Canton de Fribourg
Commune de Neyruz

urbaplan

Plan d'aménagement local

RAPPORT EXPLICATIF

Dossier d'enquête publique

Octobre 2017

Pour traiter: Massimiliano Di Leone / Charles-Guillaume Held / Marie Davet
urbaplan sa fribourg

0988-R-PAL-171026.docx

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
bd de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 5

2. DIAGNOSTIC 7
   2.1 PAL en vigueur 7
   2.2 Développement spatial et démographique 7
   2.3 Analyse paysagère 15

3. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 29

4. INSTRUMENTS DE PLANIFICATION 33
   4.1 Dossier directeur 33
   4.2 Dossier d'affectation 40
   4.3 Autres documents (non contraignant) 60

5. CONFORMITE AVEC LE PLAN DIRECTEUR CANTONAL 61
   5.1 Urbanisation 61
   5.2 Transports 69
   5.3 Nature et paysage 73
   5.4 Environnement 79

6. CALENDRIER ET PARTICIPATION 87
   6.1 Calendrier 87
   6.2 Coordination et participation 87

ANNEXES 88

> Tableau et aperçu des modifications (plan séparé)
> Plan du dimensionnement de la zone à bâtir (plan séparé)
> Plan du dimensionnement de la zone d'activité (plan séparé)
> Etude d'impact sur le réseau routier (Team+)
> Plan des surfaces agricoles
> Etude acoustique secteur La Daille
> Récapitulatif des prescriptions du RCU

1. INTRODUCTION

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de la révision générale du PAL de la commune de Neyruz. Il constitue le rapport explicatif selon la législation fédérale (art. 47 OAT), ceci conformément aux exigences du nouveau plan directeur cantonal (PDCant.). Il regroupe, en un seul rapport, les justifications sur le dossier d'affectation et sur le dossier directeur.

Le PAL révisé est constitué par les documents suivants :

Dossier directeur (documents contraignants pour les autorités) :

> le plan directeur communal (PDCom) 1 :5'000 (avec plan « Concept de mobilité douce » et « Traversée de village »)
> le plan communal des énergies (PCE) ;
> le programme d'équipement.

Dossier d'affectation (documents contraignants pour les tiers et pour les autorités) :

> le plan d'affectation des zones (PAZ) 1 :5'000 ;
> le règlement communal d'urbanisme (RCU) ;

Documents indicatifs :

> l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) ;
> le dimensionnement de la zone à bâtir ;
> le présent rapport et ses annexes.

2.1 PAL en vigueur

L'historique de l'établissement du PAL se présente comme suit :

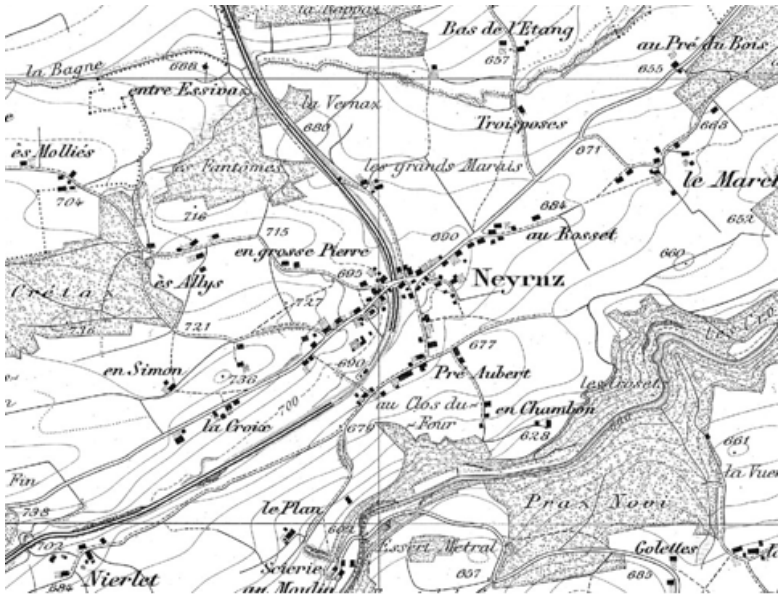
> 19 avril 1977 : approbation du premier PAL ;
> 18 février 1991 : approbation de la 2e révision du PAL avec conditions ;
> 7 juillet 1999 : approbation de l'adaptation du PAL selon les conditions d'approbation ;
> Depuis lors, plusieurs modifications ont été portées au PAL;
> Le PAL actuel se constitue des éléments suivants :
  - plan directeur d'utilisation du sol (1991)
  - plan directeur des circulations (1991)
  - plan d'affectation des zones (1999)
  - règlement communal d'urbanisme (1999)
  - aperçu de l'état de l'équipement (1999, mis à jour en 2006)
  - modification partielle secteur Le Clédard, approuvée le 27 janvier 2016
  - modification partielle secteur Route d'Onnens, à l'examen final

2.2 Développement spatial et démographique

2.2.1 Développement spatial

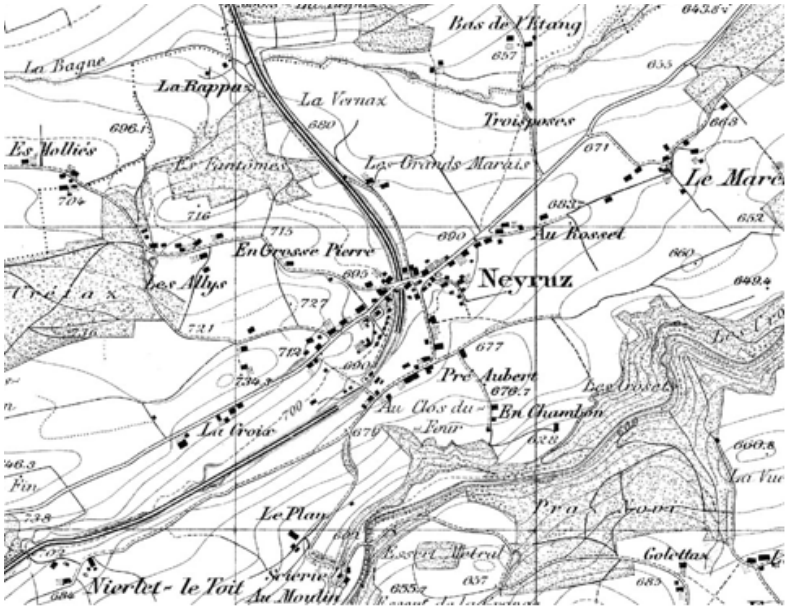
Le développement spatial durant les différentes phases d'urbanisation peut être résumé comme suit

> situation en 1900 : urbanisation d'un village de rue le long de la route cantonale, présence de petits hameaux proche du village (Pré Aubert, Le Marchet, Les Allys);

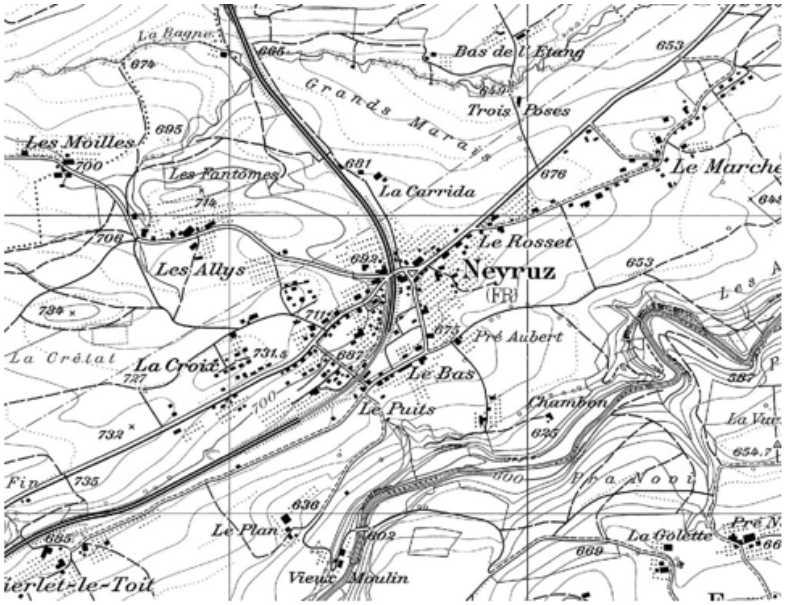


1900

> jusqu'en 1945 : nouvelles constructions à proximité de la gare;

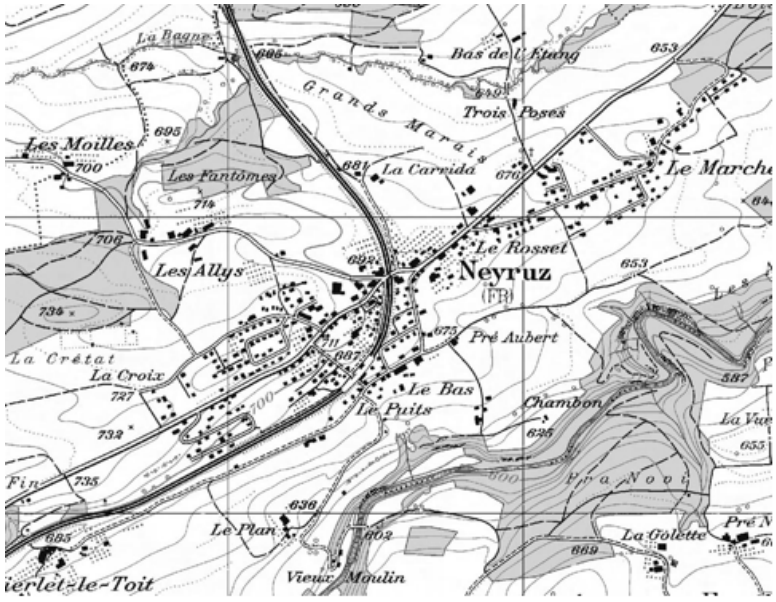


> développement conséquent jusqu'en 1975 : urbanisation à la périphérie du village (quartiers du Marchet, La Croix et à la Charrière) ;



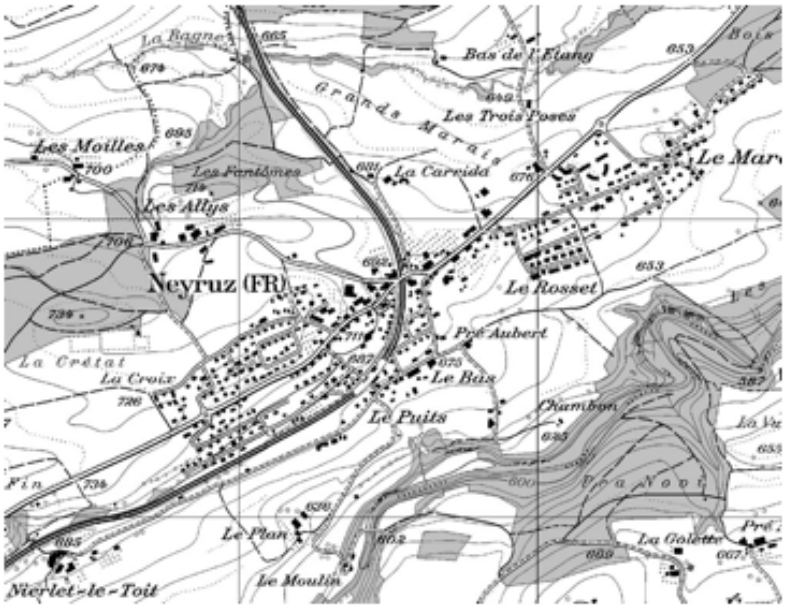
1975

> nouvelles extensions périphériques jusqu'en 1992 : La Daille, la Colline, le Rosset, le Tronchet ;



1992

> jusqu'à aujourd'hui : densification des quartiers dans le tissu bâti existant.



2004

La structure actuelle de l'urbanisation se caractérise par les éléments suivants :

> faible lisibilité du centre du village ;
> fort développement résidentiel sur l'axe est-ouest;
> concentration de l'urbanisation à l'ouest de la ligne de chemin de fer, du fait de la présence d'une topographie favorable à la construction et au dégagement visuel sur les Préalpes fribourgeoises ;

Figure 1 : Vue générale de la commune (source : Google)

Compte tenu de ce qui précède, 2 principes de base à la présente révision émergent :

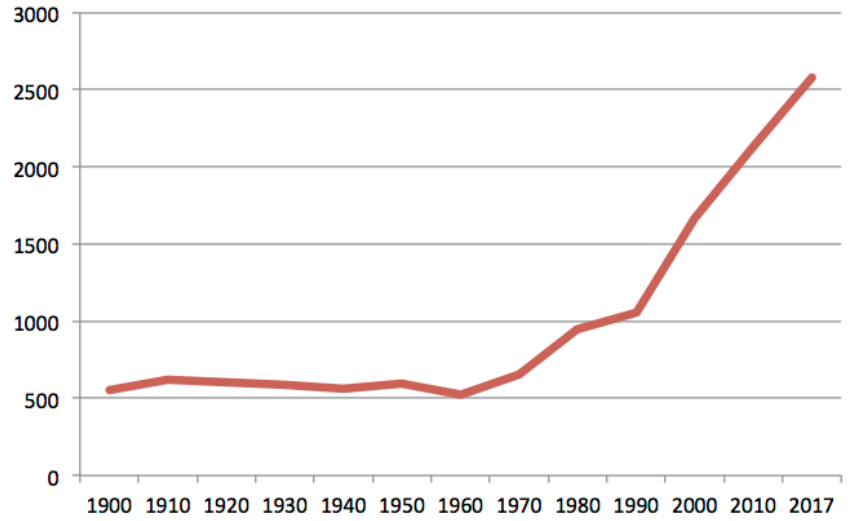
> Neyruz est un village dont le cœur historique central est à renforcer et à développer ;
> la traversée de localité (route de Romont et de Fribourg) est à aménager et à sécuriser en traversée de localité.

Ces éléments constituent la base pour la définition du futur concept d'urbanisation.

2.2.2 Population résidante

Entre 1900 et 1960, la population de Neyruz avoisinait les 600 habitants. Depuis les années 70, la commune se trouve dans une période de croissance importante, avec un doublement de la population entre 1990 et 2010.

Figure 2 : Évolution de la population résidente (Source : Sstat Fribourg)



Durant les 15 dernières années, la population résidante a augmenté de 814 habitants, ce qui correspond à une croissance moyenne de **46%** en 15 ans. Ceci est fortement supérieur au développement régional ou cantonal. D'ailleurs, ce développement représente une des croissances importantes observées dans les communes sarinoises. Ainsi, alors qu'elle fait partie en 1991 des petites communes autour de 1'000 habitants (Cottens, Matran, La Brillaz, Avry), Neyruz a changé de catégorie et joint les communes avec une population de plus 2'000 habitants (Corminboeuf, Hauterive, Belfaux,etc.).

	fin 2002	mai 2017	Croissance
Neyruz	**1'766**	**2'580**	**+814 / +46%**
Avry	1'410	1'866	+456 / +32%
Belfaux	2'219	3'378	+1'159 / +52%
Corminboeuf	1'691	2'476	+785 / +46%
Cottens	941	1'487	+546 / +58%
Hauterive	1'645	2'467	+822 / +50%
La Brillaz	1'333	2'009	+676 / +51%
Matran	1'312	1'522	+210 / +16%
District de la Sarine	82'882	105'748	+22'866 / +28%
Canton	242'679	313'078	+70'399 / +29%

Population résidante à Neyruz en 2002 et 2017 et croissance. (Source : service statistique du canton de Fribourg)

Si on extrapole la même croissance pour les 15 ans à venir (+46% hab.), Neyruz pourrait, potentiellement, accueillir une population d'env. 3'766 habitants à terme.

2.2.3 Emplois

L'évolution des emplois sur le territoire communal se présente comme suit :

	Total	secteur I	secteur II	secteur III
1991	205	42	45	118
1995	177	26	43	108
2001	208	40	42	126
2005	209	35	35	139
2008	249	27	72	150
2013	252	16	57	179
2014	276	25	68	183

Emplois par secteur de 1991 à 2014. (Source : service statistique du canton de Fribourg)

Durant les 15 dernières années, le nombre d'emplois a augmenté malgré une tendance à la réduction du secteur primaire (agriculture), bien qu'en 2014 ce secteur avait retrouvé quelques emplois. Cette réduction a été compensée par la progression du secteur secondaire mais celle-ci stagne depuis 2008. C'est le secteur tertiaire qui continue de développer l'emploi dans la commune avec une hausse constante. Le ratio emplois/habitants était en 2014 de 0.12 emploi par habitant. Ce résultat illustre bien le caractère et le rôle résidentiel de Neyruz en périphérie de l'agglomération fribourgeoise.

2.2.4 Pendulaires : analyse globale

À une plus large échelle, le développement de la commune de Neyruz s'inscrit en cohérence avec la dynamique présente sur l'ensemble du canton de Fribourg. En effet, Fribourg est un canton de pendulaires dont la population réside en milieu suburbain ou périurbain et travaille dans un espace fortement urbain (Berne, Fribourg, Lausanne, etc.).

La situation des pendulaires selon les dernières données disponibles pour l'an 2000 se présente comme suit :

	total	actifs	écoliers / étudiants
total des personnes actives	1200	860	340
dont restant dans la commune	363	145	218
dont pendulaires sortants	837	715	122
pendulaires entrants	76	74	2

Pendulaires en 2000. (Source : office fédéral de la statistique, statistique des pendulaires)

Il ressort de la lecture de ce tableau les points suivants :

> au niveau des actifs, la majorité des personnes travaillent à l'extérieur (715) et une minorité vient à Neyruz pour travailler (74).

> 85% des pendulaires sortants (837) vont en direction de Matran (autoroute/Grand Fribourg), et seulement 5% en direction de Romont;
> 73% des pendulaires sortants (837) travaillent dans une commune de l'agglomération de Fribourg ;
> Les pendulaires entrants (76) proviennent de différentes communes;
> selon les données fédérales, 86% des actifs sortants (715) et 95% des actifs entrants (74) utilisent le trafic individuel motorisé ;
> cependant, 90% des écoliers/étudiants sortants du village (122) utilisent les transports publics.

Au vu de la proximité de la gare et la bonne desserte de cette dernière en direction de Fribourg et de Romont, la part de personnes qui, en 2000, utilisent le train est faible. Cette situation est certainement liée à la présence des axes routiers existants – la jonction autoroutière à Matran, ainsi que de la route cantonale Neyruz-Fribourg – permettant d'accéder rapidement à la ville de Fribourg. Cependant, compte tenu de la forte congestion des axes routiers aux heures de pointe et de l'augmentation de la cadence des trains en gare de Neyruz prévue prochainement, un report modal route-rail est à prévoir ces prochaines années. Il s'agira pour les autorités communales d'anticiper ce report en proposant des aménagements aux alentours de la gare (stationnement, mobilité douce, espace public, etc.).

2.2.5 Logements et constructions

La situation de la construction et des logements sur le territoire communal se présente comme suit :

Tableau 1: Parc immobilier (source : OFS et Sstat 2015)

	Total bâtiments	Total logements	maisons individuelles	Logements de 5 pièces ou plus
Neyruz	625	1027	73.4%	39.5%
Sarine	16'966	49'315	57.8%	23.6%
Canton	69'164	142'666	61.6%	28.9%

Le parc immobilier communal présentait un taux de logements en propriété de 56.1 % lors du dernier recensement (2000). Ceci est bien supérieur à la moyenne cantonale (41.8 %) et à celle de La Sarine (29.9 %) qui est le district où le taux de propriété est le plus faible du canton. En comparaison avec les communes voisines, Neyruz se situe dans la moyenne des taux de propriétés (Hauterive affiche un taux de 50.2 %, Corminboeuf de 68.1 %, Matran 57.6 % ou encore Onnens à 60.2 %).

La maison individuelle est la typologie bâtie la plus représentée sur le territoire communal avec un taux de 73.4 % en 2015. Celle-ci est largement supérieure aux moyennes cantonale et de district, évaluées respectivement à 61.6 % et 57.8 %.

