



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

—

Réf: GG/ja

T direct: + 41 26 305 36 13

Courriel: seca@fr.ch

Fribourg, le 24 août 2022

Neyruz, commune. Approbation de la révision générale du plan d'aménagement local

La Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

VU:

la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700);

l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1);

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1);

le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC; RSF 710.11);

l'ordonnance du 30 juin 2015 fixant le tarif des émoluments et des frais de procédure dans le domaine de l'aménagement du territoire et des constructions (RSF 710.16);

le plan d'aménagement local (PAL) de Neyruz, approuvé par le Conseil d'Etat le 18 février 1991;

le dossier,

considérant:

I. Objet

La présente révision générale a pour objet la planification du territoire de la commune de Neyruz pour les 15 ans à venir et l'adaptation du PAL, approuvé par le Conseil d'Etat le 18 février 1991, aux dispositions légales fédérales et cantonales en vigueur.

II. Procédure

Mises à l'enquête publique du PAL: les mises à l'enquête publique de la révision générale du PAL ont été publiées dans les Feuilles officielles (FO) n° 43 du 27 octobre 2017 et n° 35 du 31 août 2018. Le dossier directeur a été mis en consultation simultanément dans la FO de 2018.

Oppositions: les mises à l'enquête publique ont suscité des oppositions qui ont été traitées par le Conseil communal conformément à la loi.

Adoption: la révision générale du PAL a été adoptée par le Conseil communal le 4 février 2019.

Recours: des recours contre la décision communale ont été interjetés auprès de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC, actuellement: Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement/DIME). Par décision séparée de ce jour, la DIME statue sur le recours précité.

Préavis de synthèse: un préavis de synthèse, favorable avec conditions, a été établi par le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le 4 novembre 2021.

Droit d'être entendu: en application des art. 86 al. 2 LATeC et 34 al. 1 ReLATeC, et sur la base du préavis de synthèse du SeCA, la DAEC a fait publier dans la FO n° 45 du 12 novembre 2021 les mesures qu'elle entendait ne pas approuver et celles qu'elle comptait prendre dans sa décision d'approbation et qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique. Elle en a également avisé la commune.

Déterminations: la commune de Neyruz s'est déterminée sur les points concernés par la publication effectuée par la DAEC. Des déterminations ont également été déposées par des tiers. Le SeCA a dès lors demandé une détermination aux services concernés sur les arguments développés par les intervenants.

III. Appréciation de la DIME

1. Urbanisation

1.1. Territoire d'urbanisation

En préambule, la DIME précise qu'une éventuelle future mise en zone à bâtir des secteurs d'extension de l'urbanisation fixés au plan directeur communal (PDCom) sera conditionnée par le respect du droit fédéral, des critères du plan directeur cantonal (PDCant) et notamment de l'obligation d'établir une étude de densification et de requalification, ainsi que par la définition d'affectations adéquates.

La DIME constate que les extensions A, E, F, G, I, J et K, ainsi que la partie Est de l'extension C et la partie Sud de l'extension D, prévues par la commune dans son PDCom, se situent hors du territoire d'urbanisation défini par le PDCant et sont, de fait, non conformes à la planification cantonale. Partant, la DIME **n'admet pas les extensions A, E, F, G, I, J et K, ainsi que la partie Est de l'extension C et la partie Sud de l'extension D.**



Les extensions B, H et les parties des extensions C et D situées dans le territoire d'urbanisation peuvent, elles, être admises par la DIME.

1.2. Densification

Le PDCant ne permet pas d'augmentation d'indices (l'indice brut d'utilisation du sol/IBUS en particulier) dans des secteurs situés dans un niveau de desserte en transports publics de niveau D, E ou hors-desserte.

L'adaptation des indices pour la zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I), la zone mixte (ZM), la zone d'activités (ZACT) et la zone d'intérêt général (ZIG) n'induit pas de densification et répond donc aux principes fixés par le PDCant. La DIME peut donc admettre les indices fixés au règlement communal d'urbanisme (RCU) pour les zones précitées.

L'adaptation des indices pour la ZRFD II selon la typologie d'habitation et la zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) induit une densification, alors que ces zones se situent en partie dans des secteurs disposant d'un niveau de desserte insuffisant en transports publics pour permettre de la densification sans limitation, au sens du PDCant. Dans le cadre de sa détermination, la commune a identifié un volume bâti le plus dense situé dans la ZRMD et plus précisément sur l'art. 1146 du Registre foncier (RF). Selon le permis de construire délivré, le volume existant utilise un IBUS de 0.92. Sur cette base, la commune a proposé de fixer un IBUS de 0.90 pour une ZRMD II à créer dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation et qui serait spécifique au quartier du "Rosset". Compte tenu des justifications apportées par la commune, la DIME accepte la proposition de la commune qui devra être concrétisée dans le dossier d'adaptation du PAL.

