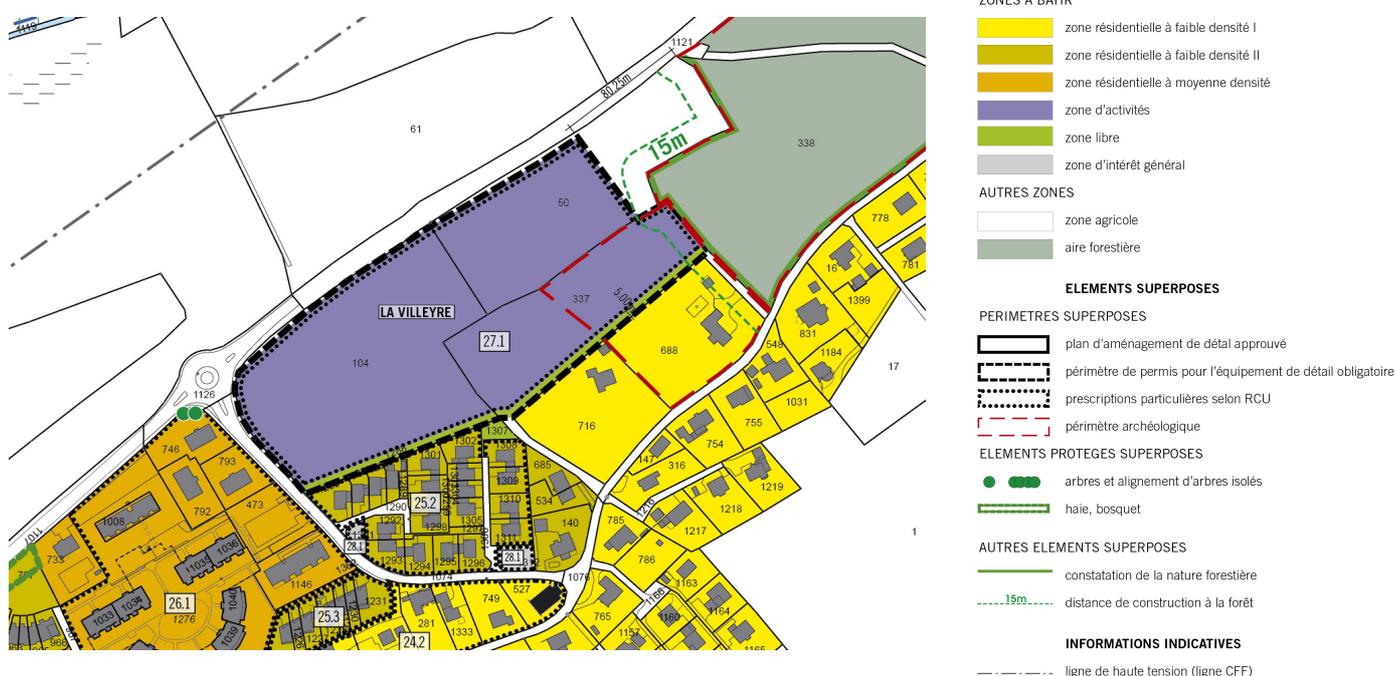
Le présent dossier présente la modification apportée au dossier de révision générale du PAL de la commune de Neyruz, pour l'enquête publique complémentaire de ce dossier.

2. Rapport explicatif

2.1 Changement d'affectation du secteur de La Villeyre

La commune de Neyruz souhaite développer le secteur de La Villeyre sur base d'activités à faibles nuisances et forte valeur ajoutée, conformément aux d'objectifs d'aménagement de la révision générale du PAL et de la Promotion économique cantonale. C'est en raison de cela que la commune a proposé à la première enquête publique de conserver la zone d'activités dans ce secteur, malgré son surdimensionnement du point de vue des critères de calcul du PDCant.