Résidences secondaires

L'ordonnance sur les résidences secondaires, entrée en vigueur le 1er janvier 2013, s'applique aux communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% par rapport à leur parc de logement total. La liste des communes touchées figure en annexe de l'ordonnance et sa mise à jour est effectuée au moins une fois par an par l'OFS, sur la base du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) et des preuves fournies par les communes.

La commune de Neyruz n'est pas citée dans cette ordonnance et n'y est pas soumise puisque les statistiques cantonales y démontrent une présence inférieure à 20% de résidences secondaires :

Tableau 2: Résidences secondaires (source : Sstat 2017)

	Résidence secondaire	Résidence principale	Total logements
Nombre	60	982	1042
Pourcentage	6%	94%	100%

2.3 Analyse paysagère

Les principales unités paysagères sont les suivantes:

> l'unité paysagère bâtie du village de Neyruz ;
> les unités paysagères des lieux-dits les Allys, Nierlet-le-Toit et le Plan-le Moulin ;
> les unités paysagères des cours d'eau de la Glâne et de la Bagne ;
> l'unité paysagère agricole composée des fermes isolées, champs, arbres isolés, vergers, etc. ;
> l'unité paysagère des secteurs d'activités ;
> les unités paysagères forestières.

Chaque unité est composée de marqueurs typiques qui, combinés entre eux, confèrent au lieu une ambiance spécifique.

Unité paysagère du village de Neyruz

Un village longitudinal

Le village est distribué sur un axe longitudinal nord-est à sud-ouest marqué par l'axe routier et la voie CFF. Le centre historique du village est peu lisible depuis la route cantonale. Le clocher élancé marque néanmoins sa présence.

Figure 3 : Le village de Neyruz

L'unité paysagère du village

Les nouveaux quartiers d'habitations ont vu un développement important au cours de la deuxième moitié du XXe siècle, en rapport direct avec l'ouverture de l'autoroute (échangeur proche) dans le courant des années 60. Ces nouveaux quartiers se sont développés tout d'abord le long de l'axe principal historique de la crête, puis, dans les années 90, ont commencé à se développer sur les coteaux avec des dessertes routières de quartiers souvent en cul-de-sac. Cela a ainsi créé une certaine déconnexion entre ces quartiers et le cœur historique, renforcé par les barrières physiques que sont la route et les voies CFF.

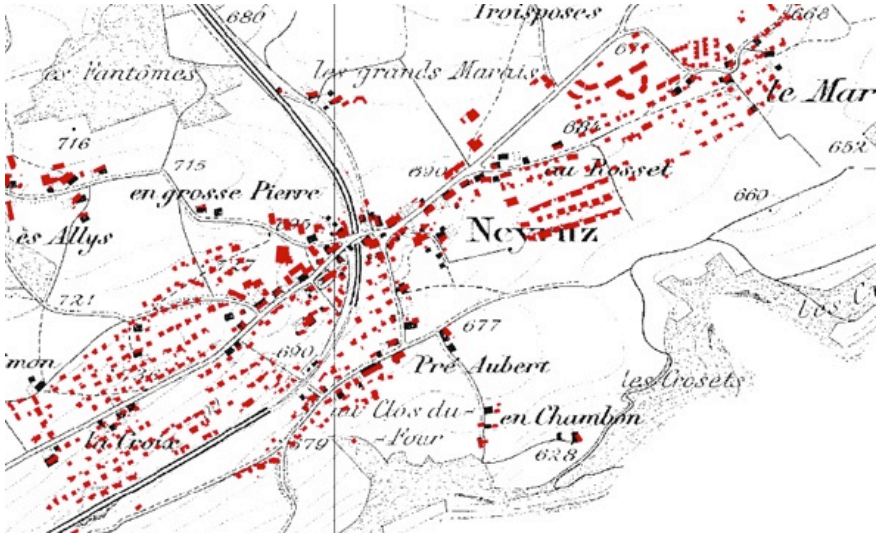


Figure 4 : Le village de Neyruz – en noir la carte Siegried (1900) en rouge, les constructions depuis le début du 20e siècle.

L'hétérogénéité architecturale et le manque de centralité forte en terme d'espace public rendent le village assez peu lisible. La juxtaposition des couleurs, gabarits, formes architecturales et textures différents contribue à former un ensemble en manque d'identité par endroit.

Figure 5 : Exemples d'hétérogénéité architecturale

Les entrées sur le village

Les deux entrées principales du village sont assez semblables : un front d'habitations après une large ouverture agricole. Elles pourraient prétendre à une image plus forte de porte d'entrée.

Figure 6 : Entrée Est sur Neyruz (depuis Matran)

Figure 7 : Entrée Ouest sur Neyruz (depuis Cottens)

Unité paysagère des hameaux

Les Allys

Au nord, une entrée plus confidentielle, sur la route d'Onnens se fait par le lieu-dit « les Allys » qui présente une qualité paysagère très intéressante. La zone d'activités très proche de la forêt et de ce hameau présente une grande hétérogénéité paysagère.

Unités paysagères des hameaux

Figure 8 : Les Allys et à gauche la zone d'activités

Hameau de Nierlet-le-Toit

Le hameau de Nierlet-le-Toit, composé de corps d'anciennes fermes au caractère privatif sous la voie de chemin de fer présente l'un des points de vue dégagés sur le grand paysage le plus notable de la commune.

Figure 9 : Hameau de Nierlet-le-Toit

Unité paysagère agricole

Unités paysagères des zones agricoles

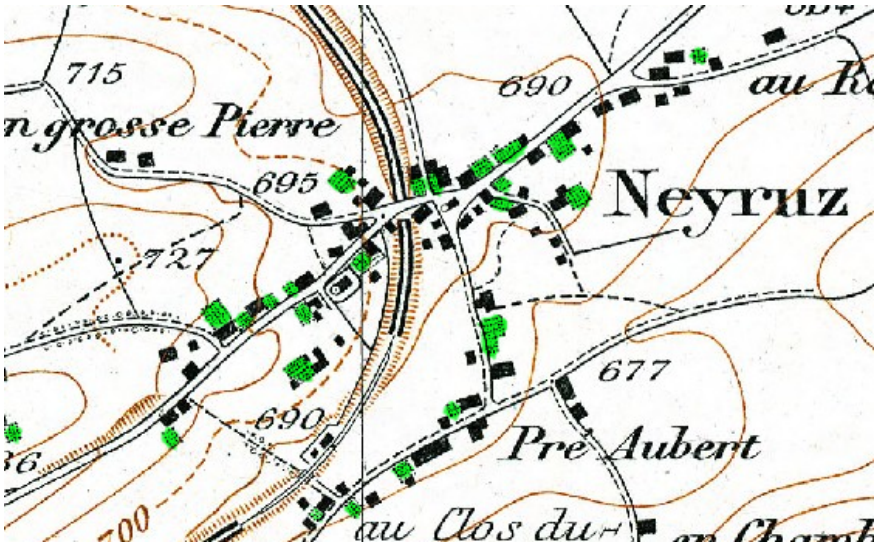
Cette unité est caractérisée par de grandes « poches » de paysage ouvert de part et d'autre du village de Neyruz sur la crête. Ces poches sont particulièrement lisibles, car restées relativement intactes. Ces espaces sont parsemés de quelques éléments ponctuels : arbres isolés et vergers haute-tige autour des habitations.

Peu d'éléments marquent les limites parcellaires et les vues s'étendent largement vers le grand paysage en arrière-plan.

Figure 10 : Les grands espaces agricoles

Figure 11 : Arbres majeurs et vergers

Ces structures paysagères sont les reliques de l'organisation des villages des siècles passés. L'extrait de la carte Siegfried met en évidence ce motif paysager.



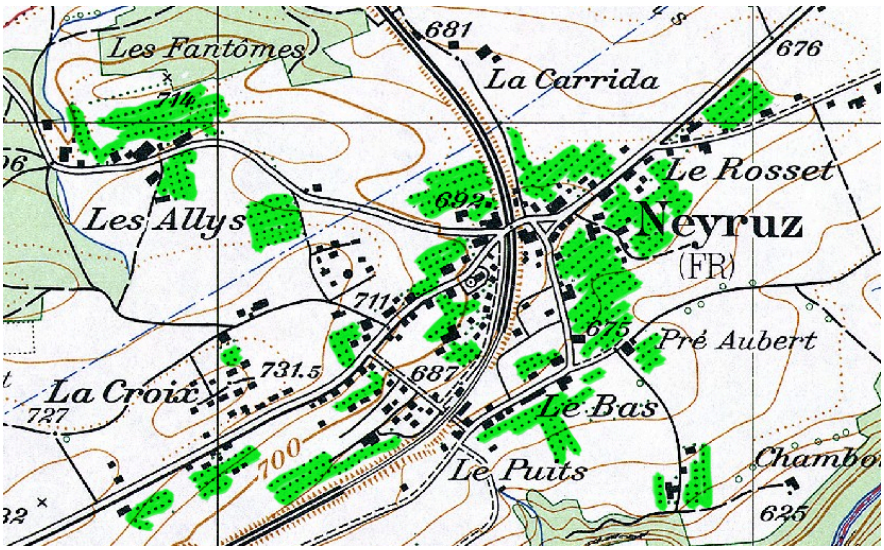


Figure 12 : Extrait de la situation des vergers et jardins sur la carte Siegfried de 1900 et la carte nationale de 1974-1976

L'identité et le charme de ces paysages agricoles sont liés à la présence des petits hameaux de fermes et de vieilles bâtisses isolées, aux qualités architecturales patrimoniales typiques. Disséminées, çà et là, elles donnent vie à ces espaces.

Figure 13 : Fermes et arbres majeurs

Figure 14 : Ferme fribourgeoise typique

Unités paysagères des cours d'eau : la Glâne et la Bagne

Le cours d'eau de la Glâne (au sud) formalise la frontière communale avec Ecuvillens. Le paysage de ce cours d'eau est remarquable en raison du relief encaissé, dû à son érosion dans le socle molassique. La présence de l'eau vive, dans un cadre très naturel et préservé, ainsi que les pans de falaises qui encadrent les vallons des méandres en font un site d'exception. Sa ripisylve (végétation des berges naturelles) participe également à la qualité paysagère et de biodiversité de la rivière. Le site du Moulin (ancienne scierie) présente un charme et un caractère atypique, particulièrement remarquable. Situé sur les berges de la Glâne, le passage se fait entre les bâtiments de la propriété ou encore par un petit sentier.

Unités paysagères Les cours d'eau

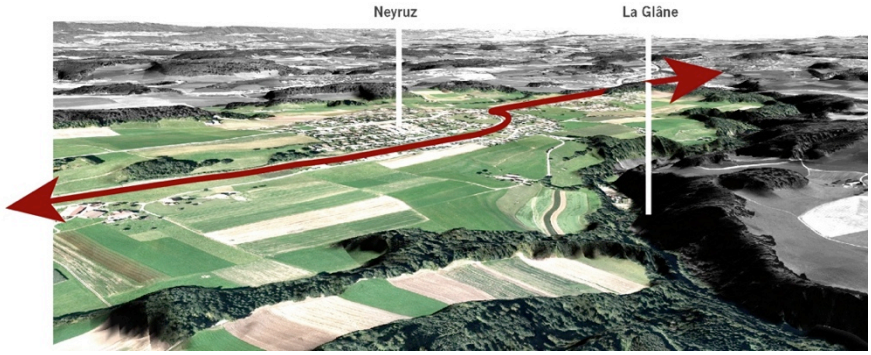


Figure 15 : Vue sud-ouest sur la Glâne depuis le pont du Moulin

Vue nord-est sur la Glâne depuis le pont du Moulin

Figure 16 : La ferme du moulin

À noter, les routes creusées par endroits dans la molasse qui sont caractéristiques de ce relief et qui présentent une ambiance très particulière.

Figure 17 : Route creusée dans la molasse

Vue sur la Bagne

Au nord, un cours d'eau plus modeste, mais pas moins inintéressant : la Bagne.
La finesse de végétation de ses berges crée une trame très élégante et lisible dans le paysage. Du point de vue biologique, la végétation serait plus intéressante si elle gagnait en épaisseur.

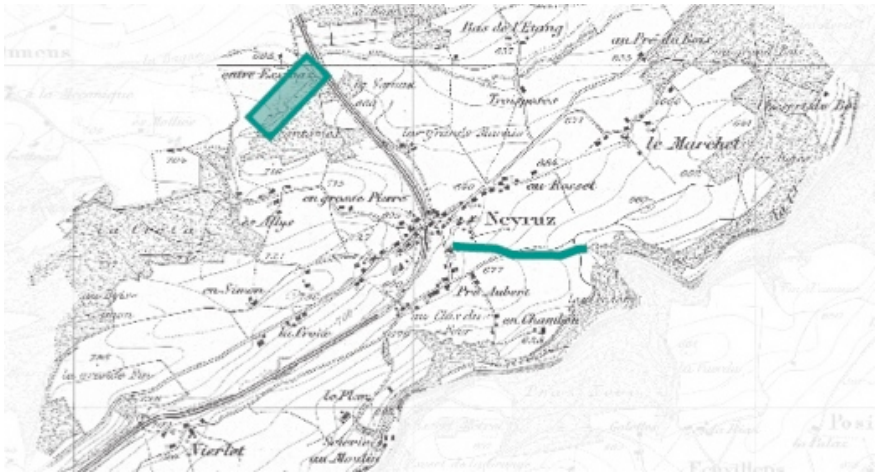


Figure 18 : La carte Siegfried (1900) montre la présence d'un marais et d'un cours d'eau aujourd'hui drainé.

Unité paysagère des secteurs d'activités et sportifs

Cette unité est plus ordinaire et globalement moins appréciée par la population. Ces paysages sont fortement marqués par des engins, des stocks, des matériaux, des entrepôts ou usines aux grands gabarits et couleurs bigarrées.

Unités paysagères des secteurs d'activités

Figure 19 : La zone d'activités des Allys (gauche) et la gare de Neyruz (droite)

Figure 20 : Le centre sportif

Figure 21 : La zone d'activités des Sécheron

La commune de Neyruz présente actuellement peu de zones de ce type. Les plus visibles sont dans le prolongement du village sur la crête où à l'écart, proche de la forêt (Les Allys).

Unités paysagères forestières

Unités paysagères des bois et forêt de Neyruz

À l'ouest, les massifs boisés de « Grand Bois », « Bois Simon » et à l'Est, « le Bois des Morts » marquent la limite communale. Au nord, la limite est marquée par intermittence par le bois « des Fantômes », et de « la Rappax ». Au sud, c'est la végétation des berges de la Glâne qui compose l'unité paysagère forestière intimement liée au cours d'eau.

Les boisements au nord surplombant la commune présentent les différentes caractéristiques de ce type d'unité : espace fermé ou présentant des échappées visuelles ponctuelles, ambiance forestière marquée.

Figure 22 : Forêt depuis la Bahise

Recommandations paysagères

La commune se situe dans un contexte paysager présentant plusieurs ambiances contrastées. Les recommandations sont dès lors adaptées à chacune des unités paysagères.

Recommandations des unités paysagères du village de Neyruz et des hameaux

> Mettre en place une charte architecturale et paysagère pour les nouvelles constructions permettant de poser des conditions-cadres d'intégration paysagère : toiture, traitement des limites de propriétés, couleur des façades, gestion des talus…
> Favoriser la perméabilité piétonne dans le village, reliant les différentes centralités et les espaces publics existants ou futurs (gare, centre historique du village…)
> Entretenir les bâtiments à l'inventaire architectural.
> Proposer un aménagement et une mise en valeur de la ferme du Moulin.
> Proposer un traitement de la limite du village avec une frange paysagère (vergers, arborisation…) des entrées de village est et ouest.
> Développer les secteurs construits dans la logique actuelle longitudinale (extrémités est-ouest) ainsi que dans l'épaisseur du centre historique.

Recommandations des unités paysagères des cours d'eau

> Conserver l'aspect naturel des cours d'eau : courbures, berges plantées…
> Valoriser et identifier l'éventualité de nouveaux accès à l'eau et de parcours pédestres proches de l'eau dans certains secteurs définis et mettant en valeur les sites remarquables (falaises de molasses, pont, ancienne scierie du Moulin…)
> Encourager la remise à ciel ouvert de cours d'eau drainé

Recommandations de l'unité paysagère agricole

> Conserver, entretenir, vitaliser les éléments remarquables tels que les arbres isolés ou les chemins en creux,
> Conserver, entretenir, vitaliser les vergers qui contribuent à la lisibilité des villages et qui ont un rôle conservatoire et biologique avéré,
> Maintenir l'intégrité de grandes poches de cultures non construites (même avec des bâtiments à vocation agricole),
> Favoriser la rotation et la diversification des cultures, qui contribuent au renouvellement et à la qualité des paysages,
> Conserver et entretenir les bâtiments ruraux : fermes typiques, cabanons, constructions patrimoniales (fontaines, croix …) qui forgent l'identité de la campagne fribourgeoise,
> Proposer ou maintenir les usages périurbains : chemins pédestres, cueillettes, marchés à la ferme…
> Étudier la pertinence de recréer des biotopes humides (présence d'anciens marais).

Recommandations de l'unité paysagère du secteur d'activités

> Limiter les impacts visuels et sonores depuis les secteurs habités en proposant des mesures d'intégration (verdissement, haies, gestion des stocks…).

Synthèse des recommandations paysagères

Compte tenu des caractéristiques paysagères explicitées ci-dessus, des recommandations figurent au chap. 4.1.4.

3. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Sur la base des différentes analyses et réflexions effectuées dans le cadre de la présente révision, les objectifs proposés dans le programme de révision ont été vérifiés et maintenus pour les travaux de révision.

Urbanisation	> poursuivre un développement démographique pour les 15 prochaines années (objectifs de population à long terme : 3'000 à 3'500 habitants); > répondre aux objectifs de développement vers l'intérieur en densifiant le centre du village, tout en respectant le caractère villageois; > création de nouvelles zones résidentielles à forte attractivité (exposition, emplacement, efficacité énergétique); > développer les zones d'activités en offrant de bonnes conditions pour l'installation de nouvelles entreprises, de préférence à haute valeur ajoutée; > compléter les équipements publics du village par l'examen des besoins potentiels (terrains de sports, déchetterie, etc.).
Transports	> création d'un réseau de mobilité douce assurant de bonnes liaisons non seulement à l'intérieur du village (notamment en direction de la gare) mais également avec les régions voisines importantes (pôle commercial à Matran, CO à Avry) ; > maintenir l'option d'une route de contournement du village ; > accompagner le déplacement de la gare pour assurer sa mise en conformité et améliorer son accessibilité en mobilité douce.
Énergie	> étudier les potentiels énergétiques renouvelables et locaux (centrale de chauffage à distance, solaire, etc.) et prévoir les mesures nécessaires à leur valorisation.
Nature et paysage	> identifier, respecter et développer harmonieusement les spécificités de chaque entité naturelle et paysagère. > proposer un cadre de vie agréable compatible et intégré dans son contexte naturel et paysager.

Urbanisation

Selon le premier objectif stratégique mis en évidence ci-dessus, le Conseil communal mise sur une pérennisation de la croissance démographique. Ceci, tout en ayant pour objectif de renforcer son identité villageoise et sa cohérence en lien avec la position de la commune en périphérie de l'agglomération de Fribourg.

Pour ce faire, le Conseil communal mise sur le développement de nouveaux quartiers résidentiels de qualité et attractifs engendrant des coûts directs minimaux pour la collectivité grâce à la création d'un fonds d'infrastructures alimenté par les bénéficiaires des mises en zone. Les terrains à bâtir doivent permettre d'accueillir

des résidents recherchant une bonne qualité de vie dans un environnement agréable.

Le troisième élément relatif à l'urbanisation vise un développement des activités secondaires et tertiaires afin d'amorcer un rééquilibrage du ratio emploi par habitant actuellement très faible (0.12). La commune est majoritairement occupée par des habitations engendrant notamment des mouvements pendulaires importants. Ainsi, le développement d'une plus grande mixité fonctionnelle misant sur la création de places de travail à valeur ajoutée fait partie des objectifs du Conseil communal intégrés à la révision du PAL.