Pour ce qui est de l'indice de la ZRFD II, la commune a indiqué qu'elle procédera aux adaptations demandées dans le cadre de l'adaptation du PAL. Partant, en l'état, la DIME **n'admet pas les IBUS fixés pour les habitations collectives, au sens de l'art. 57 ReLATEC, de la ZRFD II, aux secteurs du "Marchet" et du "Rosset"**. Dans l'intervalle, les habitations individuelles groupées, au sens de l'art. 56 ReLATEC, bénéficient d'un IBUS de 0.70 pour les secteurs précités. Quant aux habitations individuelles, selon l'art. 55 ReLATEC, et collectives, celles-ci bénéficient d'un IBUS de 0.60 dans ces mêmes secteurs.

La commune s'est déterminée au sujet des "bonus" d'IBUS ou IBUS complémentaires liés au stationnement prévus pour les zones village (ZV) I et II et la ZRMD. Elle a pris acte des arguments de la DIME et a précisé qu'elle adaptera ses indices en conséquence dans le cadre du dossier d'adaptation du PAL, à savoir qu'une solution envisagée serait d'intégrer le "bonus" dans l'IBUS de base et d'imposer au RCU une certaine part de stationnements en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégrés dans les volumes fermés des constructions principales. La commune a également envisagé de revoir la méthode de calcul de l'IBUS fixée dans son RCU, afin de ne plus distinguer les différents types de surfaces constructibles. En substance, la commune a proposé d'adapter ses indices de la manière suivante:

- > ZV I: IBUS de 1.50 avec un minimum de 80 % de stationnements à réaliser en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégrés dans les volumes fermés;
- > ZV II: IBUS de 2.00 avec les mêmes dispositions de la ZV I concernant le stationnement;
- > ZRFD I: IBUS de 0.60, sous réserve des secteurs soumis à plan d'aménagement de détail (PAD) dans lesquels des stationnements en souterrain pourraient être imposés;

- > ZRFD II: IBUS de 0.70, sous réserve des secteurs soumis à PAD dans lesquels des stationnements en souterrain pourraient être imposés;
- > ZRMD: IBUS de 1.10 avec les mêmes dispositions de la ZV I concernant le stationnement.

Un tiers s'est également déterminé sur ces aspects de "bonus" d'IBUS, étant lié contractuellement à l'Autorité communale par l'intermédiaire d'un contrat de vente à terme conditionnel avec droit d'emption portant sur l'art. 331 RF. Il est rappelé que la commune de Neyruz avait organisé un concours suivi d'un appel d'offres pour le développement du secteur "Onnens Sud" débouchant sur la signature d'un protocole d'accord et un dossier comportant une étude de faisabilité chiffrée. Ces différents documents se basaient alors sur un IBUS fixé pour la ZV II à 1.70 + 0.30 pour le stationnement souterrain. L'étude de faisabilité concluait qu'un IBUS de 1.80 avec un garage souterrain était une nécessité de par la topographie compliquée du secteur. Il apparaît en effet qu'un garage souterrain permettrait de garantir un accès au bas de la parcelle, une partie semble-t-il totalement inappropriée pour implanter des habitations compte tenu de la pente extrême à cet endroit. Pour le surplus, l'intégration du parking en souterrain permettrait de créer une transition entre les façades et la route, d'éviter un effet de masse au niveau de la route et de garantir la mobilité douce. Sur la base de ces éléments, qui découlent de la définition de conditions strictes et répondant à la nature particulière du site, la commune et l'entreprise de développement immobilier ont abouti à la conclusion qu'un projet en deçà d'un IBUS de 1.80 ne serait pas supportable économiquement. Par conséquent, le tiers a demandé à la DIME d'envisager deux alternatives; une augmentation de l'IBUS de la ZV II à 1.80 ou de fixer dans les objectifs du PAD "Route d'Onnens Sud" une disposition prévoyant que compte tenu de la topographie de l'art. 331 RF, des garages souterrains sont exigés à la condition que l'IBUS soit fixé à 1.80 pour ce secteur uniquement.