Fig. 1 : Extrait du PAL mis à l'enquête publique en octobre 2017



Le surdimensionnement de la zone d'activités signifie qu'à l'intérieur des surfaces affectées à la zone d'activités sur le territoire communal, la part des terrains non bâtis est trop importante par rapport à la part de surfaces bâties, selon le calcul demandé par le PDCant actuel. A Neyruz, il s'explique par le fait que la commune a cherché à implanter sur ce site des entreprises à haute valeur ajoutée, créant un minimum de nuisances, et plusieurs projets n'ont pas pu s'implanter (station-service, activités de désamiantage, autres halles, ...) car ne répondant pas à ces critères. La commune souhaite à l'avenir conserver des emplois et des activités sur le territoire communal et veut garantir cette possibilité au travers des mesures de son PAL. En maîtrisant le développement de cette zone à l'avenir, elle veut en assurer l'utilité et la complémentarité tant à l'échelle communale que régionale. Elle est d'ores et déjà propriétaire d'une parcelle au sein de ce secteur et est en discussion avec les autres propriétaires pour l'acquérir entièrement.

Ainsi, la commune affecte la parcelle dont elle est propriétaire (art. 337 RF) à la zone mixte et y définit un pourcentage minimal d'activités de 15%, afin de réduire le plus

possible le surdimensionnement tout en permettant l'activité génératrice d'emplois sur ce secteur. Concernant les deux autres parcelles (art. 50 et 104 RF), les négociations sont en cours pour convenir d'une convention avec la commune.

Il est à noter qu'en termes de trafic, le changement d'affectation n'a pas d'influence notable et que l'analyse d'impact sur le réseau routier établi dans le cadre de la première enquête publique reste donc d'actualité.

Conformément aux dispositions cantonales, la zone mixte inscrite au PAZ est soumise à un plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire qui comprend également les articles 50 et 104 en zone d'activité. Les objectifs suivants sont définis au règlement communal d'urbanisme (RCU) et communs aux deux zones (zone d'activités et zone mixte) :

- > Définir l'indice de constructibilité applicable pour ce secteur ;
- > Assurer l'accès à la route cantonale depuis la route en Champ Didon ;
- > Établir une convention avec la commune traitant la participation des propriétaires et les délais d'équipement ;
- > Réserver la partie sud du PAD, en limite de zone résidentielle, à des activités générant peu de nuisances ;
- > Assurer une hauteur de façade hf de max. 10 m et une distance à la limite D de min. 8.00 pour le front sud du secteur en limite de zone résidentielle ;
- > Mettre en place une paroi antibruit et végétalisée entre 1.50 m et 2.50 m de hauteur sur le front sud en limite de propriété en zone résidentielle, afin de protéger les habitations du bruit et d'éviter la monotonie de l'infrastructure ;
- > Assurer la réduction de l'impact des volumétries des constructions futures sur l'environnement bâti et naturel ;
- > Établir un plan des énergies, considérant les énergies renouvelables, électriques et thermiques, ainsi qu'un réseau thermique ;
- > Établir un concept d'éclairage extérieur intelligent pour le secteur afin d'en limiter l'impact pour les zones résidentielles adjacentes ;
- > Permettre une surface de vente directe (commerce de détail) en lien avec la production jusqu'à 40% de l'ensemble de la surface utile principale de l'activité (SUP selon AIHC). Pour les activités principales commerciales, hors commerce de détail, la surface de vente directe représente au max. 40% ;
- > A l'intérieur de la zone d'activités définie au PAZ à l'intérieur du PAD, 15% de la surface en zone d'activités est réservée aux activités de production ;
- > Réserver les espaces et établir un concept de mobilité douce pour l'ensemble du PAD en tenant compte des possibles connexions aux quartiers existants et au concept de mobilité douce de la traversée du village ;
- > Établir un concept de mobilité traitant notamment des aspects de circulation interne, de l'accès au secteur et de stationnement.

Ces objectifs ont pour but d'assurer la bonne intégration des futures constructions dans le secteur du point de vue paysager et de manière à minimiser les nuisances pour les quartiers résidentiels alentour. Au moment de l'établissement du PAD, la commune est habilitée à émettre de nouvelles conditions en fonction du projet proposé.

Il est également à noter que la bande de zone libre de 5 mètres de large définie lors de la 1^{ère} enquête publique du dossier est abandonnée, les objectifs du PAD stipulant clairement la nécessité de protéger les habitations du bruit et des nuisances potentielles.

2.2 Prescriptions particulières sur l'article 1050 RF avant subdivision

L'ancien art. 1050 RF a fait l'objet d'une division parcellaire en 5 parcelles distinctes, soit les art. 1050, 1400, 1401, 1402 et 1403 RF, en raison d'un projet en cours. Ce projet, dont le permis a été délivré, prévoit des habitations individuelles. Au moment de la délivrance du permis de construire, cela était admis dans la destination de la zone mixte de l'ancien règlement communal d'urbanisme, mais cela ne l'est plus dans la zone village actuelle. Afin de ne pas rendre non conforme ce projet, une prescription particulière est inscrite pour admettre dans ce secteur les habitations individuelles.