En outre, afin de favoriser les échanges sociaux au sein de la population de la commune, le Conseil communal développe actuellement le centre du village en construisant des équipements publics proches de la gare (secteur du Clédard). Ces derniers permettront de valoriser cet espace et de créer des conditions favorables à la pérennisation de ses activités ainsi que de mettre en place un lieu de socialisation, d'échanges et de rencontres intergénérationnels. De plus, le Conseil communal, conscient du vieillissement général de la population, veut offrir des perspectives et des services de proximité aux seniors, notamment, afin qu'ils puissent continuer de résider sur le territoire communal.

Transports

L'objectif stratégique du PAL, en matière de transport, est d'agir principalement sur le développement d'un réseau de mobilité douce adapté à la Commune et interconnecté aux pôles d'attraction (espaces commerciaux et d'emplois) des communes limitrophes.

Ainsi, pour favoriser et faire croître l'adhésion à la mobilité douce, des cheminements sécurisés doivent à terme être créés, reliant chaque quartier à la gare. Tous les habitants doivent pouvoir s'y rendre en toute sécurité à pied ou à vélo, ainsi qu'au CO d'Avry et aux centres commerciaux de Matran.

Le second point, visant une réduction sensible du trafic automobile au sein du village, est la création à long terme d'une route de contournement du centre de Neyruz passant par les hauts de la commune. Ceci engendrera une diminution importante des nuisances et contribuera *de facto* à améliorer la qualité de vie le long des routes de Romont et de Fribourg.

En outre, la commune souhaite développer, à terme, l'offre en transports publics. Elle souhaite notamment mettre en place les conditions-cadres pour que la gare soit accessible aux lignes de bus. Pour satisfaire cet objectif, des réservations d'emprises pour réaliser les arrêts de bus sont effectuées chaque fois que l'opportunité se présente.

Pour atteindre ces buts, la commune considère le déplacement de la gare, nécessaire pour la rendre conforme à la LHand, comme un objectif important et structurant pour son développement. Les mesures de la présente révision prennent en effet tout leur sens en coordination avec l'optimisation de l'infrastructure et l'amélioration de la desserte de la gare de Neyruz. Ainsi, par exemple, le nouveau quartier de La Daille est situé le plus proche possible du pôle de gare à venir. Le développement déjà en cours du quartier du Clédard, également à proximité de la future gare, est un témoin marquant de cette volonté que la commune entend poursuivre dans les années à venir.

Énergie et ressources naturelles

La question du développement durable se trouve, dans les objectifs stratégiques de la révision du PAL de Neyruz, principalement en lien avec les aspects « énergie ». Les potentiels énergétiques présents, ainsi que les sources d'énergie renouvelable disponibles sur le territoire communal, doivent être valorisés (solaire, chauffage à distance, géothermie) tout en favorisant une réduction de la consommation d'énergie et une utilisation parcimonieuse des ressources naturelles selon les objectifs du développement durable.

Nature et paysage

La nature et le paysage sont des aménités environnementales dont les composantes doivent être identifiées et respectées pour permettre un développement harmonieux, cohérent et équilibré de chaque partie du village. Dès lors, tout en tenant compte des exigences règlementaires liées à la protection de l'environnement (bruit, OPAM, etc.) et de la mise sous protection des éléments naturels remarquables, le but de la présente révision du PAL est de pouvoir pérenniser et développer un cadre de vie agréable, compatible et intégré au contexte naturel et paysager du Plateau fribourgeois.

Ci-après sont décrits les différents documents du PAL avec le contenu et les mesures prises dans le cadre de la présente révision.

4.1 Dossier directeur

Les éléments du dossier directeur **lient uniquement les autorités.**
Les différentes thématiques (utilisation du sol, circulations et paysage) ont été groupées sur **un seul plan directeur communal (PDCom).**

4.1.1 Projet de territoire

Sur la base d'une première évaluation des contraintes, un schéma global de l'organisation du territoire a été établi. Pour l'organisation future, les éléments suivants sont déterminants :

> le réseau de transport routier existant et prévu (route de contournement) ;
> la ligne de chemin de fer avec la gare, le projet ZEB (anc. RAIL 2000) ;
> les zones actuelles et les options d'extension à étudier ;
> la concentration et l'extension des activités à la périphérie est du village ;
> les différentes contraintes (ligne à haute tension, captage protégé, surfaces d'assolement).

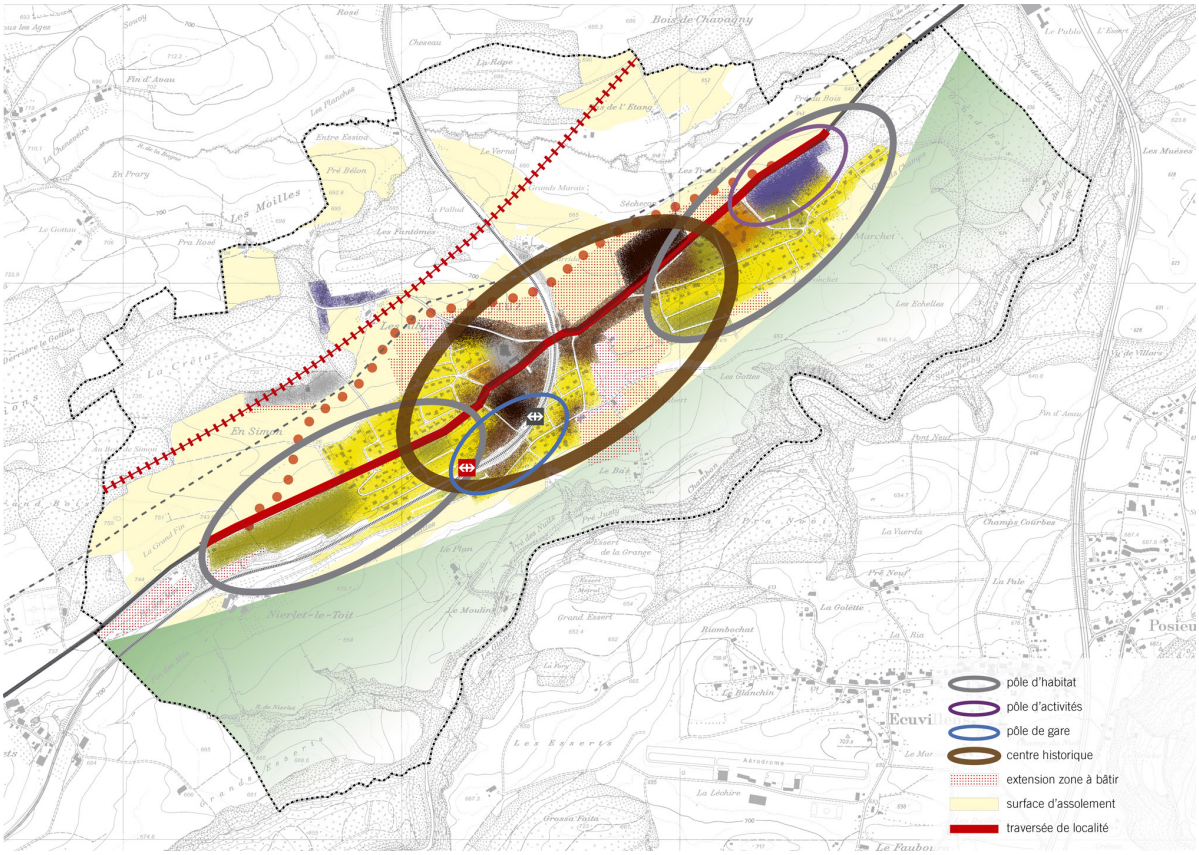


Figure 23 : Schéma d'urbanisation

Le schéma d'urbanisation ci-dessus présente la structure de l'urbanisation actuelle et prévue de la commune :

> Le territoire d'urbanisation est délimité au nord par des infrastructures, tel que la ligne à haute tension et les futurs tracés du Rail 2000 et du projet de route de contournement, et au sud par la relation avec le grand paysage des Préalpes et le milieu naturel autour de la rivière de la Glâne.
> Le centre historique de la commune étant fortement contenu par les surfaces d'assolement (SDA), le renforcement du centre village est un axe majeur du développement urbanistique. Aucune mise en zone à bâtir n'y est prévue mais des extensions de la zone à bâtir sont inscrites au PDCom.
> A l'est et à l'ouest du centre historique, 2 pôles d'habitat se sont formés puis densifiés depuis environ 25 ans. Ces pôles forment la qualité résidentielle du village actuel. Dans le cadre de la présente révision générale, la commune souhaite les préserver et y prévoit, en plus d'une hausse des indices et de changements d'affectation allant dans le sens d'un développement vers l'intérieur du tissu bâti, des secteurs de densification au PDCom. De plus, elle entend continuer à développer son attractivité résidentielle en planifiant le quartier de La Daille.
> Au sud-ouest du centre historique, la nouvelle implantation à terme de la gare de Neyruz sous-tend un déplacement du pôle de gravité communal vers l'ouest. Les mises en zone à bâtir prévues dans le présent dossier de révision ont été planifiées dans cet esprit. Des secteurs de densification sont prévus au PDCom au sein de ce nouveau pôle de la gare, déjà appuyé par les développements en cours de la commune (quartier du Clédard).
> Le pôle d'activités de La Villeyre, à l'est de la commune, est un secteur que la commune souhaite développer sur base d'activités à forte valeur ajoutée, conformément aux objectifs d'aménagement présentés ci-dessus. Un concept d'ensemble est prévu pour ce secteur, tant en termes d'urbanisation (problématique de l'entrée de ville, proximité des zones résidentielles, etc.), que de la mobilité (perméabilité piétonne, accès, etc.).
> Une amélioration de la traversée du village est planifiée, reliant toute l'urbanisation de la commune, de la zone d'activités de La Villeyre au nouveau quartier de La Daille, en passant par le cœur historique. Dans le cas du secteur de La Daille, un nouvel accès par rond-point pourrait être prévu afin de desservir au mieux ce quartier et maintenir la fluidité de la route cantonale.
> Accompagnement de la densification du centre du village par la mise en place de services de proximité, tels que le concept « Vivre avec services », valorisation des échanges intergénérationnels, développement de l'offre extrascolaire et seniors.

4.1.2 Utilisation du sol

Le PDCom désigne les options d'urbanisation à long terme. Son contenu lie les autorités communales et cantonales. Il n'est pas opposable aux tiers, les propriétaires ne pouvant pas déduire de droits directs de ce plan (pas de garantie légale pour une future mise en zone).

Les secteurs inscrits sur le PDCom ont été analysés sous l'angle des différentes données de base (topographie, inventaires, etc.).

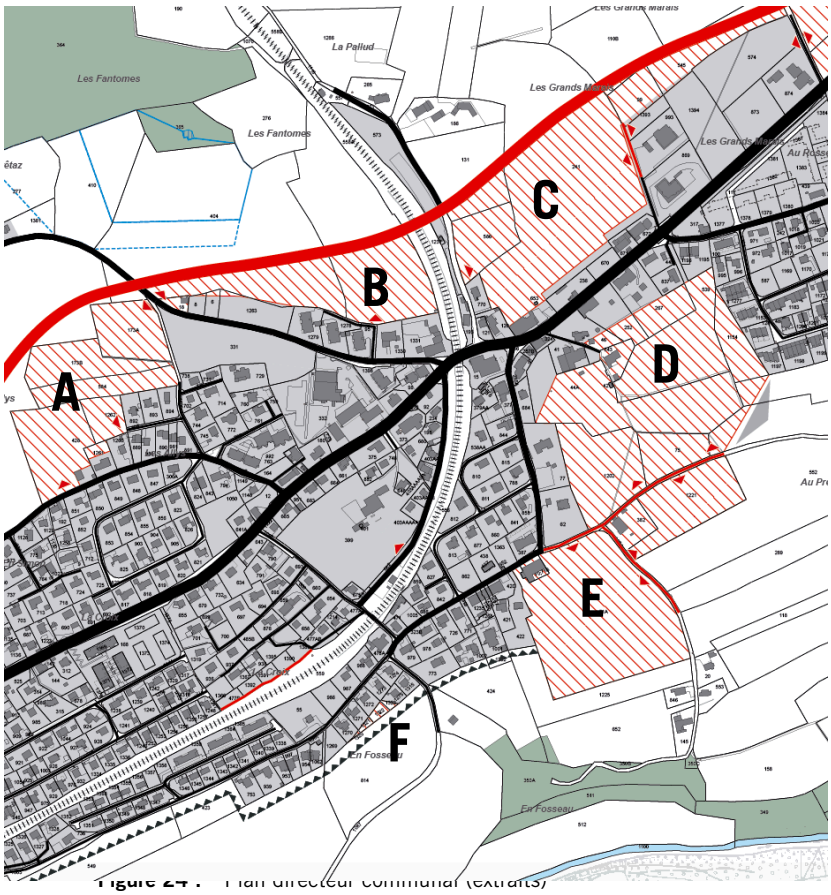
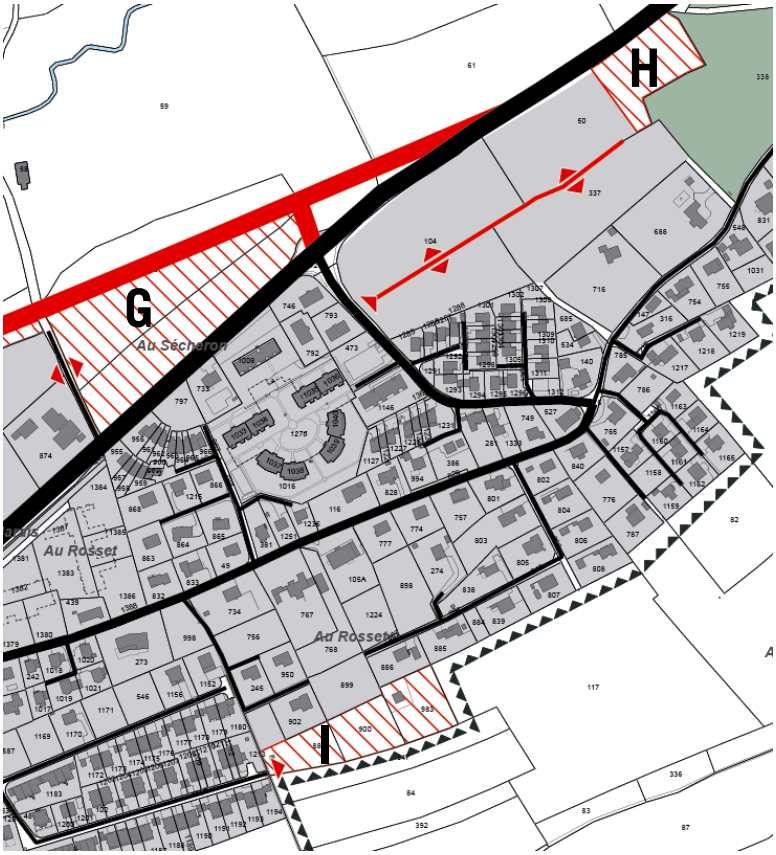
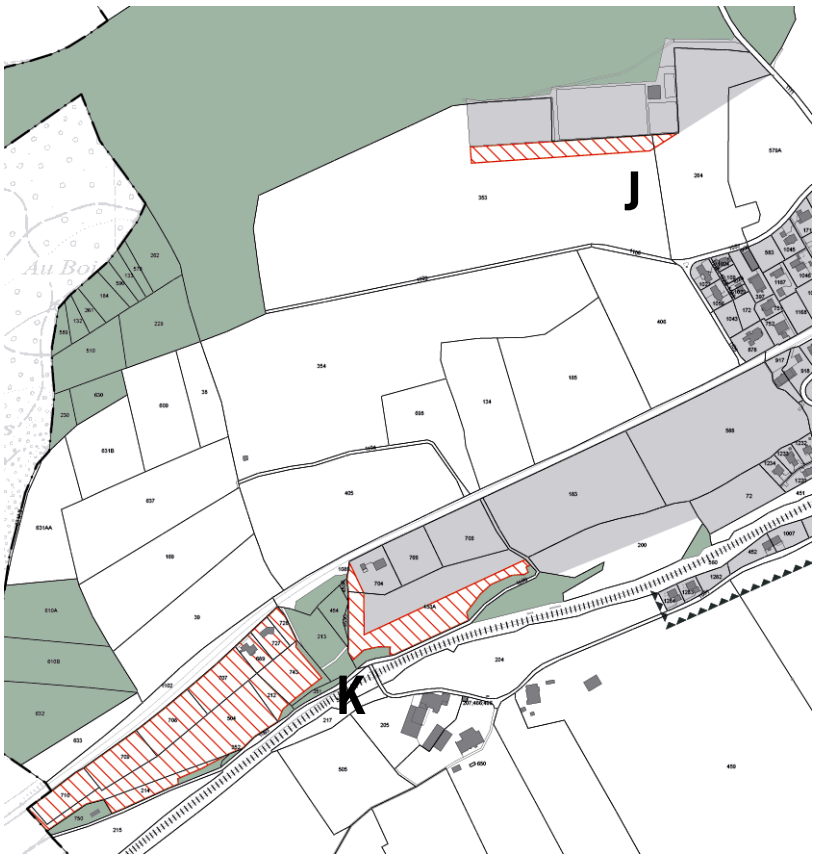


Figure 24 : Plan directeur communal (extraits)


G
H
I
Au Secheron
Au Rosset
Au Rosset


J
K

A. Ce secteur est localisé à proximité du centre du village et d'une bonne connexion avec la gare, accolé au développement à venir du quartier « Route d'Onnens ». Prévu à l'examen préalable du dossier comme une mise en zone à bâtir au PAZ, il a été redimensionné afin de ne pas empiéter sur la SDA. Il est destiné à une extension de la zone village.
B. Ce secteur, localisé à proximité immédiate du centre du village et d'une bonne connexion avec la gare, est réservé à l'extension de la zone village pour de l'habitat et des services de proximité villageois.
C. Ce secteur est également réservé à l'extension de la zone village pour de l'habitat et des services de proximité villageois.
D. Les propriétaires actuels ne souhaitent pas valoriser ce terrain dans un horizon temporel de deux générations. Cependant, ce secteur reste une option d'urbanisation à long terme, notamment en raison de son emplacement à proximité du centre historique et de la gare, destiné à de la zone résidentielle de faible et moyenne densité potentiellement raccordable au chauffage à distance (CAD). Il s'agit à l'heure actuelle d'une dent creuse entre deux territoires urbanisés.
E. De par sa localisation centrale, ce secteur a été préavisé favorablement à l'examen préalable du dossier par les services cantonaux. Il est voué à accueillir une extension de la zone résidentielle.
F. Ce secteur correspond à un ajustement à venir de la zone à bâtir pour ces parcelles.
G. Ce secteur, situé en continuité du secteur du Sécheron et encadré par la route cantonale et l'éventuelle prochaine route de contournement, présente un intérêt pour une urbanisation de type zone de centre, accueillant du logement et des activités.
H. Ce secteur correspond à la sortie de zone d'activité du secteur de La Villeyre. La commune garde un intérêt pour cette surface pour un développement potentiel de ce secteur d'activités et inscrit donc cette surface comme extension au plan directeur communal.
I. Ce secteur s'inscrit dans la continuité de la zone résidentielle sise à l'est de la commune, accolé à la zone à bâtir existante et dans le prolongement du quartier des Colombettes.
J. Le terrain de football devra être agrandi, afin de répondre aux nouvelles normes de sécurité en vigueur. Ce secteur est situé en SDA. Consciente de cette problématique, la commune reporte cette mise en zone à bâtir au PDCom, afin de garantir à terme la possibilité de mise aux normes de cette infrastructure.
K. Ce secteur comprend deux extensions de la zone à bâtir. Ces terrains, non colloqués en SDA, orientés vers le sud et dans la continuité du tissu bâti existant et planifié, sont destinés à des implantations résidentielles.

4.1.3 Circulations (PDC)

Généralités

Le PDCom comprend les réseaux de mobilité prévus, en coordination avec l'urbanisation de la commune. Il définit les mesures nécessaires pour assurer et améliorer le fonctionnement technique des réseaux des différents usagers. Ce plan a été révisé totalement, conformément aux nouvelles exigences cantonales. Les mesures détaillées sont décrites dans le chapitre 5.2 et dans l'étude de l'impact sur le réseau routier du développement des zones à bâtir (densification et mises en zone), reprise en annexe.

Concept de mobilité douce

La commune a mené des réflexions sur le réaménagement de la traversée de localité (routes/axes de collecte/de connexion, axe cantonal "Route de Fribourg – Route de Romont) et les a inscrites dans le plan directeur. Cette mesure vise à sécuriser le réseau cyclable à l'intérieur de la ville, favorisant les déplacements en localité, et en même temps assure des connexions plus sûres entre les communes rendant les déplacements hors localité plus attractifs.

Actuellement, la commune dispose d'un réseau piétonnier partiel à l'intérieur des quartiers qui est intégré au réseau routier. La commune souhaite améliorer ce réseau, notamment en traversée de localité.

Compte tenu de ce qui précède, la commune a établi un concept de mobilité douce en traversée de village en coordination avec le Service des ponts et chaussées (SPC) en parallèle avec le projet d'assainissement routier. Ces mesures sont intégrées au PDCom du présent dossier de révision générale.

4.1.4 Paysage et sites (PDP)

Les autorités communales de Neyruz sont sensibles à la préservation de leur patrimoine naturel, et à sa valorisation. Elles envisagent plusieurs projets liés à sa remise en état : la revitalisation du ruisseau des Colombettes et la réalisation d'un sentier botanique à caractère didactique en sont des exemples. Ces projets ne sont toutefois pas encore assez aboutis pour être concrétisés sur le PDCom.

Dans l'objectif d'une protection des éléments existants, ce dernier désigne les éléments caractéristiques du paysage et de la nature. D'un point de vue prospectif, le PDCom indique des plantations de boisements prévues par le concept de mobilité douce le long de la traversée du village.

Le tableau ci-après propose des mesures visant à améliorer la qualité des unités paysagères définies au chapitre 2.3

Recommandations de l'unité paysagère agricole	PAZ	RCU	PDCom	Remarques
Conserver, entretenir, vitaliser les éléments remarquables tels que les arbres isolés et les alignements, compléter l'existant par de nouvelles plantations	X	X	X	*IBF* *Secteurs de compensation*
Conserver, entretenir et recréer des vergers qui contribuent à la lisibilité de l'origine agricole des hameaux qui compose la commune, et à la biodiversité générale du lieu.			X	*Secteurs de revalorisation*
Maintenir l'intégrité de grandes poches de cultures non construites (même avec des bâtiments à vocation agricole).				*Maintien en ZA*
Favoriser la rotation et la diversification des cultures, qui contribuent au renouvellement et à la qualité des paysages.				*Hors-PAL*
Conserver et entretenir les bâtiments ruraux : fermes typiques, cabanons, constructions patrimoniales (fontaines, croix…) qui forgent l'identité de la campagne fribourgeoise.	X	X		*Protection selon SBC*
Proposer ou maintenir les usages périurbains : chemins pédestres, cueillettes, marchés à la ferme…				*Hors-PAL*
Étudier la pertinence de recréer des biotopes humides (anciens marais).			X	*Secteurs de revalorisation*
Recommandations des unités paysagères du village de Neyruz et des hameaux				
Mettre en place une charte architecturale et paysagère pour les nouvelles constructions permettant de poser des conditions-cadres d'intégration paysagère : toiture, traitement des limites de propriétés, couleur des façades, gestion des talus…	X	X		*Dans les secteurs protégés + PAD*
Proposer un traitement de la limite du village avec une frange paysagère (vergers, arborisation …) des entrées de village est et ouest.		X	X	*Alignements prévus dans le cadre de la traversée de localité + PAD*
Favoriser la perméabilité piétonne dans le village, reliant les différentes centralités et les espaces publics existants ou futurs.			X	*PDCom circulation*
Entretenir les bâtiments à l'inventaire architectural.	X	X		*Protection selon SBC*
Proposer un aménagement et une mise en valeur de la ferme du Moulin.	X	X		*Protection selon SBC*
Développer les secteurs construits dans la logique actuelle longitudinale (extrémités est-ouest) ainsi que dans l'épaisseur du centre historique.	X		X	*+ PAD*
Recommandations des unités paysagères des secteurs d'activités				
Limiter les impacts visuels et sonores depuis les secteurs habités en proposant des mesures d'intégration (verdissement, haies, gestion des stocks…)				*+ PAD*
Recommandations des unités paysagères des cours d'eau				
Conserver l'aspect naturel des cours d'eau : courbures, berges plantées…	X	X	X	*Maintien en PPN* *Revitalisation du ruisseau des Colombettes planifiée*
Valoriser les accès et parcours existants et aux abords de l'eau et les compléter dans certains secteurs définis et mettant en valeur les sites remarquables (falaises de molasses, pont, ancienne scierie du Moulin…)			X	*Secteurs de revalorisation*
Encourager la remise à ciel ouvert de cours d'eau drainé				*Hors-PAL*

Les mesures détaillées relatives à ces recommandations figurent au chapitre 5.3.

4.1.5 Programme d'équipement

Conformément à l'article 42 LATeC, la commune de Neyruz a élaboré son programme d'équipement. Les coûts de l'équipement de base (EB) liés à la révision du PAL permettent de s'assurer que la commune est à même de faire face à ses engagements.

Le programme met en avant la nécessité de construire et d'adapter les équipements des secteurs suivants :

Secteur	Coût total de l'équipement de base (EB) en CHF
Le Sécheron	1'090'000
Route d'Onnens (Sud et Nord)	190'000
La Daille	2'130'000 (dont 679'000 pour l'évacuation des eaux)
La Villeyre	867'000 (pour l'évacuation des eaux)
Total	**4'277'000**

L'équipement des terrains a été vérifié et l'AEE a été mis à jour. Le programme d'équipement a été établi en collaboration avec le bureau d'ingénieur en charge du PGEE.

Le dossier d'affectation comprend plusieurs secteurs à étapes d'aménagement différées. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones (PAZ) et font l'objet d'un article au règlement communal d'urbanisme (RCU).

Pour le secteur de la Villeyre, l'équipement de base est présent. Des mesures d'évacuation des eaux sont prévues par le PGEE.

De plus, le PAZ présente un périmètre à dossier de PED obligatoire pour le secteur de la Villeyre.

4.1.6 Plan communal des énergies

Le plan communal des énergies a été établi et fait partie intégrante du dossier du PAL. Les mesures proposées sont, pour certaines, intégrées aux documents d'urbanisme.

4.2 Dossier d'affectation

Les éléments du dossier d'affectation **lient les propriétaires et les autorités**. Il est constitué par le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme.

4.2.1 Plan d'affectation des zones (PAZ)

Le PAZ définit notamment les zones à bâtir. Il est dimensionné selon les besoins des 15 prochaines années. Des mises en zones futures anticipées seront possibles pour autant que les circonstances aient changé, les exigences légales soient res-

pectées et la modification proposée soit conforme aux planifications directrices communale et supracommunale (canton).

Plusieurs zones d'intérêt général (ZIG) sont réparties sur le territoire communal. Elles sont situées dans le secteur central du village et accueillent des bâtiments et installations servant des intérêts publics. Il s'agit notamment des équipements scolaires, de l'administration, de la chaufferie communale, de l'église, des équipements sportifs et de loisirs ou encore du parking communal. Ces ZIG sont différenciées et numérotées au PAZ et au RCU pour une meilleure définition de leur destination.

Dans le cadre de la présente révision générale, une mise à jour du PAZ était nécessaire :

> par rapport aux nouvelles données cantonales (inventaires) ;
> pour mettre à disposition des terrains en zone à bâtir ;
> pour permettre la valorisation du centre historique du village.

Les modifications principales suivantes ont été effectuées (voir également plan « Aperçu des modifications » en annexe).

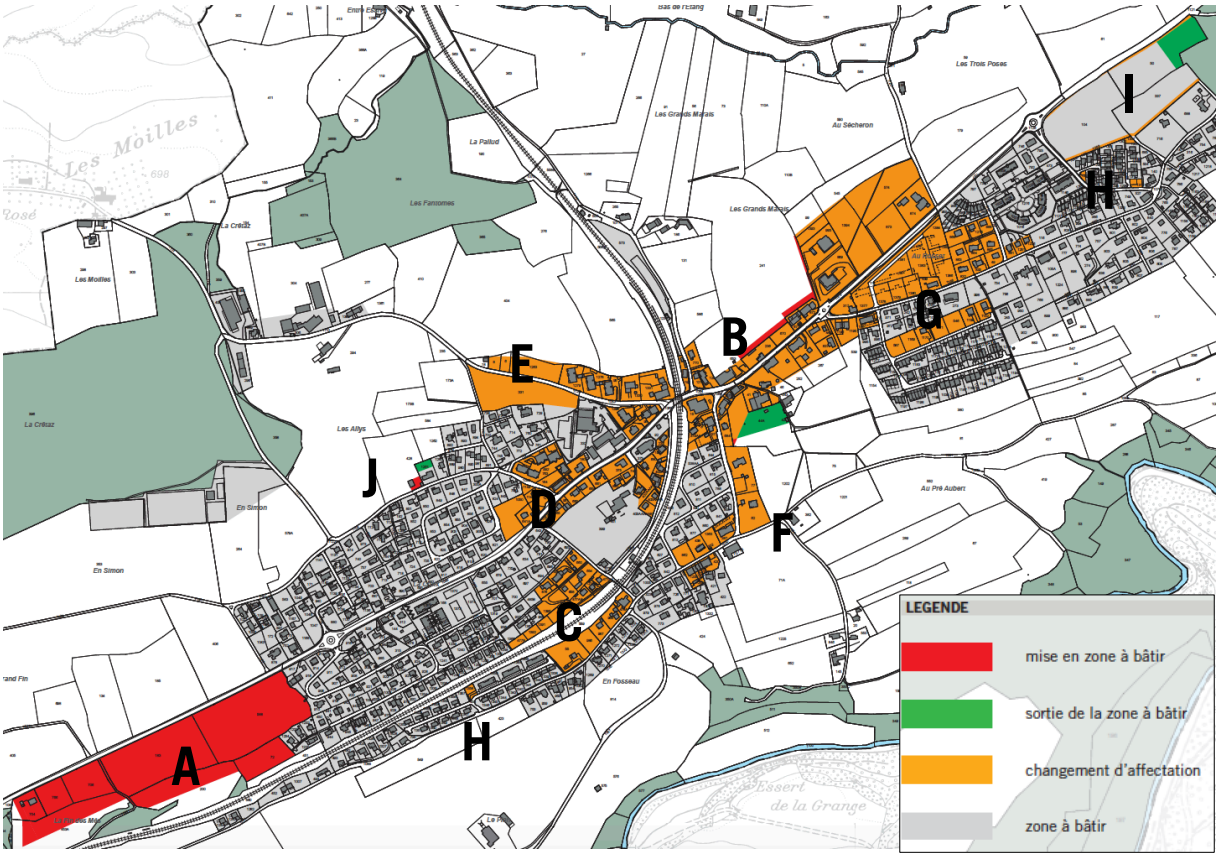


Figure 25 : Plan des modifications (extrait)

I) MISES EN ZONE A BATIR

La révision du PAL propose les mises en zone à bâtir suivantes :

Secteur A : La Daille

Ce périmètre est, dans le PAZ en vigueur, entièrement affecté à la zone agricole. Pour permettre le développement résidentiel de la commune, ce secteur, situé en prolongement du tissu bâti à l'ouest, a été retenu pour accueillir un nouveau quartier à caractère résidentiel. Suite à l'examen préalable du dossier, la commune a accompli un important travail de redimensionnement de ses mises en zone à bâtir.

Afin d'assurer un développement harmonieux du secteur et la qualité que la commune veut donner au nouveau quartier, l'établissement de PAD est obligatoire. Un PAD est ainsi prévu en trois secteurs pour ce quartier et les objectifs visent la réalisation d'un habitat de haute qualité répondant à des exigences énergétiques ambitieuses, est inscrit au RCU. La mise en œuvre des secteurs est à effectuer de manière coordonnée.

Cette mise en zone à bâtir se justifie pour les raisons suivantes :

> Comme démontré dans l'analyse paysagère et l'historique du développement spatial de la commune (voir chapitre 2) ainsi qu'illustré dans le schéma d'urbanisation (voir chapitre 4.1), la commune de Neyruz bénéficie d'un rapport privilégié au grand paysage, auquel elle fait face et dont elle fait partie. S'inscrivant pleinement dans cette lecture du territoire communal et de son développement historique le long de l'axe routier, les terrains concernés par cette mise en zone à bâtir, situés dans la continuité du tissu bâti existant, s'ouvrent sur le Sud et le panorama des Préalpes et propose une qualité résidentielle intrinsèque de même nature que les autres zones d'habitation du village. L'extrémité ouest de la nouvelle zone est encadrée par une petite forêt qui fait écho à l'avancée forestière qui participe à structurer le territoire déjà urbanisé à l'Est. Le tissu bâti de la commune se trouve ainsi délimité par des éléments naturels de part et d'autre, donnant de la cohérence à l'ensemble.
> La création de cette nouvelle zone à bâtir est accompagnée de mesures de densification qui sont inscrites au dossier directeur et au dossier d'affectation de la présente révision générale.
> Fortement contrainte par les SDA sur son territoire (voir chapitre 5.3.1 et plan des surfaces agricoles en annexe du présent rapport), la commune doit néanmoins pouvoir répondre au double objectif de faire face à la croissance démographique attendue tout en maintenant son attractivité. Compte tenu des préavis délivrés dans le cadre de l'examen préalable du dossier et suite à une analyse des terrains pouvant rationnellement être mis en zone, l'emplacement proposé pour le quartier de La Daille s'avère être celui qui comporte le moins d'impact pour les surfaces agricoles.

- Compte tenu des contraintes propres aux surfaces agricoles, ce secteur bénéficie, parmi l'ensemble des terrains libres de la commune, également de la meilleure situation du point de vue des transports publics, notamment par rapport à la future gare et au centre du village. En effet, le déplacement de la gare vers l'Ouest induira un mouvement du centre de gravité de la commune dans la même direction.
- Compensée par une sortie de zone à bâtir d'une surface identique sur la commune de Surpierre, la mise en zone de La Daille respecte le moratoire sur les zones à bâtir. De plus, les terrains concernés à Surpierre sont reconnus comme SDA par l'institut agricole de Grangeneuve (IAG), tandis que les terrains qui accueilleront La Daille ne le sont pas. Ainsi, cette compensation présente un bilan positif de SDA à l'échelle cantonale.
- La présente révision générale respecte les prescriptions cantonales du dimensionnement de la zone à bâtir (voir annexe séparée Dimensionnement de la zone à bâtir).
- Selon les scénarios d'évolution démographique établis par la Confédération à l'horizon 2045, le canton de Fribourg est le canton suisse qui connaîtra la plus grande augmentation proportionnelle : +52% selon le scénario haut ou +41% selon le scénario de référence (source : Atlas statistique de la Suisse, OFS, 2017). Bien que la volonté de la commune soit de maîtriser une croissance démographique qui est actuellement forte (+46% sur les 15 dernières années, voir chapitre 2), elle souhaite participer de manière adéquate à absorber la progression démographique fribourgeoise. Dans ce contexte il faut relever qu'elle bénéficie d'une gare bien connectée au centre cantonal et d'un accès rapide à l'autoroute. De plus, bien qu'elle ne fasse pas partie du périmètre de l'Agglomération de Fribourg, elle en est adjacente et lui est liée par les habitudes et les déplacements de ses citoyens. Enfin, comme déjà dit, la mise en zone de La Daille est accompagnée de mesures de densification importantes prévues dans le présent dossier de révision générale. Ainsi, cette mise en zone à bâtir permet à la commune de Neyruz, à l'aide notamment des étapes d'aménagement inscrites au PAZ (voir ci-après), d'accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée.
- Le PAD est subdivisé en 3 secteurs à étapes d'aménagement différées, afin d'assurer le développement harmonieux du quartier et d'encadrer et planifier son impact, notamment du point de vue démographique et des équipements.
- Le déplacement de la gare est prévu vers l'Ouest, déplaçant un élément du centre de gravité de la commune. Ceci est notamment illustré par le schéma d'urbanisation présenté au point 4.1 du présent rapport. Dans cette logique, le futur quartier de La Daille, qui s'inscrit dans le prolongement de la zone à bâtir existante, est connecté à la nouvelle gare et aux quartiers environnants par des voies de mobilité douce. Il se trouvera à quelques minutes à vélo et à moins d'un quart d'heure au pied de du nouvel arrêt ferroviaire. Afin d'assurer la perméabilité du quartier non seulement vers la gare mais également avec le

quartier existant à l'est ainsi qu'à l'intérieur même du quartier, un concept de mobilité douce sera établi.

> Par rapport à la gare actuelle, le quartier est inscrit dans un rayon entre 500 m et 1000 m de distance. Il est à noter que lors de l'examen préalable du dossier, cette mise en zone n'a pas été remise en cause par le Service de la mobilité (SMo) dans son préavis.
> Afin de répondre aux préavis des services cantonaux lors de l'examen préalable et plus spécialement à celui du Service de la nature et du paysage (SNP), la surface de cette mise en zone à bâtir a été réévaluée et réduite.
> La mise en zone de ce secteur s'assortit d'objectifs énergétiques très élevés, en coordination avec le plan communal des énergies (voir chapitre 5.1.19). Ces mesures sont justifiées dans le plan communal des énergies (PCE) et transposées au PAZ et au RCU.
> La desserte interne au quartier est planifiée au PDCom et s'effectuera depuis un accès unique sis sur la route cantonale, en coordination avec le projet de traversée de localité.
> Le développement de La Daille participe au projet de territoire de la commune de Neyruz. En effet, en complément des mesures de densification déjà évoquées et des autres mesures ciblées, par exemple pour les seniors, il permet de garantir la diversité de l'offre et l'attractivité de la commune pour les personnes recherchant un habitat de haute qualité.

Secteur B : Centre du village

Sur l'article 241 RF, à l'est, la zone à bâtir permettra de garantir l'accès au secteur du Sécheron en utilisant l'infrastructure déjà existante du rond-point du Verger. Au sud, cette mise en zone à bâtir vise à compenser, pour les propriétaires concernés, les emprises prochaines du projet de traversée de localité sur la route cantonale. Bien que ce terrain soit situé en SDA, dont la mise en zone à bâtir est encadrée notamment par l'art. 30 al. 1bis OAT, la commune la justifie par les éléments suivants :

> L'importance cantonale semble être démontrée par le fait que le projet routier est situé sur une route cantonale, dans le cadre d'un projet de traversée de localité reconnu par le canton. En effet, ce projet est facilité par la compensation de ses emprises du point de vue des droits à bâtir des propriétaires.
> L'utilisation optimale du sol est garantie par l'affectation en zone village I (ZV-I).

Sur l'article 44A RF, la mise en zone prévue correspond à une réorganisation de la zone à bâtir, de même que la sortie de zone adjacente. Cette zone à bâtir est intégrée dans le PAD Le Carro, dont les objectifs sont définis au RCU.

Secteur J : Rocade

En sortie de village et à la demande de la propriétaire des deux parcelles concernées, une réorganisation de la zone à bâtir a été effectuée. Il s'agit d'une rocade de zone à bâtir entre deux surfaces qui sont de taille identique.

II) CHANGEMENTS D'AFFECTATION

La révision du PAL propose les modifications de zone suivantes.

Secteur B : Zone mixte / zone village

Selon le PAZ en vigueur, l'essentiel des constructions de type village sont affectées à la zone mixte. Compte tenu des caractéristiques du centre du village et la nouvelle législation cantonale (LATeC / ReLATeC) qui impose qu'un quota d'activités soit désormais précisé dans le RCU, la présente révision propose d'affecter ces secteurs à la zone village. Ce secteur comprend le quartier du Verger, dont le PAD est abrogé.

Secteur C : Gare

La présente révision propose d'affecter ce secteur de zone résidentielle à faible densité en zone village. Cette volonté s'inscrit dans le cadre des réflexions en sur le déplacement de la gare de Neyruz. En prolongement du secteur le Clédard (également en zone village), cette modification du PAL permet une légère densification du bâti à proximité des arrêts de transports publics. Ce secteur comprend également cinq parcelles au sud de la voie ferrée, nouvellement affectée en zone village. Conformément aux objectifs d'aménagement communaux et aux nouvelles normes en vigueur en aménagement du territoire aux niveaux fédéral et cantonal, ce changement d'affectation tend à densifier le secteur de la gare, renforçant ainsi sa centralité.