Du point de vue urbanistique, cette prescription se justifie pleinement par la proximité directe de la zone résidentielle à faible densité, destinée notamment à l'habitat individuel, au nord, au sud et à l'ouest de ce secteur. De plus, les prescriptions particulières du secteur 22.3 relatifs aux hauteurs y restent applicables.

2.3 Stationnement visiteurs pour l'habitat individuel

La commune a constaté que le nombre de places visiteurs est souvent insuffisant, ce qui crée une utilisation accrue du domaine public pour le stationnement de véhicules. Afin de garantir un nombre suffisant de places de parc visiteurs pour les habitations individuelles, et ainsi réduire le nombre de stationnement sur le domaine public, la commune modifie son RCU pour exiger un minimum de places de stationnement également pour les places visiteurs, dans le cas d'habitations individuelles.

3. Conformité au plan directeur cantonal

3.1 Dimensionnement de la zone à bâtir

La zone mixte définie au RCU fixe un pourcentage minimal de 15% d'activités. Ceci reporte 85% de la surface de l'art. 337 RF sur le dimensionnement de la zone à bâtir. Le tableau suivant démontre sa conformité :

Tab. 1 : Dimensionnement de la zone à bâtir (août 2018)

| | Zones | Zones mixtes 85% | Total |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Surface construite | 135'739 m ² | 0 | 135'739 m ² |
| Facteur | | | 1.2 |
| Réserves selon PDCant. | | | 162'887 m ² |
| Réserves effectives selon AEE | 132'221 m ² | 7'446 m ² | 139'667 m ² |
| Potentiel de mise en zone | | | 23'220 m ² |

Selon ce calcul, la commune dispose d'un potentiel théorique de 23'220 m² pour de potentielles mises en zone.

3.2 Dimensionnement de la zone d'activités

Le tableau suivant présente le dimensionnement de la zone d'activités :

Tab. 2 : Dimensionnement de la zone d'activités (août 2018)

| | Total |
|-------------------------------|-------------------------|
| Surface construite | 14'937 m ² |
| Facteur | 1/3 |
| Réserves selon PDCant. | 4'979 m ² |
| Réserves effectives selon AEE | 24'486 m ² |
| Potentiel de mise en zone | - 19'507 m ² |

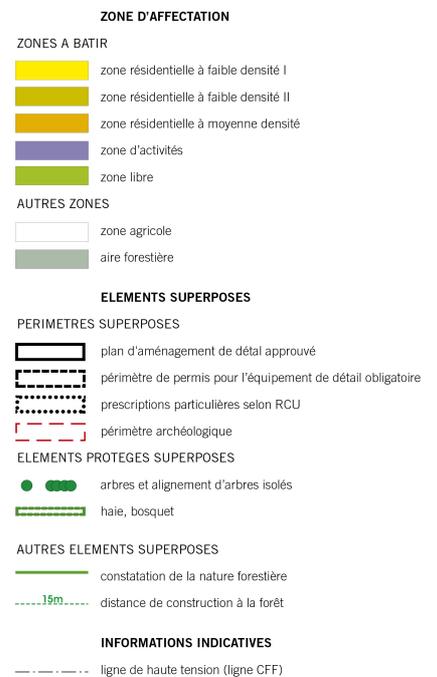
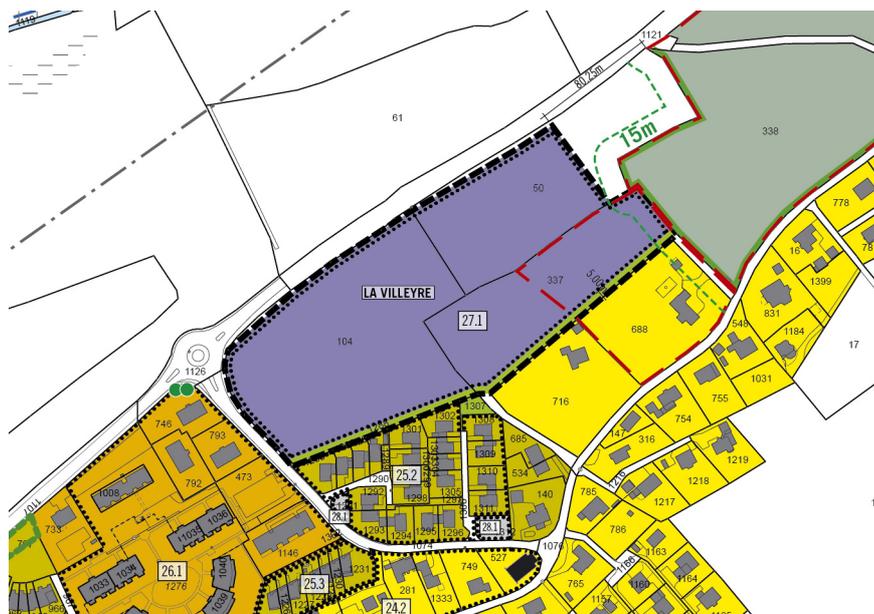
La commune réduit ainsi le surdimensionnement présenté lors de la 1^{ère} enquête publique. Le changement d'affectation effectué représente une réduction par rapport à la zone d'activités actuelle. La définition du pourcentage minimal d'activités de la zone mixte à 15% y contribue également. La commune accompagne cette mesure de démarches de politique foncière active, en vue de maîtriser les activités qui s'y implanteront.