Secteur D : Neyrusienne

Actuellement affecté en zone mixte, il est proposé, à l'instar de la démarche entreprise pour la zone village, d'affecter ces deux immeubles en zone résidentielle de moyenne de densité (ZRMD). L'usage actuel du secteur correspond à la typologie recherchée par la ZRMD. De plus, cette zone permet une transition entre la zone village et un secteur d'habitat résidentiel à faible densité.

Secteur E : Route d'Onnens

Une modification partielle du PAL a été approuvée par le canton par publication dans la feuille officielle n°42 du 27/10/2017, pour une affectation en zone village I. Subdivisé en deux quartiers soumis chacun à un PAD obligatoire avec des objectifs communs au RCU, il est affecté en zone village II (ZV-II) par la présente révision générale, afin d'y permettre la construction d'un quartier de densité plus importante avec des activités au niveau du rez-de-chaussée.

Secteur F : Art. 62 et 77 RF

Ces deux parcelles font exception au changement d'affectation générale de la zone mixte en zone village, compte tenu de leur situation en bordure de bâti, entre un secteur urbanisé en zone résidentielle à faible densité (RFD-I) et la zone agricole.

Secteur G : En Champ Didon et Colombettes

Dans le cadre de l'abrogation des PAD En Champ Didon et Les Colombettes (voir 4.2.3), ces changements d'affectation permettent de maintenir les prescriptions établies par lesdits PAD.

Secteurs H : Champ Fleuri et Route de Nierlet

Dans le cadre de l'abrogation des PAD Champ Fleuri et Route de Nierlet (voir 4.2.3), ces changements d'affectation permettent de maintenir les prescriptions établies par lesdits PAD (stationnement et place de jeux).

Secteur I : La Villeyre

(voir également 5.1.3 Zones d'activité)

Afin de garantir des nuisances contrôlées envers les quartiers résidentiels alentour, une bande de 5 mètres au sud est affectée en zone libre. De plus, des prescriptions particulières ainsi qu'un PED obligatoire sont inscrits au PAZ et définis au RCU, comprenant des objectifs énergétiques et paysagers.

En coordination avec le projet d'amélioration de la traversée du village, les emprises nécessaires à la mobilité douce, affectées en domaine public, sont réservées sur ces parcelles.

III) SORTIES DE ZONE A BATIR

Secteur B : Centre du village

Sur l'article 44A RF, la sortie de zone prévue correspond à une réorganisation de la zone à bâtir pour la constructibilité de la parcelle, de même que la mise en zone adjacente. Cette sortie de zone sert également de compensation pour respecter le moratoire concernant le bilan de l'évolution de la zone à bâtir.

Secteur I : La Villeyre

(voir également 5.1.3 Zones d'activité)

La commune déclasse une partie de sa zone d'activité dans ce secteur contenu par la route cantonale au nord ainsi que par la contrainte de la distance minimale à la forêt à l'est. Cette sortie de zone sert également de compensation pour respecter le moratoire concernant le bilan de l'évolution de la zone à bâtir.

Secteur J : Rocade

En sortie de village et à la demande de la propriétaire des deux parcelles concernées, une réorganisation de la zone à bâtir a été effectuée. Il s'agit d'une rocade de zone à bâtir entre deux surfaces qui sont de taille identique.

4.2.2 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

De manière générale, le RCU a été modifié comme suit :

> intégration des aspects concernant l'énergie ;
> nouvelles dispositions concernant les objets naturels protégés (arbres, haies : protection, compensation, distances) ;
> adaptation des chiffres de construction et de la terminologie à la nouvelle LATeC et au nouveau ReLATeC (indices, taux, hauteurs, etc.) ;
> intégration des prescriptions en relation avec les inventaires cantonaux (sites construits à protéger, biens culturels, chemins historiques, dangers naturels, espace nécessaire aux cours d'eau) ;
> mise à jour des prescriptions pour la zone agricole.

Calcul de l'indice brut d'utilisation du sol

La commune propose de fixer des indices qui sont des composantes de l'IBUS et donc de permettre une exploitation judicieuse de l'IBUS, garantissant des surfaces utiles principales et des surfaces utiles secondaires cohérentes et répondant aux besoins des résidents. Ainsi, l'IBUS est calculé de la manière suivante :

IBUS max. de X, dont la part de SUP + SD + SC = au max. Y

(+ éventuellement un bonus pour les parkings souterrains admis dans le préavis du SeCA)

IBUS = X = (SUP + SD + SC) / STd + (SUS + SI) / STd

= Y

X est au minimum de 0.5 conformément à l'art. 80 al.1 ReLATeC.

Bonus à l'indice brut d'utilisation du sol

Dans la même optique d'exploitation judicieuse de l'IBUS et pour encourager le recours aux énergies renouvelables, la commune propose un bonus supplémentaire. Ainsi, les IBUS des zones sont complétés par un bonus de 10% en cas de couverture complète des besoins en chaleur des surfaces SUP + SD + SC telles qu'exposées ci-dessus. En limitant la valeur des IBUS des zones, la commune

incite ainsi les requérants de permis de construire à utiliser ce bonus et en remplir les conditions.

Par ailleurs, un bonus de 0.30 à l'IBUS est accordé pour les parkings souterrains pour les zones village et la zone résidentielle à moyenne densité.

Nouvelles zones village

Le présent dossier de révision présente deux zones villages distinctes. Par ce biais, la commune établit une différence entre la zone village I (ZV-I), qui favorise une densification sensible aux particularités des quartiers (immeubles protégés, contexte résidentiel), et la zone village II (ZV-II), qui permet une densité plus importante pour des secteurs définis (Clédard, Sécheron, Route d'Onnens).

4.2.3 Plans d'aménagement de détail (PAD)

Analyse des PAD

Actuellement, les PAD suivants sont encore en vigueur :

> La Colline, approuvé le 22.02.1994 ;
> En Champ Didon, approuvé le 17.12.1991, modifié le 04.09.2002 ;
> Les Colombettes, approuvé le 29.10.1997 ;
> Champ Fleuri, approuvé le 06.07.2005 ;
> Route de Nierlet, approuvé le 15.12.2009 ;
> Le Verger, approuvé le 15 03. 2012.

Dans le cadre de la révision du PAL, les différents PAD en vigueur ont fait l'objet d'une analyse afin de déterminer si leur maintien était nécessaire au regard de leur état constructif et de leurs dispositions règlementaires. Sur la base de ces éléments, il est proposé de maintenir ou d'abroger les PAD dans le cadre de la présente révision. Lors de la séance du 2 juillet 2014 avec le SeCA, M. Enderli a validé les propositions ci-après.

I) PAD Champ Fleuri

Le PAD a été approuvé le 6 juin 2005.

PAD	> Parcelles libres[1]	1291, 1307 et 1312
	> Dispositions complémentaires sur les aspects suivants :	6 secteurs avec IUS moyen de 0.40 pour lesquels différents plans y déterminent : - la SBP répartie par secteur (**FH Neyruz – 0.102**) - la circulation (**FH Neyruz – 0.103**) - les équipements (**FH Neyruz – 0.104**) - le parcellaire (**FH Neyruz - 0.105**) - l'implantation (**FH Neyruz - 0.106**) **FH_Neyruz – 0.102** et **FH Neyruz – 0.103** ont caractère impératif
		Affectation : RFD 2
		Accessibilité : 2 accès au quartier prévus. Largeur = 4.00m + banquette de 0.5m
		Alignements routiers : Largeur de 16.00m libre de toute construction en bordure de la route communale. Alignement fixé dans plan **FH Neyruz – 0.0102**
		Périmètre constructible à respecter : défini dans plan **FH Neyruz – 0.102**
		Distances à la limite: dl = 5.00m Constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle par façade mitoyenne d'un même secteur et à 10.00m minimum d'une façade d'un secteur voisin
		Constructions de minime importance : Autorisées en limite de propriété à l'intérieur du PAD
		Hauteurs : - Habitations individuelles : HT = 8.50m, h = 7.50m - Habitations groupées : HT = 10.00m, h = 8.50m
		Secteur 1 : h de la corniche < 5.00m, en relation avec terrain naturel → toit plat obligatoire. Si propriétaire du bf voisin l'accepte, HT peut être appliquée.
		IUS : 0.40, applicable selon répartition SpB du plan **FH Neyruz – 0.102** **Conversion LATeC : 0.53**

[1] Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

		IOS : - Habitations individuelles : 25% - Habitations groupées : 35%
		Aménagements extérieurs : Haies autorisées jusqu'en limite de parcelle et de nature indigène
		Stationnement : 2pl/lgmt
		Stationnement visiteur 4pl/lgmts Emplacements définis dans le plan **HF Neyruz – 0.103**
Traitement des dispositions du PAD	> Mise en conformité LATeC / ReLATeC	- Terminologies et références aux articles de loi, - Nouveaux indices retenus (IBUS,...).
	> Rapport avec PAL et RCU révisés	- Accessibilité : Traitée dans le PDCom - Alignements routiers : Traités dans le RCU, art.19 « Limites de constructions » - Périmètres constructibles : Secteur entièrement bâti. Les parcelles libres sont destinées à des espaces extérieurs d'agrément et à du stationnement. L'affectation révisée du secteur tient compte de ces éléments. - Distance à la limite : Le secteur est entièrement bâti et nécessite des prescriptions particulières pour éviter d'être rendu non conforme par le RCU révisé. - Constructions de minime importance : Conformes aux dispositions du RCU, art. 24 « RFD 2 » - Hauteurs : Le secteur est entièrement bâti et nécessite des prescriptions particulières pour éviter d'être rendu non conforme par le RCU révisé. - IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 24 « RFD 2 » - IOS : Conforme aux dispositions du RCU, art. 24 « RFD 2 » - Haies : Traités dans le RCU, art. 12 « Objets naturels protégés » et 39 « Autres prescriptions » au paragraphe 3 « haies » - Stationnement : Traité dans le RCU, art. 37 « Stationnement »

L'abrogation du PAD est proposée. Afin d'intégrer le périmètre dans les nouvelles dispositions constructives du PAL, des prescriptions particulières sont proposées au RCU. De plus, les modifications suivantes sont proposées :

> Modification de l'affectation de l'art. 1307 RF en zone libre (ZL)

> Modification de l'affectation des art. 1291 et 1312 RF en zone d'intérêt général (ZIG).

II) PAD En Champ Didon

Le PAD a été approuvé le 17 décembre 1991. Une modification a été approuvée le 4 septembre 2002.

PAD	> Parcelles libres[1]	Aucune
	> Dispositions complémentaires sur les aspects suivants :	8 secteurs: AB, C, D, E, Fnord, Fsud, G, H
		Affectations : - Secteurs AB, C, D, E et G : RMD - Secteurs Fsud, Fnord et H : RFD 2
		IUS : - Secteurs AB, C, D, E et G : 0.6. SBP répartie entre les secteurs **Conversion LATeC : 0.8** - Secteurs Fnord et H : 0.35. SBP de Fnord reportée dans H **Conversion LATeC : 0.50** - Secteur Fsud : 0.30 ou 0.35 **Conversion LATeC : 0.50**
		Distance à la limite: - H/2, min. 4.00m sauf si accord entre propriétaires - Distance augmentée selon longueur des bâtiments non applicable
		Constructions de minime importance : Réalisables dans le secteur Fnord
		Digue antibruit : Position et dimensions dans secteur AB sont laissées au projet de construction, calculs d'un ingénieur spécialisé et prise en compte d'une éventuelle réalisation d'un arrêt de bus. Les mesures antibruit sont aujourd'hui construites.
Traitement des dispositions du PAD	> Mise en conformité LATeC / ReLATeC	- Terminologies et références aux articles de loi - Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)

[1] Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

	> Rapport avec PAL et RCU révisés	**RMD (secteurs AB, C, D, E, G) :** - IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 24 « RFD » - Distance à la limite : Conforme au RCU, art. 25 « RMD » - Digue anti-bruit : Dispositions dans l'OPB **RFD 2 (Secteurs FSud, Fnord et H) :** - IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 24 « RFD 2 » - Distance à la limite : Conforme au RCU, art. 24 « RFD 2 » - Constructions de minime importance : Conformes aux dispositions du RCU, art. 24 « RFD 2 »

L'abrogation du PAD est proposée. Afin d'intégrer le périmètre dans les nouvelles dispositions constructives du PAL, des prescriptions particulières sont proposées au RCU.

III) PAD Les Colombettes

Le PAD a été approuvé le 29 octobre 1997.

PAD	> Parcelles libres[1]	587, 1169, 1171
	> Dispositions complémentaires sur les aspects suivants:	Décomposé en 16 secteurs
		Affectation : RFD 2 et RFD 1
		Destination : PAD réservé majoritairement à des habitations groupées. 15% pour habitations individuelles
		IUS : Réparti de la manière suivante et selon le plan « Périmètres de construction situation » : - Secteurs 2, 3, 4, 5, 6, 7 : 0.30 **Conversion LATeC : 0.50** - Secteurs 9, 10, 12, 13 : 0.35 **Conversion LATeC : 0.50** - Secteurs 1, 8, 11, 14, 15, 16 : 0.40 **Conversion LATeC : 0.53**

[1] Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

		Nb d'habitations et de logements max. par secteur définis dans règlement PAD
		Distance à la limite : - Distance latérale min. 9.00m sauf habitat groupé par garages pour les secteurs, 1 et 8 à 16 - Autres distances fixées à titre indicatif dans le plan
		Hauteur : - Hauteur totale = 9.00m sauf secteurs 1 et 7 : 8.50m - Combles et sous-sols habitables dans le respect du nb max. de lgmts défini
		Longueur : - Longueur totale (sans garages) : 30.00m - Surlongueur non applicable - Distance minimale non inférieure à 7.50m aux limites (2côtés = 15.00m)
		Implantation : Libre à l'intérieur du périmètre de construction
		Stationnement : Selon article du RCU y faisant référence
		Esthétique : - Unité optimale et bonne insertion dans le site souhaitées par l'harmonisation des matériaux et de l'esthétique - Matériaux et formes divers acceptés pour autant que ceux-ci rentrent dans cadre d'un projet d'ensemble
		Toiture : - En pente - Toits plats tolérés pour constructions de minime importance
		Aménagements extérieurs : - Délimitation ZAB-ZA se fait par arborisation variée - Structures d'infiltration des eaux claires doivent figurer dans plan des infrastructures techniques et reprises sur plan des aménagements extérieurs

Traitement des dispositions du PAD	> Mise en conformité LATeC / ReLATeC	- Terminologies et références aux articles de loi - Nouveaux indices retenus (IBUS, …)
	> Rapport avec PAL et RCU révisés	- Destination : Conforme aux dispositions du RCU, art. 24 « RFD 2 » - IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 24 « RFD 2 » - Distance à la limite : Dispositions conformes au RCU, art. 24 « RFD 2 » - Hauteurs : Conformes aux dispositions du RCU, art. 24 « RFD 2 » - Longueurs : Abrogation - Implantation : Abrogation - Stationnement : Traité dans le RCU, art. 37 « Stationnement »Toiture : non mentionnée - Toiture : Conformes aux dispositions du RCU, art 24 « RFD 2 » - Esthétique : Conformes aux dispositions du RCU, art. 3 « Autres prescriptions », paragraphe 2 « matériaux et couleurs » - Aménagements extérieurs : Traités dans le RCU, art. 14 « Objets naturels protégés » et 32 « Autres prescriptions » au paragraphe 3 « haies »

L'abrogation du PAD est proposée. Afin d'intégrer le périmètre dans les nouvelles dispositions constructives du PAL, des prescriptions particulières sont proposées au RCU.

IV) PAD La Colline

Le PAD a été approuvé le 22 février 1994.

PAD	> Parcelles libres[1]	583 et 1047
	> Dispositions complémentaires sur de nombreux aspects, notamment :	Affectation : RFD 1
		Destination : Habitations individuelles isolées Activités écon. De faible importance liées à l'habitation autorisées pour autant que pas de nuisances excessives pour le voisinage
		Ordre des construction : non contigu

[1] Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

		IUS : - Construction de 1lgmt : 0.30 **Conversion LATeC : 0.50** - Construction de 2-3lgmts : 0.35 **Conversion LATeC : 0.50**
		IOS : 25%
		Distance à la limite : min. 4.25m Distance à la limite augmentée : 1/3 de la longueur du bâtiment lorsque celui-ci est plus long que 12.75m et plus haut que 5.00m
		Hauteurs maximales : - Ht = 8.50m - h = 5.50m
Traitement des dispositions du PAD	> Mise en conformité LATeC / ReLATeC	- Terminologies et références aux articles de loi - Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)
	> Rapport avec PAL et RCU révisés	- Destination : Conforme aux dispositions du RCU, art. 23 « RFD 1 » - Ordre des constructions : Conforme aux dispositions du RCU, art. 23 « RFD 1 » - IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 23 « RFD 1 » - IOS : Conforme aux dispositions du RCU, art. 23 « RFD 1 » - Distance à la limite : Conforme aux dispositions du RCU, art. 23 « RFD 1 » - Distance augmentée : Abrogation - Hauteurs : Conformes aux dispositions du RCU, art. 23 « RFD 1 » - Hauteur de façade à la gouttière = 5.50m

L'abrogation du PAD est proposée, le périmètre s'intégrant dans les dispositions constructives de la zone résidentielle à faible densité 1 (RFD 1).

V) PAD Route de Nierlet

Le PAD a été approuvé le 15 décembre 2009.

PAD	> Parcelles libres[1]	Aucune
	> Dispositions complémentaires	Affectation : RFD 1 et RFD 2
		Découpé en 3 secteurs A,B et C représentés sur le plan Secteurs.

[1] Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

		RFD 1 Destination : Habitations individuelles IUS : - Construction de 1lgmt : 0.30 **Conversion LATeC : 0.50** - Construction de 2-3lgmts : 0.35 **Conversion LATeC : 0.50** IOS : 25% Distance à la limite : min. 4.25m Distance à la limite augmentée : non applicable Distances aux axes de la route de Nierlet et des routes du quartier : 8.00m Hauteur maximale des murs et clôtures implantées à 1.65m du bord de la chaussée : 1.00m Constructions de minime importance : Autorisées en limite de propriété pour autant qu'elles fassent partie du dossier de mise à l'enquête de base Hauteurs maximales : - Ht = 8.50m - h = non applicable
		RFD 2 Destination : Habitations individuelles groupées ou individuelles à plusieurs logements. Dont max 50% SBP en habitations individuelles Ouvertures dans un groupe de logements : Façades se faisant face = uniquement ouvertures de type secondaire. IUS : - 0.55 secteur B - 0.45 secteur C IOS : - 35% secteur B - 25% secteur C Distance à la limite : min. 5.00m Distance à la limite augmentée : non applicable Distances aux axes de la route de Nierlet et des routes du quartier : 8.00m Hauteur maximale des murs et clôtures implantées à 1.65m du bord de la chaussée : 1.00m

		Constructions de minime importance : Autorisées en limite de propriété pour autant qu'elles fassent partie du dossier de mise à l'enquête de base
		Hauteurs maximales : - Ht = 10.00m - Hauteur maximale des périmètres constructibles des secteurs C2 et C1 sont fixée sur le plan IMPLANTATION
Traitement des dispositions du PAD	> Mise en conformité LATeC / ReLATeC	- Terminologies et références aux articles de loi - Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)
	> Rapport avec PAL et RCU révisés	**RFD 1 :** - Destination : Conforme aux dispositions de l'art. 23 « RFD 1 » - IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 23 « RFD 1 » - IOS : Conforme aux dispositions du RCU, art 23 « RFD 1 » - Distance à la limite : Conforme aux dispositions du RCU, art 23 « RFD 1 » - Distance augmentée : Abrogation - Distance aux axes des routes : Traités dans le RCU, art.17 « Limites de constructions » - Constructions de minime importance : Conformes aux dispositions du RCU, art. 23 « RFD 1 » - Hauteurs : Conformes aux dispositions du RCU, art 23 « RFD 1 » **RFD 2** : - Destination : Conforme aux dispositions du RCU, art. 24 « RFD 2 » - IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 24 « RFD 2 » - IOS : Conforme aux dispositions du RCU, art 24 « RFD 2 » - Distance à la limite : Conforme aux dispositions du RCU, art 24 « RFD 2 » - Distance augmentée : Abrogation - Distance aux axes des routes : Traités dans le RCU, art.17 « Limites de constructions » - Constructions de minime importance : Conformes aux dispositions du RCU, art. 24 « RFD 2 » - Hauteurs : Conformes aux dispositions du RCU, art 24 « RFD 2 »

L'abrogation du PAD est proposée. Afin d'intégrer le périmètre dans les nouvelles dispositions constructives du PAL, des prescriptions particulières sont proposées au RCU.

VI) PAD Le Verger

Le PAD a été approuvé le 15 mars 2012.

PAD	> Parcelles libres[1]	Aucune
	> Dispositions complémentaires sur les aspects suivants :	3 secteurs: I, II et III représentés sur le plan PAD01
		Affectation : Zone Village
		IUS : - Secteur I : 0.60 **Conversion LATeC : 0.8** - Secteur II : 0.60 **Conversion LATeC : 0.80** - Secteur III: 0.60 (déjà construit) **Conversion LATeC : 0.80**
		Distance à la limite: - Secteur I : 5.00m - Secteur II : 6.50m - Secteur III: 6.50m (déjà construit)
		Hauteurs : (selon plan PAD02) - Secteur I : h = 10.00m ; hf = 7.50m - Secteur II : h = 13.00m ; hf = 10.00m - Secteur III: h = 13.00m ; hf = 10.00m (déjà construit)
		Mesures antibruit : Digue antibruit le long de la route cantonale et orientation des LUSB des logements. Le secteur est aujourd'hui construit et les mesures prévues sont mises en œuvre.
Traitement des dispositions du PAD	> Mise en conformité LATeC / ReLATeC	- Le PAD est postérieur à l'entrée en vigueur de la nouvelle LATeC et du nouveau ReLATeC - Nouveaux indices retenus (IBUS, ...) car le PAD se référait au RCU en vigueur
	> Rapport avec PAL et RCU révisés	**ZV** - IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 21 « ZV » - Distance à la limite : DL = 4.00m selon ZV révisée - Mesures anti-bruit : Dispositions dans l'OPB - Hauteurs : Prescriptions particulières au PAZ et RCU

[1] Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

L'abrogation du PAD est proposée. Afin d'intégrer le périmètre dans les nouvelles dispositions constructives du PAL, des prescriptions particulières sont proposées au PAZ et au RCU.

VII) Synthèse

Compte tenu de ce qui précède, les PAD en vigueur sont traités comme suit dans la présente révision générale.

PAD	Date d'approbation	Maintenu	Abrogé
La Colline	22.04.1994		X
En Champ Didon	17.12.1991 04.09.2002 (modif.)		X
Les Colombettes	29.10.1997		X
Champ Fleuri	06.07.2005		X
Route de Nierlet	15.12.2009		X
Le Verger	15.03.2012		X

Secteurs à PAD obligatoire

Pour la réalisation de nouvelles constructions, des PAD seront exigés pour les secteurs suivants :

> La Daille ;
> Le Sécheron ;
> Route d'Onnens Sud ;
> Route d'Onnens Nord ;
> Le Carro ;
> Centre du village.

Ces quartiers, de par leur localisation, méritent un traitement attentif afin de créer des quartiers ou secteurs de qualité et un développement cohérent répondant aux exigences communales.
Les objectifs d'aménagement de chacun de ces PAD sont décrits en détail dans le RCU.

Etapes d'aménagement

Conformément au programme d'équipement et aux objectifs d'aménagement de la commune, des étapes d'aménagement ont été inscrites au PAZ et font l'objet d'un article au RCU. Elles s'appliquent notamment

4.3 Autres documents (non contraignant)

4.3.1 Inventaire des boisements hors-forêt en zone à bâtir

La nouvelle loi sur la protection de la nature (LPNat) du canton de Fribourg est entrée en vigueur le 1er janvier 2014. L'art. 9 LPNat prévoit que les communes établissent un inventaire préalable des biotopes d'importance locale « qui leur paraissent dignes d'être protégés ». Cet inventaire inclut également les boisements hors forêt (arbres, haies, bosquets) situés dans la zone à bâtir, pour autant qu'ils présentent un intérêt écologique et/ou paysager.

La commune de Neyruz, ayant engagé la révision de son PAL avant l'entrée en vigueur de la nouvelle LPNat, le SNP n'a pas exigé la réalisation complète de l'inventaire (biotopes d'importance locale et boisements) : seul l'inventaire des boisements hors-forêt en zone à bâtir a dû être effectué.

Cet inventaire a eu lieu de 16 juin 2017, avec pour objectif de mettre sous protection les boisements répondant aux critères suivants :

> importance locale écologique : du fait de(s) l'espèce(s) du/des boisement(s) ou de leur bonne localisation comme relais pour la faune ;
> importance locale paysagère : visibilité et/ou typicité du boisement, et/ou complément harmonieux des infrastructures urbaines existantes.

La commune de Neyruz a choisi de protéger les boisements figurant sur la liste de l'inventaire. A noter que les boisements supprimés ou fortement altérés seront idéalement compensés à proximité du site d'origine en coordination avec les propriétaires concernés.

4.3.2 Aperçu de l'état de l'équipement

Ce document identifie les parcelles encore libres et leur état de l'équipement. Il a été mis à jour. Les mises en zone ont été intégrées.

La conformité du PAL avec les exigences légales est précisée dans les chapitres suivants. Afin de respecter la structure donnée par le plan directeur cantonal, l'ensemble des chapitres selon ce dernier sera traité, même s'il n'y pas d'éléments particuliers à signaler pour la commune.

5.1 Urbanisation

5.1.1 Structure urbaine

Selon le plan directeur cantonal de 2002, Neyruz n'est pas mentionné comme centre.

Le plan directeur cantonal (PDCant.) définit les critères pour le dimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitat. Les réserves en terrains libres se calculent sur la base des terrains effectivement construits au cours des 15 dernières années. En fonction de différents paramètres, ce chiffre peut être multiplié par un facteur de dimensionnement variant entre 1.0 et 1.6.

Pour Neyruz, le facteur 1.4 sera appliqué (bonne desserte en transports publics : une cadence horaire des arrêts CFF est assurée).

Tenant compte d'un rythme d'urbanisation important ces dernières années, le calcul se présente comme suit :

Compatibilité avec la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée

Depuis l'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée, le canton dispose de 5 ans pour adapter son cadre légal aux nouvelles dispositions fédérales.

Durant cette période, les dispositions transitoires prévues par la LAT indiquent que la surface de zone à bâtir à l'échelle cantonale ne peut s'étendre. Concrètement à l'échelle communale, cela implique que toutes nouvelles mises en zone doivent être accompagnées par un dézonage (retour à la zone agricole) d'une surface équivalente. Ce dézonage doit intervenir au plus tard simultanément à l'approbation par la DAEC des mises en zone.

Dans l'attente de nouvelles dispositions cantonales, le dimensionnement de la zone à bâtir (DIMZAB) reste applicable.

Dans ce contexte, la commune de Neyruz est consciente de la nécessité de compenser chacune des mises en zone proposées. En outre, elle est également consciente que les surfaces d'extension prévues par le présent dossier sont supérieures à ce que prévoit le dimensionnement de la zone à bâtir.

Afin de respecter ces dispositions, la commune de Neyruz a fixé par convention avec la commune de Surpierre une compensation pour ses mises en zone à bâtir. Une surface de 62'020 m^2 est réservée à Surpierre en vue d'une compensation des mises en zone à bâtir prévues par la présente révision générale.

Dimensionnement de la zone à bâtir

Le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir, avec les mises en zone prévues, se présente comme suit (voir également plan en annexe) :

zones à bâtir et routes construites de 11 2002 à 10.17	135'739
Facteur	1.2
Réserves selon PDcant.	162'887 m^2
réserves effectives selon AEE (avec nouvelles mises en zone)	132'221m^2
Potentiel de mise en zone	**30'666 m^2**

5.1.2 Gestion de la zone à bâtir

Les **objectifs d'aménagement** par rapport à la gestion de la future zone à bâtir sont les suivants :

> Assurer l'équipement et la disponibilité des zones à bâtir.
> Définir des règles particulières pour les nouvelles mises en zone à bâtir (PAD, PED).
> Revoir les règles des zones à bâtir et d'une mise à jour selon les exigences légales.

Équipement des zones à bâtir (zones d'habitation)

(voir 4.1.5)

Plans d'aménagement de détail

(voir 4.2.3)

5.1.3 Zones d'activités

La situation des zones d'activités se présente comme suit :

Surface construite	14'937
Facteur	1/3
Réserves selon PDcant.	4'979 m^2
Surface non construite	30'426 m^2
Potentiel	**- 25'447 m^2**

Selon le plan directeur cantonal, la commune de Neyruz est incluse dans le périmètre du pôle de développement économique de la région de Fribourg. Cependant, les zones d'activité précitées ne figurent pas dans le plan sectoriel cantonal des zones d'activités.

En appliquant le calcul du plan directeur cantonal, la surface libre en zone d'activités ne devrait pas dépasser le tiers (en cas d'importance locale) et les deux tiers (en cas d'importance cantonale) des surfaces déjà construites dans ces zones. Pour Neyruz, les 30'426 m^2 de surfaces libres représentent plus que le double de la surface déjà construite de 14'937m^2. En considération de ce seul mode d'appréciation, la zone légalisée est donc actuellement surdimensionnée.

La commune estime toutefois que le maintien de sa zone d'activité sur le site de la Villeyre se justifie pour répondre aux besoins des quinze prochaines années, malgré le surdimensionnement qui s'établit à ce jour. A cet égard, elle expose les éléments suivants :

> Consciente de la pertinence du sol comme outil de développement économique et souhaitant l'utiliser de manière optimale, la commune a cherché à implanter sur ce site des entreprises à haute valeur ajoutée et créant un minimum de nuisances. De nombreux projets ne répondant pas à ces critères du Conseil communal, comme par exemple des entreprises polluantes ou des supermarchés, lui ont été soumis et elle a refusé leur implantation, ce qui explique que ces terrains soient encore disponibles. Aujourd'hui, une entreprise correspondant au critère de haute valeur ajoutée selon la Promotion économique cantonale a un projet concret, ne générant pas de nuisances particulières, à la Villeyre. La mise en œuvre de ce projet n'a pas pu aboutir par le dépôt d'un PAD/PED ou d'une demande de permis de construire avant l'enquête publique de la présente révision, mais est imminente. Si la zone d'activités de la Villeyre n'est pas maintenue dans la dimension prévue dans la présente révision générale, il est plus que probable que ce projet ne puisse pas se réaliser, ce qui mettrait à néant la politique volontariste et active que la commune de Neyruz s'efforce de déployer en matière d'implantation d'entreprise. La présente révision générale ne pouvait pas être retardée en raison de ce seul projet, dont l'existence, et la mise en œuvre imminente, doivent néanmoins être prises en considération.
> Au travers de changements d'affectation et d'une sortie partielle de zone, la commune a diminué le plus possible le surdimensionnement calculé sur la base du plan directeur cantonal, tout en maintenant une dimension qui lui permette de satisfaire aux besoins projetés, et en partie d'ores et déjà constatés, des prochaines années.
> A long terme, pour améliorer son offre effective en zone d'activités et en éviter la thésaurisation, la commune est engagée dans une démarche de politique foncière active, notamment dans le secteur concerné. En effet, elle est déjà propriétaire d'une partie du secteur de la Villeyre. Des démarches pour acquérir l'entier du secteur sont en cours et devraient aboutir prochainement.
> Le schéma directeur régional de la Sarine, qui est en cours d'élaboration sous les auspices du Préfet et qui devrait être adopté prochainement par les communes du district, prévoit à ce stade de considérer le secteur de la Villeyre

comme un site d'importance régionale. Dans ce contexte, le maintien d'une zone d'activités d'une dimension suffisante pour entrevoir des projets d'implantation d'intérêt régional se justifie donc.

> Afin de contenir la croissance du nombre de pendulaires et de maintenir son ratio emplois/habitants, la commune doit garantir un potentiel d'attractivité pour les emplois sur le territoire communal, au-delà des possibilités admises par la zone village.
> Pour le secteur de la Villeyre, un éventuel changement d'affectation en zone mixte a été évalué pour résoudre la question du surdimensionnement constaté en application du plan directeur cantonal. Plus précisément, la commune a évalué la possibilité d'augmenter le potentiel résidentiel de la zone mixte tout en restant conforme au dimensionnement de la zone à bâtir. Toutefois, un tel changement d'affectation en zone mixte entrainerait une perte de compétitivité en ce qui concerne le prix du terrain, alors que la commune de Neyruz souhaite maintenir son attractivité économique pour accueillir de nouvelles entreprises. De plus, de nouvelles résidences à cet endroit se trouveraient éloignées du centre du village, qui se déplacera plus à l'Ouest avec la création de la nouvelle gare, ne bénéficierait ni de la meilleure qualité résidentielle intrinsèque que la commune à offrir ni d'un accès aisé aux transports publics.
> Au travers de changements d'affectation et d'une sortie de zone, la commune a consenti à diminuer le plus possible ce surdimensionnement.

5.1.4 Pôles touristiques

Neyruz ne fait pas partie d'un pôle touristique selon le plan directeur cantonal. Toutefois, Neyruz offre quelques attractivités touristiques intéressantes notamment dues à la notoriété du célèbre artiste, Jean Tinguely.

5.1.5 Installations de tourisme et de loisirs

Aucun projet n'est prévu.

5.1.6 Activités équestres

Aucune installation équestre ne se trouve sur le territoire communal.

Aucun nouveau projet n'est prévu.

5.1.7 Chemins de randonnée pédestre

Les itinéraires suivants traversent le territoire communal :

> parcours local : Villars-sur-Glâne – Neyruz – Matran – Villars-sur-Glâne (selon le guide pédestre du pays de Fribourg)
> Parcours des Voies Tinguely

Cet itinéraire est ajouté au PDCom.

5.1.8 Cyclotourisme

Les itinéraires suivants traversent le territoire communal :

> routes nationales (Veloland Schweiz) : aucune

> routes régionales/locales (recommandées par le TCS) : Onnens - Neyruz

Cet itinéraire est ajouté au PDCom.

5.1.9 Vélo tout terrain

Les itinéraires suivants traversent le territoire communal :

> routes nationales (Veloland Schweiz) : aucune

> routes régionales/locales (recommandées par le TCS) : Neyruz-Ecuvillens

Cet itinéraire est ajouté au PDCom.

5.1.10 Domaine skiable

Rien à signaler

5.1.11 Golf

Rien à signaler

5.1.12 Ports de plaisance et amarrages de bateaux

Rien à signaler

5.1.13 Sites construits à protéger

Le site du village de Neyruz est évalué d'importance locale par l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Selon le préavis du Service des biens culturels et sur la base des données de l'ISOS, seul l'ensemble bâti 1.1 appartient à une catégorie de périmètre à protéger au sens du plan directeur cantonal. Ce secteur est de catégorie 3.

De plus, le hameau de Nierlet-le-Toit, au sud-est de la commune, forme un ensemble cohérent. Situé en zone agricole, il est soumis à un secteur prévoyant des mesures d'harmonisation du bâti. L'étendue de ce périmètre n'a pas été modifiée.

Le périmètre a été reporté au PAZ et les prescriptions y relatives intégrées au RCU.

5.1.14 Immeubles à protéger

Les bâtiments historiques sont mis sous protection au PAZ, sur la base du recensement des biens culturels d'octobre 2016.

La règlementation concernant les bâtiments protégés est incluse au RCU.

5.1.15 Sites archéologiques

Les sites archéologiques protégés et les périmètres archéologiques ont été reportés sur le PAZ conformément aux directives du service archéologique. Les prescriptions y relatives ont été intégrées au RCU.

5.1.16 Chemins historiques

Les différents objets à protéger ont été reportés au PAZ, les prescriptions y relatives ont été intégrées au RCU.

5.1.17 Hôpitaux

Rien à signaler.

5.1.18 Constructions publiques

Actuellement, la commune dispose des installations suivantes :

> 1 école préscolaire
> 1 école primaire
> 1 complexe communal (salle de gym, locaux de sociétés)
> 2 terrains de sport

5.1.19 Énergie

Un plan communal des énergies a été établi. (c.f. 4.1.6)

La Daille

La volonté de la commune est de faire de ce site un quartier exemplaire du point de vue énergétique. Ainsi, le RCU contient des dispositions exigeantes pour les objectifs du PAD devant être élaboré à La Daille. Ces objectifs, couplés aux prescriptions des zones et de l'article énergie du RCU (voir ci-après), permettront de planifier un éco-quartier tourné résolument vers les énergies renouvelables et l'efficience énergétique.

RCU

En complément au bonus prévu à l'art. 80 ReLATeC, le RCU prévoit un système de bonus à l'IBUS lorsque les besoins en chaleur des surfaces habitables (SUP+SC+SD) sont à 100% couverts par des énergies renouvelables (voir 4.2.2). De plus, l'article 7 relatif à l'énergie présente des prescriptions poussées, qui ont

été coordonnées avec le SeCA et le Service de l'énergie (SdE) préalablement à l'enquête publique.

Secteurs à concepts énergétiques territoriaux

Le PAZ et le PDCom définissent des secteurs à concepts énergétiques territoriaux obligatoires. Ces concepts sont à élaborer par la commune. Celle-ci collaborera avec les propriétaires pour établir un concept adapté à chaque quartier. Cette démarche a pour objectif de garantir la recherche de solutions pour une meilleure efficience énergétique à l'échelle des différents quartiers.

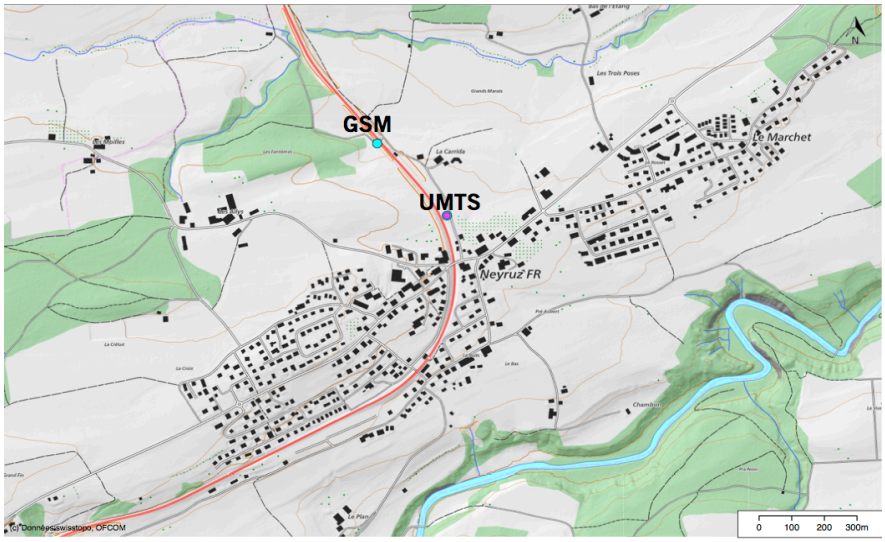
5.1.20 Protection contre les rayonnements non ionisants (ORNI)

Ligne électrique CFF

Selon l'étude réalisée par le bureau CSD dans le cadre du PAD « Le Clédard », le périmètre à respecter est un corridor situé de part et d'autre des lignes de chemin de fer, dans lequel aucun local à utilisation sensible (appartements, écoles, hôpitaux, bureaux, aires de jeux, etc.) ne doit être aménagé. Les distances limites pour le respect de la limite de 1 μT sont d'environ 10 à 20 mètres de l'axe des tracés des voies CFF en fonction du courant moyen sur 24 heures qui passe dans la ligne en ce qui concerne les lignes de contact. La taille de ce corridor est calculée afin que la valeur limite de l'installation de 1 μT ne soit pas dépassée en dehors de ce périmètre. Lors de la délimitation de la nouvelle zone à bâtir, ce corridor doit être respecté. Dans le cas de la ligne CFF en traversée de Neyruz, le périmètre précis à respecter est de 12.5 mètres de part et d'autre de l'axe du tracé. Cette distance à respecter a été vérifiée auprès du détenteur de l'installation, à savoir les CFF.