4. Modifications du PAL

4.1 Modifications du PAZ

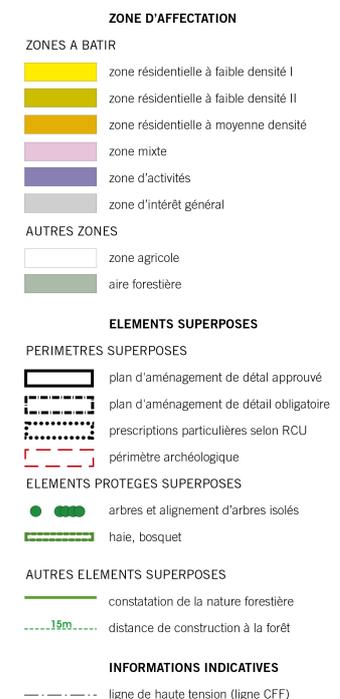
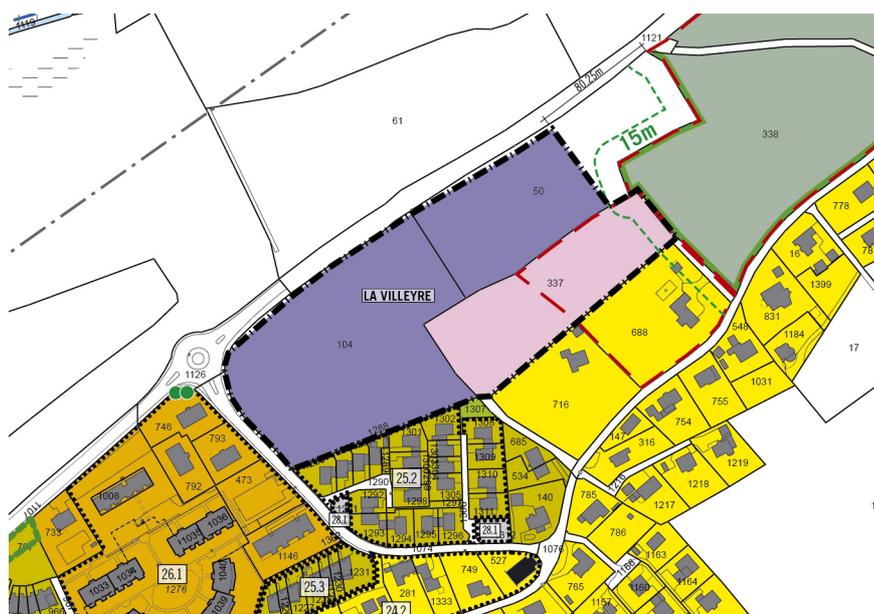
4.1.1 Secteur de la Villeyre : ancien état