Installations de télécommunication

Deux antennes sont présentes sur le territoire de la commune. Aucun conflit n'a été signalé.



(Source : http://map.geo.admin.ch)

5.1.21 Exploitation de matériaux

Le Plan sectoriel pour l'exploitation des matériaux (PSEM) ne mentionne aucun gisement.

5.1.22 Eau potable

Le réseau d'eau potable est alimenté actuellement par les eaux du réseau de l'Association intercommunale pour l'alimentation en eau de Sarine-Ouest (AESO), par l'eau de source de Chénens/Cottens et par des ressources propres.

Pour la ressource communale « Côte de Rosé » qui dépasse quelques fois le seuil de tolérance de teneur en nitrates, le Conseil communal collabore, dès 2010, au programme de réduction des nitrates de la Confédération.

Les secteurs d'urbanisation ont été examinés sous l'angle de l'approvisionnement en eau potable. Le bureau d'ingénieurs pour les aspects en eau potable et la réalisation du plan d'infrastructures d'eau potable (PIEP) est RWB.

5.1.23 Installations militaires

Rien à signaler.

5.1.24 Stand de tir

La commune ne dispose pas de stand de tir (stand de tir intercommunal situé à Cottens).

5.2 Transports

5.2.1 Concept global des transports

Structure urbaine et de transport

Un axe cantonal prioritaire ainsi qu'une ligne de chemin de fer constituent les éléments structurants du territoire de Neyruz. Il s'agit de l'axe « Route de Romont – Route de Fribourg » et de la ligne de train régional Romont – Fribourg – Yverdon-les-Bains. La ligne de chemin de fer constitue la limite entre la partie est et ouest de la commune en passant par son centre.

La route cantonale traverse le territoire d'est en ouest et devient progressivement la colonne vertébrale de l'organisation du développement bâti de la commune. Ainsi, l'urbanisation s'est progressivement réalisée de part et d'autre de cette route.

Les routes de liaison et de collecte sont, quant à elles, des ramifications à l'axe cantonal structurant « Route de Romont – Route de Fribourg ». Il s'agit principalement de la Route des Simon, la Route d'Onnens, la Route de la Gare, la Route du Puits, la Route du Marchet et la Route en Champ Didon. À l'échelle du quartier, les routes de desserte et d'accès assurent le raccordement au réseau supérieur.

Sur la majorité des tronçons de la route cantonale intégrée au tissu bâti, il existe des trottoirs assurant la sécurité des piétons. Les routes de collecte ne possèdent, quant à elles, que très peu d'infrastructures de mobilité douce si ce n'est en proximité directe avec la route de Romont/Fribourg. Pour assurer une lisibilité et une interconnexion du territoire en mobilité douce optimale et sécurisée au sein de la commune, un concept de mobilité douce est développé à Neyruz. Ainsi, des emprises sont réservées, par le biais de sorties de zone, sur certains secteurs bâtis afin d'aménager les voies de mobilité douce nécessaires, par le biais de périmètres inscrits au PAZ et de prescriptions au RCU.

La grande majorité des zones urbanisées se trouve à l'intérieur d'un rayon de 1km autour de la gare de Neyruz, pôle d'interconnexion au réseau de transports publics. Seuls les secteurs périphériques en direction de Matran se trouvent à une distance de 1.5 km.

Comportement de mobilité

La part des pendulaires entrants représente 9% des pendulaires sortant. Le solde des pendulaires est très nettement négatif pour la commune de Neyruz.

Les liaisons pendulaires les plus importantes ont lieu entre Neyruz et les villes de Fribourg et Villars-sur-Glâne et ceci dans les deux sens (pendulaires entrants et

sortants). La répartition entre les transports publics (TP) et le trafic individuel motorisé (TIM) est dans le cas de Fribourg en faveur des TIM (entrant TIM: 90.9% et sortant TIM : 62%). Concernant Villars-sur-Glâne, la part du TIM est beaucoup plus importante que celle des TP (entrant TIM: 100% et sortant TIM : 88.1%).

La majorité des pendulaires entrants provient de communes[1] proches se situant à moins de 10 km de Neyruz. Il s'agit donc de distances plutôt courtes qui pourraient être parcourues en vélo. Selon le recensement de mobilité de 2000, la mobilité douce ne joue quasiment pas de rôle dans les déplacements pendulaires. La part des transports publics dans les déplacements pendulaires est nulle pour Villars-sur-Glâne et Cottens par exemple et atteint 9.1% pour Fribourg et les communes limitrophes. Au total, environ 7.9% des pendulaires entrants se déplacent en TP et 92.1% en TIM. Des efforts au niveau de la mobilité douce et en TP sont souhaitables pour l'ensemble des communes afin de réduire la part du TIM dans les déplacements pendulaires. Ceci, surtout que les communes de Cottens, Fribourg et Villars-sur-Glâne sont proches et, de plus, reliées par la ligne CFF passant par Neyruz.

Les pendulaires sortants travaillent également principalement dans les communes des environs à moins de 10km (plus de 85%). La part des TP varie entre 0% (Avry-sur-Matran, Matran p.ex) et 44% (Berne). La répartition modale entre TIM et TP des flux sortants est nettement en faveur des TIM (74.5%). Cependant, comparativement aux flux entrants, les TP sont plus sollicités (entrant TP : 7.9% et sortant TP : 25.1%). Ceci s'explique notamment par le fait que relativement beaucoup de personnes (55%) travaillent dans les grandes villes telles que Fribourg, Berne, Lausanne et Vevey, bien accessibles en TP. De plus, il est possible de mettre en évidence, en lien avec les données ci-dessous, le fait que la part modale en faveur des TP augmente avec la distance des trajets.

Pendularité : analyse détaillée

Pendulaires entrants 2000	**Total**	TIM	%	TP	%	MD	%
Fribourg	**11**	10	90.9%	1	9.1%	-	-
Villars-sur-Glâne	**8**	8	100%	-	-	-	-
Cottens	**5**	5	100%	-	-	-	-
Autres communes	**52**	47	90.4%	5	9.6%	-	-
Total	**76**	**70**	**92.1%**	**6**	**7.9%**	**-**	**-**

Pendulaires sortants 2000	**Total**	TIM	%	TP	%	MD	%
Fribourg	387	240	62%	143	37%	4	1%
Villars-sur-Glâne	67	59	88.1%	8	11.9%	-	-
Berne	54	30	55.6%	24	44.4%	-	-

[1] Commentaire se rapporte aux communes ayant min. 6 pendulaires, les autres communes sont regroupées dans "autres communes"

Givisiez	40	37	92.5%	3	7.5%	-	-
Avry-sur-Matran	36	36	100%	-	-	-	-
Granges-Paccot	24	21	87.5%	3	12.5%	-	-
Marly	24	21	87.5%	3	12.5%	-	-
Matran	20	20	100%	-	-	-	-
Romont (FR)	15	13	86.7%	2	13.3%	-	-
Bulle	14	14	100%	-	-	-	-
Lausanne	12	8	66.7%	4	33.3%	-	-
Posieux	11	11	100%	-	-	-	-
Cottens (FR)	10	9	90%	1	10%	-	-
Payerne	8	8	100%	-	-	-	-
Tafers	6	6	100%	-	-	-	-
Lentigny	5	5	100%	-	-	-	-
Düdingen	5	5	100%	-	-	-	-
Köniz	5	4	80%	1	20%		
Vevey	4	4	100%				
Autres communes	90	72	80%	18	20%	-	-
Total	**837**	**623**	**74.5%**	**210**	**25.1%**	**4**	**0.5%**

(Source : http://www.media-stat.admin.ch)

5.2.2 Transports publics

(voir étude de mobilité d'impact sur le réseau routier en annexe)

Aménagement de la gare

La gare de Neyruz est le seul point d'interconnexion au réseau des transports publics. Cette dernière dispose d'environs d'une dizaine de places de stationnement pour les voitures. Ceci semble, actuellement, répondre aux besoins de la commune. Dans le cadre du PAD « Le Clédard », des réflexions ont été menées dans l'objectif de permettre, à terme, l'utilisation de la place de la gare de Neyruz et pour favoriser son utilisation par des bus et des cars.

Des études conjointes entre la Commune et les CFF sont lancées pour le déplacement vers l'Ouest de la halte ferroviaire afin que celle-ci soit mis en conformité avec la LHand.

5.2.3 Trafic individuel motorisé

(voir étude)

Route de contournement

La possibilité d'une route de contournement a déjà été étudiée dans le cadre du PAL de 1977. Le plan directeur des circulations comprenait un tracé possible, situé au nord du village.

Même si sur l'ensemble des routes cantonales des tronçons plus problématiques font déjà l'objet de différentes études, les charges de trafic sur la traversée de Neyruz ont atteint un niveau problématique.

Un tracé pour une éventuelle future route de contournement a, à nouveau, été inscrit au PDCom, l'option d'une telle route a été être prise en compte pour la définition des futurs secteurs d'urbanisation.

Routes communales

Concernant les routes communales, des mesures de modération (zones 30) sont en cours de réalisation pour l'ensemble des quartiers résidentiels. Cette approche devrait également être appliquée pour les futurs quartiers.

5.2.4 Aviation civile

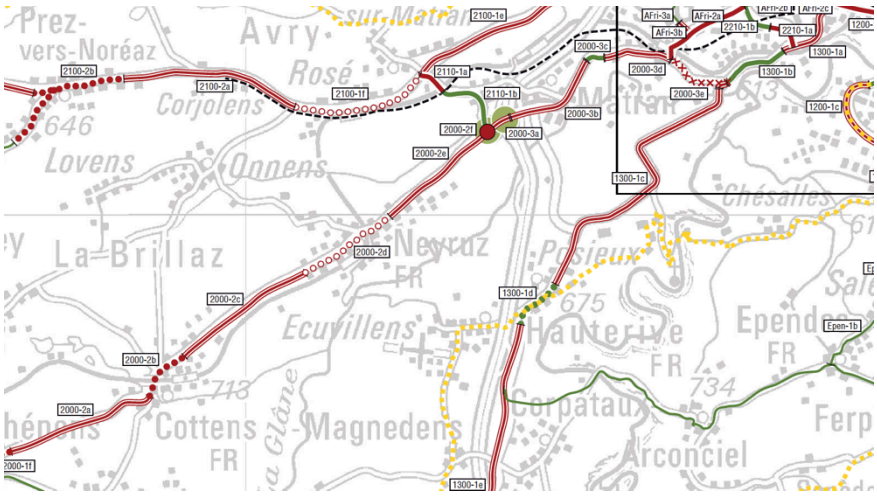
L'aérodrome régional d'Ecuvillens se situe sur la commune de Hauterive. La commune de Neyruz est concernée par la problématique en lien avec cette installation.

Le périmètre avec limitation d'obstacles est défini par le PAZ de la commune de Hauterive et n'est, dès lors, pas impactant pour la commune de Neyruz.

Dans le cadastre du bruit de l'aérodrome, la commune de Neyruz est faiblement exposée au bruit selon l'OPB (courbe des 55dB). Seul l'extrême sud inconstructible (zone agricole, aire forestière et cours d'eau) est concerné.

5.2.5 Réseau cyclable et cheminements piétons

Selon le plan sectoriel cantonal en la matière (planification du réseau cyclable, 2012), la traversée de localité de Neyruz nécessite a priori un élargissement de la voirie ou une piste cyclable.
La planification communale prévoit la traversée du village de part en part avec une voie de mobilité douce et une piste cyclable. Un raccordement à la TransAgglo est à l'agenda.



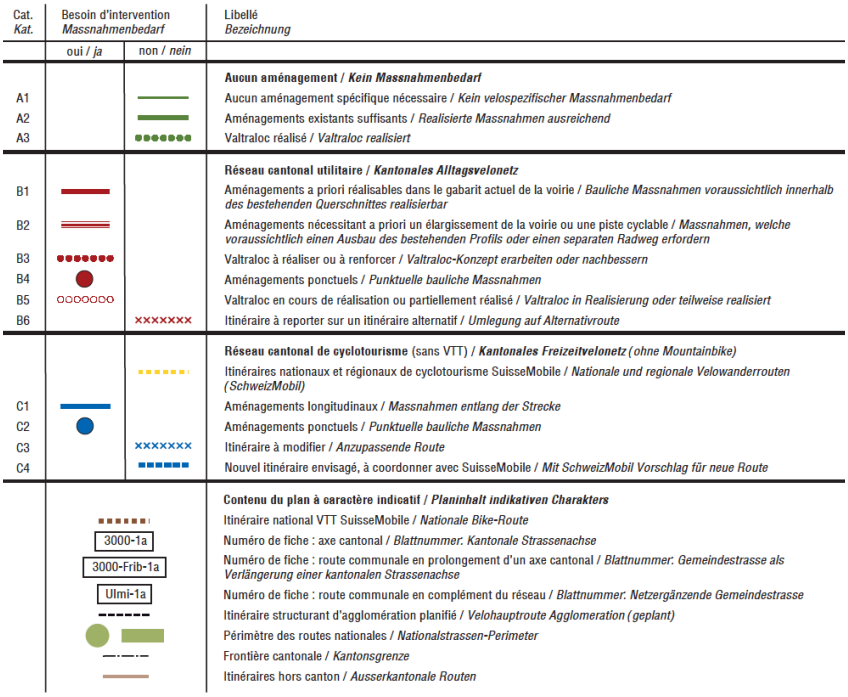


Figure 26 : Plan sectoriel vélo (canton Fribourg)

La commune de Neyruz a établi un concept de mobilité qui intègre les éléments ci-dessus.

5.2.6 Transports de marchandises

Rien à signaler.

5.2.7 Trafic d'agglomération

La commune n'est pas directement concernée par le plan directeur de l'agglomération de Fribourg.

5.3 Nature et paysage

5.3.1 Surfaces agricoles

Selon l'inventaire cantonal, la commune dispose à ce jour 207.57 ha de surface d'assolement, 15.20 ha de bonne terre agricole (B1) et 87.70 ha d'autres terres agricoles.

Les extensions de la zone à bâtir proposées par la présente révision affichent les emprises suivantes sur les terres agricoles :

Surfaces en ha	SDA	B1	B2	C
Avant révision	207.57	15.20	65.97	21.73
Emprise	0.23	3.88	1.27	1.29
Après révision	207.34	11.32	64.7	20.44

L'emprise des nouvelles mises en zone a aussi été étudiée en fonction de la qualité des terres agricoles. Toutefois, la localisation, l'accessibilité en transports publics et l'équipement des différents secteurs ont aussi été pris en compte. Le bilan des SDA tel qu'exposé dans le tableau ci-dessus et indiqué dans l'aperçu des modifications en annexe du présent rapport est une perte de 2'334 m^2 due à des mises en zone à bâtir justifiées dans le présent rapport (voir chapitre 4.2.1, secteur B).

Par ailleurs, la commune de Neyruz possède deux zones agricoles ayant une valeur écologique au bénéfice d'un contrat LPN.

Compensation Surpierre-Neyruz

Au niveau intercommunal, trois compensations de zones à bâtir ont été établies entre les communes de Neyruz et Surpierre (anciennement Villeneuve). Deux d'entre elles ont déjà été menées par le biais de modifications partielles du PAL approuvées par la DAEC :

> 3'095 m2 de compensation pour le secteur du Clédard, approuvée le 21.01.17
> 4'476 m2 de compensation pour le secteur de la Route d'Onnens, approuvée le 25.10.17

La présente révision générale propose une nouvelle compensation pour une surface de 62'020 m^2, pour La Daille. La modification partielle du PAL de Surpierre portant la sortie de zone correspondante est mise à l'enquête publique simultanément.

Figure 27 : Extrait du PAL en vigueur de Surpierre (surface sortie de zone encadrée en rouge)

Ces surfaces sorties de zone à Surpierre ont été évaluées par l'Institut agricole de Grangeneuve (IAG) comme étant de qualité SDA, ce qui n'est pas le cas pour les surfaces mises en zone à Neyruz. Ainsi, cette compensation pour le secteur de La Daille présente un bilan des SDA positif au niveau intercommunal, ce qui est également le cas pour les modifications partielles approuvées pour les secteurs de la Route d'Onnens et du Clédard.

	Surfaces supplémentaires de SDA
Le Clédard	3'095 m^2
Route d'Onnens	4'476 m^2
La Daille	62'020 m^2
TOTAL	**69'591 m^2**

Ces compensations ont fait l'objet de conventions intercommunales.

5.3.2 Améliorations foncières

Aucun projet n'est prévu.

5.3.3 Diversification des activités agricoles

À l'heure actuelle, aucun projet du type activité agricole intensive (halle à poulets, porcherie, etc.) n'est connu. Sans projet concret, la création d'un périmètre d'agriculture diversifiée n'est pas envisagée.

5.3.4 Hameaux

Le seul hameau sur le territoire est celui de Nierlet-le-Toit. D'entente avec le service des biens culturels, un périmètre d'harmonisation est prévu dans le présent dossier afin d'en préserver le caractère.

5.3.5 Bâtiments protégés hors zone à bâtir

(voir chapitre 5.1.14)

5.3.6 Espace forestier

Les quatre constatations de la nature forestière suivantes ont été intégrées au PAZ :

> En Simon, le long de la lisière sur les articles 264, 296, 353, 396, 408 et 1053 RF approuvée le 14 juillet 1998 ;
> La Villeyre, le long de la zone d'activités sur les articles 50, 337 et 784 RF, approuvée le 14 juillet 1998 ;
> La Daille, le long de la zone résidentielle sur les articles 200, 204 et 453A RF, non encore approuvée ;
> Le Puits, le long de la zone d'intérêt général, sur l'article 350A, non encore approuvée.

5.3.7 Biotopes : actions prioritaires

Selon le plan directeur cantonal, le territoire communal fait partie de l'entité paysagère n°4 « Plateau fribourgeois ». Pour cette entité, les actions prioritaires suivantes ont été définies :

> Préserver l'existant en évitant les atteintes dans les milieux de type zones alluviales et rives du lac ;
> Maintenir et revitaliser les milieux existants dans les milieux de type sites d'exploitation de matériaux, zones humides et marais ;
> Recréer des milieux de vie dans les milieux de type grandes cultures agricoles, structures paysagères et cours d'eau.

Des secteurs de revalorisation ont été définis au PDCom sur la base de l'analyse paysagère (voir chap. 2.3). Ils localisent des sites privilégiés pour la recréation de boisements et de biotopes humides.

5.3.8 Biotopes : régions de grandes cultures

La préservation des poches agricoles qui entourent la commune de Neyruz a été prise en compte dans le cadre de la révision du PAL.

5.3.9 Biotopes : structures paysagères

Les actions locales doivent globalement viser à :

> Maintenir les éléments existants par un entretien adéquat et les remplacer en cas de suppression dans les régions présentant une grande richesse en la matière ;
> Reconstituer des structures paysagères dans les régions faiblement dotées ;

> Soutenir les actions locales visant à maintenir les vergers dans les régions qui possèdent une tradition dans le domaine ;
> Prendre en compte la qualité écologique dans le cadre des mesures de mise sous protection prises pour des éléments paysagers au nom du maintien du patrimoine culturel (protection des sites construits, objet IVS)
> Prendre en compte la qualité écologique des structures paysagères dans le cadre des mesures de restitution prises pour des projets particuliers (améliorations foncières, projets d'infrastructures de transport, etc.) ;
> Prendre en compte les priorités d'actions du canton dans le domaine, dans le cadre des mesures de compensation écologiques ;
> Continuer la politique d'information et de formation, dans le cadre des activités de vulgarisation agricole, pour l'entretien adéquat des structures paysagères.

Des secteurs de revalorisation ont été définis au PDCom ; d'autres mesures indépendantes du PAL peuvent être entreprises par les propriétaires concernés ou la commune.

5.3.10 Biotopes : prairies maigres

Des secteurs de revalorisation ont été définis au PDCom.

L'art. 20 du RCU mentionne explicitement les pâturages extensifs « La Côte au bœuf » (FR49) et « La Quiou » (FR50), inscrits comme prairies et pâturages secs d'importance cantonale.

5.3.11 Biotopes : zones alluviales et rives de lac

La commune de Neyruz possède sur son territoire une zone alluviale recensée comme un biotope d'importance régionale. Il s'agit de la zone alluviale « Les Auges ».

Ce biotope a été inscrit au PAZ sous la forme d'un périmètre de protection de la nature et un article correspondant a été intégré au RCU.

5.3.12 Biotopes : zones humides et marais

Aucune mesure particulière n'est proposée en l'absence de biotope d'importance locale de ce type présent sur la commune.

5.3.13 Protection des espèces

Des milieux de vie de la salamandre tachetée sont situés sur l'affluent de la Glâne au lieu-dit « Grands Esserts » et sur la Bagne.

Ces sites ont été reportés au Plan directeur communal.

5.3.14 Réseau écologique et couloir à faune

Les mises en zone prévues n'empiètent sur aucune structure pérenne majeure, à l'exception du secteur de La Daille (pâturages extensifs, arbres isolées et haie), pour lequel un PAD obligatoire sera établi et dont les objectifs viseront un remplacement des structures boisées par de nouvelles plantations sur le site.

Le corridor à faune FR437 d'importance locale s'étend au nord du territoire communal (il figure sur le PDCom) ; le PAL ne prévoit aucune mesure dans ce secteur.

5.3.15 Mise en œuvre des inventaires fédéraux

Aucun objet n'est recensé sur le territoire communal.

5.3.16 Compensation écologique

Voir chap. 5.3.14.

5.3.17 Dangers naturels : mouvements de terrain

Les données de la carte des dangers naturels sur le Plateau fribourgeois, (CDN, 2014) ont été intégrées au PAZ et les prescriptions y relatives dans le RCU.

Selon la carte des phénomènes observés, deux secteurs non bâti, mais légalisé en zone à bâtir sont concernés :

> zone village dans le secteur « Route d'Onnens sud » : un glissement peu actif est mentionné ;
> zone résidentielle dans le secteur « La Daille » : des glissements peu actifs et potentiels sont mentionnés ;

Ces périmètres restent toutefois constructibles.

5.3.18 Dangers naturels : avalanches

Rien à signaler.

5.3.19 Dangers naturels : crues

Les données de la carte des dangers liés aux crues, réalisée en novembre 2015 pour la commune de Neyruz, ont été intégrées au PAZ.

Aucune mise en zone prévue n'est concernée par un secteur de dangers liés aux crues ; la zone sportive de la Crêta (danger moyen) est existante.

5.3.20 Cours d'eau

L'espace nécessaire aux cours d'eau (à ciel ouvert ou mis sous tuyau) a été fournie par la SLCE, et intégré sur le PAZ et au RCU.

Un projet de revitalisation de cours d'eau est prévu au PDCom dans le secteur Au Pré Aubert, au sud du quartier des Colombettes.

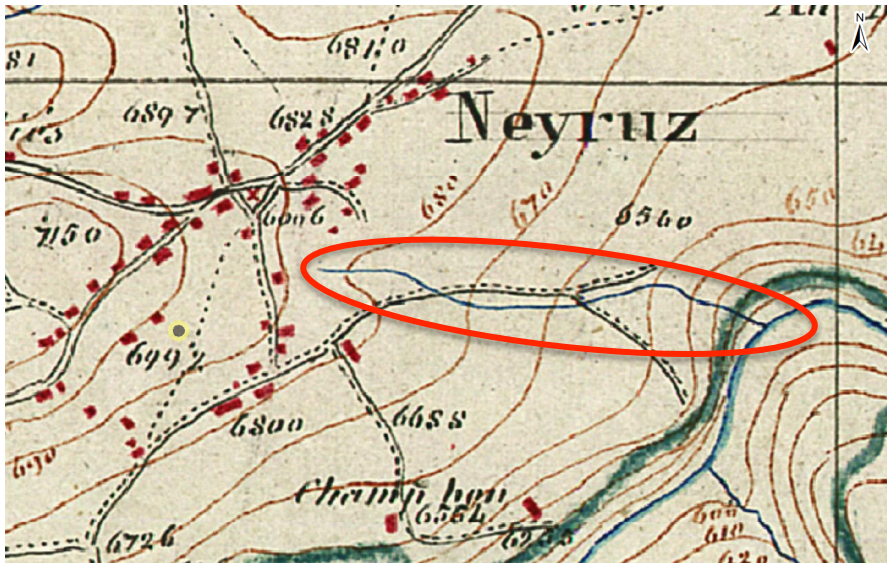


Figure 28 : Cours d'eau à revitaliser (extrait carte Stryienski, env. 1850)

5.3.21 Domaine alpestre à maintenir

Rien à signaler

5.4 Environnement

5.4.1 Protection de l'air

Selon la commune, aucune installation avec un impact sur la protection de l'air ne se situe sur le territoire communal.

5.4.2 Lutte contre le bruit

Traversée de localité

La traversée de localité de la commune de Neyruz fait l'objet d'un projet d'assainissement du bruit routier. Les mesures de protection (revêtement, paroi antibruit) sont en cours de détermination.

La révision générale du PAL ayant débuté en 2009, la commune de Neyruz n'a pas souhaité attendre l'aboutissement du projet d'assainissement pour mettre son dossier à l'enquête publique. Les coordinations nécessaires afin d'anticiper les emprises du projet routier ont été effectuées et sont prévues au PAZ et au RCU (périmètres à prescriptions particulières, adaptations de la zone à bâtir).

La Daille

Le projet d'extension de la zone à bâtir au lieu-dit La Daille a fait l'objet d'une étude acoustique. Un avant-projet d'implantation possible des constructions a été réalisé pour ce secteur et les propriétaires et la commune ont souhaité déterminer rapidement qu'elles seraient les implications des infrastructures de protection contre le bruit.

L'étude acoustique détaillée, réalisée par le bureau CSD, est disponible en annexe et seuls les éléments de synthèse sont repris ci-après.

Données de base considérées

Les données de base suivantes ont été considérées :

> Route cantonale : trafic journalier moyen de 8'000 vhc/jour ;
> Trafic généré par le projet : sur la base de l'avant-projet d'implantation, 216 places de stationnement sont prévues, représentant un trafic de 870 mvts/jour ;
> Chemin de fer : le répertoire des émissions du chemin de fer 2015 de l'OFT a été considéré.

Évaluation : état sans mesures de protection

La période déterminante pour le bruit routier est le jour. Sans mesure de protection à 4.3 m au-dessus du terrain naturel (1er étage des constructions), les VP du DS II sont dépassées jusqu'à environ 100.00 m de l'axe de la route cantonale. La première rangée de périmètres d'implantation à partir du nord ainsi que la majorité de la deuxième rangée subissent des nuisances sonores excédant les valeurs limites d'exposition. Les façades frontales des périmètres d'implantation les plus au nord présentent des dépassements allant jusqu'à 11 dB(A).

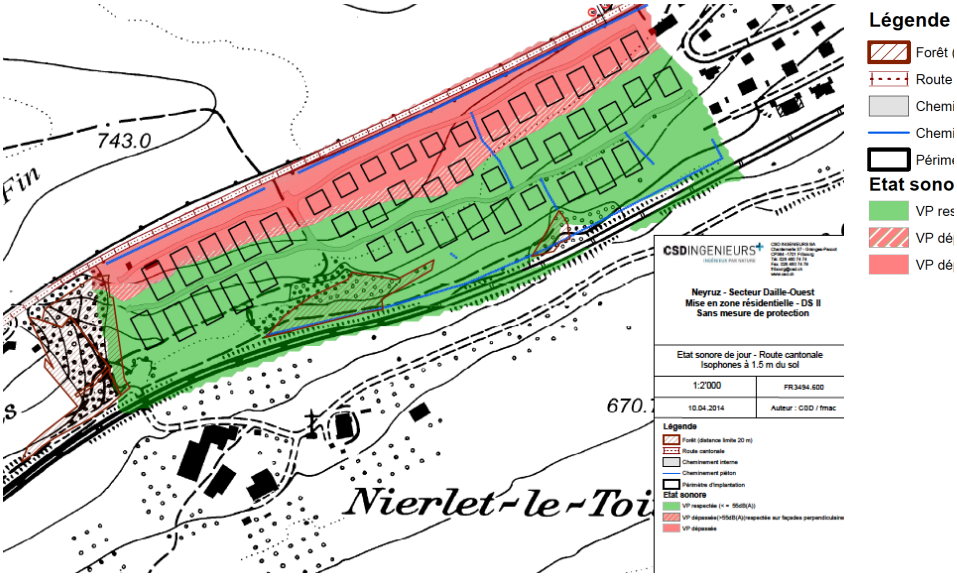


Figure 29 : État sans mesures de protection

Évaluation : mesure de protection contre le bruit routier

Afin d'atténuer les immissions de bruit au droit des constructions, la première mesure proposée consiste en la pose d'un revêtement phonoabsorbant sur la route cantonale. Cette mesure intervenant sur la propriété de l'Etat, il y aura lieu, en temps voulus, d'obtenir l'accord de la ce service (convention). La pose de ce revêtement permet ainsi de réduire les émissions de 3 dB(A).

En complément à cette mesure à la source, il est proposé, en coordination avec les porteurs de projet, d'aménager un obstacle sur le chemin de propagation positionné le long de la route cantonale, sur toute la longueur du périmètre de la zone. Le sommet de cet élément est positionné à une distance de 12.00 m à l'axe de la route. Cette distance correspond à la limite des constructions selon la loi sur les routes. L'élément doit atteindre une hauteur de 3.5 à 4.00 m au-dessus du terrain naturel. Une interruption de cet élément est prévue pour garantir l'accès à la zone. Cet élément devra être intégré au projet de PAD et peut être intégré au bâti sous la forme de parkings couverts ou d'autres structures nécessaires au projet.

Les immissions au droit des façades ont été mesurées à 1.50 m, 4.30 et 7.10 au-dessus du terrain, correspondant au niveau de rez, 1er et 2e étage.

Évaluation : mesures de protection contre le bruit ferroviaire

La construction de deux éléments antibruit, l'un de 3.5m à l'est et l'autre de 4.5 à 5m de haut à l'ouest, permet de respecter la VP du DS II de jour et de nuit au droit des périmètres d'implantation. Les annexes D et E présentent les états sonores sans et avec mesures pour les hauteurs de 1.5m, 4.3m et 7.1m au-dessus

du terrain naturel, correspondant au rez-de-chaussée et aux 1er et 2e étages. Elles montrent que la mesure permet la construction de bâtiments avec rez + 2 étages sur la plupart des périmètres d'implantation. Sur quelques périmètres, les constructions doivent cependant être limitées à rez+ un étage.

bles

N

Figure 30 : Synthèse des mesures de protection contre le bruit

Utilisation accrue des voies de communication (art. 9OPB)

Une évaluation du bruit sur les voies de communication voisines engendré par les mouvements de véhicules du secteur de La Daille a été réalisée. Sur la route cantonale, selon les hypothèses définies au chapitre 4.2 Trafic généré par le projet, la différence entre le trafic journalier moyen avec et sans le PAD est inférieure à 10 %. L'augmentation engendrée par le secteur varie entre 2% pour le tronçon ouest, direction Cottens et 8% pour le tronçon Est, direction Fribourg. L'augmentation des immissions sonores est inférieure à 1 dB(A). Il n'y a pas utilisation accrue de la route cantonale. L'art. 9 OPB est respecté.

Bruit lié aux nouvelles installations (art. 7 OPB)

En l'état actuel de la planification du projet, les sources sonores potentielles (superstructures techniques, installations techniques, etc.), ne sont pas connues. La conformité du projet avec l'art. 7 OPB (limitation des émissions des nouvelles installations fixes, respect des valeurs de planification) devra être vérifié lors des demandes de permis de construire.

Études bruit pour les autres secteurs d'extension

La commune de Neyruz propose de mettre environ 260'000 m^2 en zone à bâtir. Compte tenu des nouvelles exigences légales, la commune se doit de trouver des surfaces de compensation au plus tard simultanément à l'approbation du PAL. Ces nouvelles exigences étant entrées en vigueur en mai 2014, la commune n'a pour l'heure pas de proposition de compensation et de ce fait ces volontés de mise en zone ne peuvent être clairement définies.

En ce sens, la commune n'a pas jugé opportun de mener des études de bruit pour l'ensemble des mises en zone qu'elle propose. En fonction de l'évolution des dispositions cantonales ainsi que des possibilités de compensation, les études de bruit et les coordinations nécessaires avec les services de l'État seront menées pour l'établissement du dossier d'enquête publique.

En outre, compte tenu du projet d'assainissement actuellement en stand-by du côté du canton, il n'est pas possible d'effectuer, aujourd'hui, les coordinations nécessaires.

Stand de tir

(voir 5.1.24)

5.4.3 Protection du sol

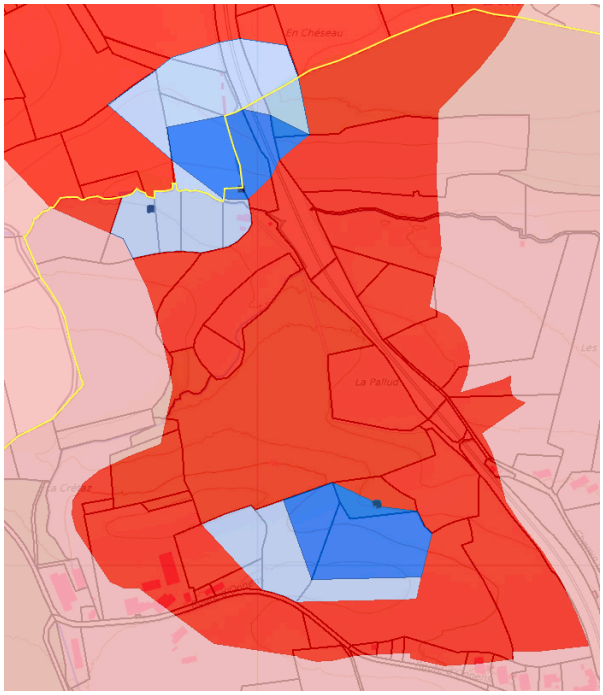
En l'absence de données de base cantonales en la matière, ce thème n'est pas traité lors de la révision du PAL.

5.4.4 Eaux souterraines

Les zones de protection des eaux souterraines approuvées ont été recensées sur le territoire communal :

> Les Fantômes
> Côte de Rosé

Ces zones de protection sont indiquées au PAZ et font l'objet d'un article au RCU.



Zone de captage (S1)
Zone de protection rapprochée (S2)
Zone de protection éloignée (S3)
Secteur de protection des eaux (Au)

Figure 31 : Extrait de la carte cantonale de protection des eaux (source: portail cartographique cantonal, 2017)

5.4.5 Évacuation et épuration des eaux

La commune est raccordée à la STEP de Villars-sur-Glâne.

Le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) a été établi par le bureau Von der Weid, et approuvé en 2002. Le PGEE sera adapté en fonction des mises en zone effectivement approuvées.

5.4.6 Risques chimiques et technologiques

Selon les indications du SEn (M. R. Weber, le 26.06.08), les objets suivants sont concernés par l'ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM) :

Voies de communication :

> La ligne de chemin de fer CFF Fribourg – Lausanne (le tronçon OPAM selon le rapport succinct OPAM CFF est le B131 : Ligne 250 Lausanne-Berne).
> La route cantonale B011 Romont – Fribourg (segments 12,13,14,15 et 16 selon le rapport succinct simplifié RSS selon l'OPAM).

Ligne CFF

Selon le Manuel III OPAM (voies de communication) élaboré par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) en décembre 1992, une densité de 100 à 2'000 hab./km^2 correspondant à un milieu villageois peut être admise.

Le transport des matières dangereuses est très limité sur la ligne. La quantité de marchandises dangereuses transportées annuellement sur le tronçon CFF B131 est limitée (137'000 t/a en 1993 et 1020 t/a en 2000). Le rapport « Personenrisiken beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn, Aktualisierte netzweite Abschätzung der Personenrisiken (Screening 2006) » du 5 février 2007 confirme que la ligne CFF Lausanne-Berne n'est actuellement pas un élément sensible du point de vue de l'OPAM en raison de la faible quantité de marchandises dangereuses transportées. L'étude concernant la « planification de l'aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs » auprès de l'Office fédéral du développement territorial (ODT) corrobore cette affirmation.

Route cantonale

Concernant la route cantonale, une densité de 2'000 à 5'000 hab. /km2, correspondant à un milieu semi-urbain, peut être admise.

Selon le rapport CSD réalisé dans le cadre du PAD « Au Clédard », la section de route cantonale passant par Neyruz n'est pas soumise à l'ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM).

Appréciation

Sur la base de l'argumentation susmentionnée, il est proposé de renoncer à l'établissement d'un rapport de risque dans le sens de l'art. 47 OAT et du plan directeur cantonal.

Installations stationnaires

Rien à signaler.

5.4.7 Gestion des déchets

Il existe déjà une déchetterie communale située à la route du Moulin. Celle-ci est affectée en ZIG.

5.4.8 Sites pollués

Selon le cadastre cantonal, les sites pollués suivants ont été recensés :

> art. 659 RF, aire d'exploitation 2211-1016 (construction de bâtiments et d'ouvrage de génie civil sans prédominance) : pas de nécessité d'investigation,
> art. 350a, Les Puits, site de stockage définitif 2211-0109 : matériaux d'excavation / déchets de chantier et ordures ménagères : nécessité d'investigation.

Les sites ont été inscrits au plan d'affectation des zones. Un article relatif aux sites pollués a été intégré au RCU.

6.1 Calendrier

Le programme de travail pour la suite de la révision se présente comme suit :

> 23 juillet 2014: transmission du dossier de révision pour examen préalable ;
> 6 octobre 2014 : transmission pour l'examen préalable complémentaire ;
> 17 février 2016: retour d'examen préalable et adaptation du dossier ;
> 27 octobre 2017: enquête publique ;
> début 2018 : dépôt pour examen final au canton.

6.2 Coordination et participation

Commission d'aménagement et de l'énergie

La commission de l'aménagement et de l'énergie (commission permanente) a participé à l'élaboration des différents documents constituants le PAL.

Conseil communal

Le Conseil communal a été informé de manière régulière de l'avancement des travaux par le biais de séances d'information.

Population

Pour les habitants de la commune, les informations suivantes sont prévues :

> questionnaire auprès de la population au début des travaux de révision ;
> communication / présentation de résultats intermédiaires.

Les informations suivantes sont également prévues :

> communication / présentation de résultats intermédiaires durant les différentes phases de la révision (séances d'information et site Internet) ;
> organisation d'une séance d'information pour présenter le projet du PAL avant la mise à l'enquête publique ;
> organisation des tables ouvertes pour offrir une plate-forme d'échange.

Propriétaires

> invitation aux propriétaires de formuler leurs demandes par rapport à la révision ;
> information aux propriétaires des PAD obligatoires et des PAD abrogés ;
> contacts directs avec les propriétaires des terrains stratégiques pour des mises en zone. Des contacts plus précis seront pris durant la durée de l'examen préalable pour fixer les conditions des mises en zone (convention, participation aux équipements de base,...).

ANNEXES

Tableau et aperçu des modifications (plan séparé)
Plan du dimensionnement de la zone à bâtir (plan séparé)
Plan du dimensionnement de la zone d'activité (plan séparé)
Etude d'impact sur le réseau routier (Team+)
Plan des surfaces agricoles
Etude acoustique secteur La Daille
Récapitulatif des prescriptions du RCU

ANNEXE 1

Plan des modifications (plan séparé)

ANNEXE 2

Plan du dimensionnement de la zone à bâtir (plan séparé)

ANNEXE 3

Étude d'impact sur le réseau routier (Team+)

ANNEXE 4

Plan des surfaces agricoles

ANNEXE 5

ANNEXE 6

Récapitulatif des prescriptions du RCU