1 :5'000



4.1.2 Secteur de la Villeyre : nouvel état

1 :5'000



4.1.3 Art. 1050 RF avant subdivision : ancien état

1 :5'000

- ZONE D'AFFECTATION**
- ZONES A BATIR**
- zone de village I
 - zone de village II
 - zone résidentielle à faible densité I
 - zone résidentielle à faible densité II
 - zone résidentielle à moyenne densité
 - zone d'intérêt général

- AUTRES ZONES**
- zone agricole

ELEMENTS SUPERPOSES

- PERIMETRES SUPERPOSES**
- plan d'aménagement de détail approuvé
 - plan d'aménagement de détail obligatoire
 - prescriptions particulières selon RCU
 - périmètre de protection du site construit
 - périmètre archéologique

SECTEURS SUPERPOSES

- secteur raccordés à un chauffage à distance

ELEMENTS PROTEGES SUPERPOSES

- arbres et alignement d'arbres isolés
- haie, bosquet
- bien culturel mis sous protection: catégorie 1, 2, 3 et objets divers

AUTRES ELEMENTS SUPERPOSES

- bâtiment non soumis à l'indice d'utilisation (selon l'art. 80 al. 5 RELATeC)



4.1.4 Article 1050 RF avant subdivision : nouvel état

1 :5'000



4.2 Modifications du RCU

4.2.1 Article 27 Zone d'activités : ancien état

(...)

9. Prescriptions particulières

Secteur 27.1 (La Villeyre) A l'intérieur du périmètre indiqué sur le PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :

Hauteur de façade h_f = max. 10 m pour le front sud du secteur en limite de zone résidentielle

D = min. 8.00 m pour le front sud du secteur en limite de zone résidentielle

Les constructions devront être étudiées de manière à réduire l'impact de leur volumétrie sur l'environnement bâti et naturel

10. PED obligatoire La Villeyre

Pour le secteur désigné au PAZ, l'établissement d'un dossier de PED est obligatoire, ainsi que les dispositions suivantes :

L'établissement d'un plan des énergies, considérant les énergies renouvelables, électriques et thermiques, ainsi que d'un réseau thermique, est obligatoire.

Un concept pour l'éclairage du secteur devra être établi, afin de limiter l'impact pour les zones résidentielles adjacentes.

La mise en place d'une paroi de protection contre le bruit et végétalisée de min. 2.50 m de hauteur est obligatoire en limite de la zone résidentielle au sud.

4.2.2 Article 27 Zone d'activités : modification

(...)

9. Prescriptions particulières

Secteur 27.1 (La Villeyre) A l'intérieur du périmètre indiqué sur le PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :

Hauteur de façade h_f = max. 10 m pour le front sud du secteur en limite de zone résidentielle

D = min. 8.00 m pour le front sud du secteur en limite de zone résidentielle

Les constructions devront être étudiées de manière à réduire l'impact de leur volumétrie sur l'environnement bâti et naturel

10. PED obligatoire La Villeyre

Pour le secteur désigné au PAZ, l'établissement d'un dossier de PED est obligatoire, ainsi que les dispositions suivantes :

~~L'établissement d'un plan des énergies, considérant les énergies renouvelables, électriques et thermiques, ainsi que d'un réseau thermique, est obligatoire.~~

~~Un concept pour l'éclairage du secteur devra être établi, afin de limiter l'impact pour les zones résidentielles adjacentes.~~

~~La mise en place d'une paroi de protection contre le bruit et végétalisée de min. 2.50 m de hauteur est obligatoire en limite de la zone résidentielle au sud.~~

9. PAD obligatoire La Villeyre

Pour le secteur désigné au PAZ, comprenant zone mixte et zone d'activités, l'établissement d'un PAD est obligatoire. Les objectifs suivants sont fixés pour ce PAD :

Définir l'indice de constructibilité applicable pour ce secteur ;

Assurer l'accès à la route cantonale depuis la route en Champ Didon ;

Établir une convention avec la commune traitant la participation des propriétaires et les délais d'équipement ;

Réserver la partie sud du PAD, en limite de zone résidentielle, à des activités générant peu de nuisances ;

Assurer une hauteur de façade hf de max. 10 m et une distance à la limite D de min. 8.00 pour le front sud du secteur en limite de zone résidentielle ;

Mettre en place une paroi antibruit et végétalisée entre 1.50 m et 2.50 m de hauteur sur le front sud en limite de propriété en zone résidentielle, afin de protéger les habitations du bruit et d'éviter la monotonie de l'infrastructure ;

Assurer la réduction de l'impact des volumétries des constructions futures sur l'environnement bâti et naturel ;

Établir un plan des énergies, considérant les énergies renouvelables, électriques et thermiques, ainsi qu'un réseau thermique ;

Établir un concept d'éclairage extérieur intelligent pour le secteur afin d'en limiter l'impact pour les zones résidentielles adjacentes ;

Permettre une surface de vente directe (commerce de détail) en lien avec la production jusqu'à 40% de l'ensemble de la surface utile principale de l'activité (SUP selon AIHC). Pour les activités principales commerciales, hors commerce de détail, la surface de vente directe représente au max. 40% ;

A l'intérieur de la zone d'activités définie au PAZ à l'intérieur du PAD, 15% de la surface en zone d'activités est réservée aux activités de production ;

Réserver les espaces et établir un concept de mobilité douce pour l'ensemble du PAD en tenant compte des possibles connexions aux quartiers existants et au concept de mobilité douce de la traversée du village ;

Établir un concept de mobilité traitant notamment des aspects de circulation interne, de l'accès au secteur et de stationnement.

La commune est habilitée à formuler de nouvelles conditions dans le cadre de

l'établissement du PAD.

4.2.3 Article 27 : nouvel état

(...)

9. PAD obligatoire La Villeyre

Pour le secteur désigné au PAZ, comprenant zone mixte et zone d'activités, l'établissement d'un PAD est obligatoire. Les objectifs suivants sont fixés pour ce PAD :

Définir l'indice de constructibilité applicable pour ce secteur ;

Assurer l'accès à la route cantonale depuis la route en Champ Didon ;

Établir une convention avec la commune traitant la participation des propriétaires et les délais d'équipement ;

Réserver la partie sud du PAD, en limite de zone résidentielle, à des activités générant peu de nuisances ;

Assurer une hauteur de façade hf de max. 10 m et une distance à la limite D de min. 8.00 pour le front sud du secteur en limite de zone résidentielle ;

Mettre en place une paroi antibruit et végétalisée entre 1.50 m et 2.50 m de hauteur sur le front sud en limite de propriété en zone résidentielle, afin de protéger les habitations du bruit et d'éviter la monotonie de l'infrastructure ;

Assurer la réduction de l'impact des volumétries des constructions futures sur l'environnement bâti et naturel ;

Établir un plan des énergies, considérant les énergies renouvelables, électriques et thermiques, ainsi qu'un réseau thermique ;

Établir un concept d'éclairage extérieur intelligent pour le secteur afin d'en limiter l'impact pour les zones résidentielles adjacentes ;

Permettre une surface de vente directe (commerce de détail) en lien avec la production jusqu'à 40% de l'ensemble de la surface utile principale de l'activité (SUP selon AIHC). Pour les activités principales commerciales, hors commerce de détail, la surface de vente directe représente au max. 40% ;

A l'intérieur de la zone d'activités définie au PAZ à l'intérieur du PAD, 15% de la surface en zone d'activités est réservée aux activités de production ;

Réserver les espaces et établir un concept de mobilité douce pour l'ensemble du PAD en tenant compte des possibles connexions aux quartiers existants et au concept de mobilité douce de la traversée du village ;

Établir un concept de mobilité traitant notamment des aspects de circulation interne, de l'accès au secteur et de stationnement.

La commune est habilitée à formuler de nouvelles conditions dans le cadre de l'établissement du PAD.

4.2.4 Article 27bis Zone mixte : nouvel article

Article 27bis Zone mixte (ZM)

- | | |
|--|---|
| 1. Destination | <u>Activités artisanales, industrielles, tertiaires ainsi que commerciales en lien avec la production ou l'activité principale.</u> <u>Habitations collectives, individuelles et individuelles groupées</u> <u>Au minimum 15% de la surface de la parcelle sont réservés aux activités.</u> |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | <u>DS III selon l'OPB</u> |
| 3. Ordre de constructions | <u>Non contigu</u> |
| 4. Indice de masse | <u>le PAD fixe un indice adéquat</u> |
| 5. Indice d'occupation du sol | <u>IOS : max. 0.65</u> |
| 6. Indice de surface verte (Iver) | <u>Iver : min. 0.15</u> |
| 7. Hauteur | <u>Hauteur totale h = max. 15.00 m</u> <u>Hauteur de façade hf = max. 10.00 m pour le front sud en limite de zone résidentielle</u> |
| 8. Distance à la limite | <u>D = h/2, min. 5.00 m</u> |

9. PAD obligatoire La Villeyre

Pour le secteur désigné au PAZ, comprenant zone mixte et zone d'activités, l'établissement d'un PAD est obligatoire. Les objectifs suivants sont fixés pour ce PAD :

Définir l'indice de constructibilité applicable pour ce secteur ;

Assurer l'accès à la route cantonale depuis la route en Champ Didon ;

Établir une convention avec la commune traitant la participation des propriétaires et les délais d'équipement ;

Réserver la partie sud du PAD, en limite de zone résidentielle, à des activités générant peu de nuisances ;

Assurer une hauteur de façade hf de max. 10 m et une distance à la limite D de min. 8.00 pour le front sud du secteur en limite de zone résidentielle ;

Mettre en place une paroi antibruit et végétalisée entre 1.50 m et 2.50 m de hauteur sur le front sud en limite de propriété en zone résidentielle, afin de protéger les habitations du bruit et d'éviter la monotonie de l'infrastructure ;

Assurer la réduction de l'impact des volumétries des constructions futures sur l'environnement bâti et naturel ;

Établir un plan des énergies, considérant les énergies renouvelables, électriques et thermiques, ainsi qu'un réseau thermique ;

Établir un concept d'éclairage extérieur intelligent pour le secteur afin d'en limiter l'impact pour les zones résidentielles adjacentes ;

Permettre une surface de vente directe (commerce de détail) en lien avec la production jusqu'à 40% de l'ensemble de la surface utile principale de l'activité (SUP selon AIHC). Pour les activités principales commerciales, hors commerce de détail, la surface de vente directe représente au max. 40% ;

A l'intérieur de la zone d'activités définie au PAZ à l'intérieur du PAD, 15% de la surface en zone d'activités est réservée aux activités de production ;

Réserver les espaces et établir un concept de mobilité douce pour l'ensemble du PAD en tenant compte des possibles connexions aux quartiers existants et au concept de mobilité douce de la traversée du village ;

Établir un concept de mobilité traitant notamment des aspects de circulation interne, de l'accès au secteur et de stationnement.

La commune est habilitée à formuler de nouvelles conditions dans le cadre de l'établissement du PAD.

4.2.5 Article 1050 RF avant subdivision (art. 22 RCU) : modification

(...)

Secteur 22.5 Les prescriptions du secteur 22.3 sont applicables.
Les habitations individuelles sont admises.

4.2.6 Article 1050 RF avant subdivision (art. 22 RCU) : nouvel état

(...)

Secteur 22.5 Les prescriptions du secteur 22.3 sont applicables.
Les habitations individuelles sont admises.

4.2.7 Stationnement visiteurs pour l'habitat individuel (art. 33 RCU) : ancien état

(...)

1. Habitations Habitations individuelles : 1 place par 100 m² SBP (surface brute de plancher), min. 2 places par habitation.

(...)

4.2.8 Stationnement visiteurs pour l'habitat individuel (art. 33 RCU) : modification

(...)

1. Habitations Habitations individuelles : 1 place par 100 m² SBP (surface brute de plancher), min. 2 places par habitation, min. 1 place visiteurs par immeuble, min. 2 places visiteurs si l'immeuble compte au moins deux appartements.

(...)

4.2.9 Stationnement visiteurs pour l'habitat individuel (art. 33 RCU) : nouvel état

(...)

1. Habitations Habitations individuelles : 1 place par 100 m² SBP (surface brute de plancher), min. 2 places par habitation, min. 1 place visiteurs par immeuble, min. 2 places visiteurs si l'immeuble compte au moins deux appartements.

(...)

5. Approbation

1. Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°:

du:

2. Adopté par le Conseil communal de Neyruz

dans sa séance du:

Syndic

Secrétaire

3. Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

le:

Le Conseiller d'État, Directeur

6. Annexes

ANNEXE 1

Dimensionnement de la zone à bâtir
Août 2018

ANNEXE 2

Dimensionnement de la zone d'activités
Août 2018

Annexe 1

Dimensionnement de la zone à bâtir

Août 2018

Annexe 2

Dimensionnement de la zone d'activités

Août 2018