La DIME salue la prise en compte de ses remarques et la volonté de la commune d'adapter ses indices en conséquence et notamment de supprimer les notions de "bonus" d'IBUS et de simplifier la méthode de calcul des surfaces. Sur le principe, et sous réserve du respect des critères du PDCant en matière de densification, la DIME peut émettre un avis favorable sur les propositions avancées par la commune et le tiers concerné. La Direction précise toutefois que la conformité aux planifications et législations supérieures des nouvelles variantes proposées sera examinée dans le cadre du dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation. A cet égard, elle ne saurait non plus se déterminer sur les alternatives proposées par le tiers, dès lors qu'il reviendra à la commune, en tant que planificatrice, de définir la réglementation qu'elle adoptera. En l'état, et compte tenu de ce qui précède, la DIME **n'approuve pas les "bonus" d'IBUS relatifs au stationnement pour les ZV I et II et la ZRMD**. Dans l'intervalle, si les IBUS inscrits dans le RCU sont applicables pour les ZV I et II et la ZRMD, à l'inverse, aucun "bonus" n'est applicable. Les indices globaux (soit l'addition de l'IBUS et du "bonus") tels que proposés par la commune ci-avant ne pourront être appliqués qu'au moment de la mise à l'enquête du dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation, sous réserve du respect des critères du PDCant. Le secteur spécifique du "Rosset" reste, lui, réservé, conformément aux remarques en la matière ci-dessus.

1.3. Dimensionnement et gestion de la zone à bâtir

Zones destinées à l'habitat

La DIME confirme que le dimensionnement résidentiel de la commune de Neyruz est conforme aux anciens critères du PDCant, sur la base du préavis de synthèse du SeCA.



Pour ce qui concerne les nouvelles mises en zone à bâtir destinées à l'habitat prévues par la commune dans le présent dossier, la DIME rappelle que, selon les critères du PDCant, la commune de Neyruz, située en priorité d'urbanisation 3, n'a pas de potentiel de mise en zone, car ses réserves de zone à bâtir légalisées dépassent 1 hectare (ha) qui est la limite fixée par le PDCant. En l'état, la commune compte autour de 12 ha de réserves résidentielles selon les calculs du SeCA. Partant, elle ne peut procéder à aucune mise en zone destinée à l'habitat dans le cadre de la présente révision. La commune s'est déterminée à ce sujet dans le cadre du droit d'être entendu en indiquant qu'après analyse des données transmises par le SeCA, elle a constaté que certaines surfaces désignées comme réserves n'étaient objectivement pas constructibles (topographie, espaces interstitiels entre bâtiments, etc.). La DIME prend note des remarques apportées par la commune et peut y répondre comme suit.

Les données des réserves résidentielles non construites calculées par le SeCA proviennent d'un processus informatique automatique qui sélectionne les zones à bâtir légalisées sans bâtiments. Autour des bâtiments est appliquée une "zone tampon" proportionnelle à la hauteur du bâtiment divisé par 2 (avec un minimum de 4 m et un maximum de 30 m) et les surfaces restantes doivent être au minimum de 300 m² avec une largeur de 20 m. Il s'agit ainsi d'une première "sélection" pour identifier les réserves de zones à bâtir, sachant que pour obtenir une estimation la plus proche possible de la réalité, il conviendrait de retrancher du résultat les éventuelles surfaces qui sont, de fait, inconstructibles ou non disponibles pour diverses raisons, telles que mentionnées par la commune (topographie, jardin public, parking, etc.). Sur le principe, il est de la tâche de l'Autorité communale d'affiner le résultat selon ses connaissances de son propre territoire. Partant, si la DIME concède que les chiffres fournis par le SeCA peuvent être, de manière générale, surestimés par rapport à la réserve réelle des zones destinées à l'habitat, il n'en reste pas moins que dans le cas d'espèce, la différence entre le résultat obtenu, à savoir 12 ha, et la valeur maximale prévue par le PDCant, 1 ha, est suffisamment importante pour qu'un examen plus fin et des corrections éventuelles du calcul du SeCA ne changent pas fondamentalement le résultat, à savoir que la commune de Neyruz compte dans tous les cas plus de 10'000 m² de réserves résidentielles. Pour exemple, l'art. 331 RF représente à lui seul plus de 10'000 m² de réserves, auquel peuvent s'ajouter plusieurs parcelles dans les quartiers résidentiels de faible densité.

Tenant compte de ce qui précède, la DIME détaille ci-après sa décision pour chaque modification prévue par la commune.

Mises en zone à bâtir

> **Modification A – Secteur "La Daille" – De zone agricole en ZRFD II avec l'obligation d'établir un PAD**

Le SeCA avait relevé dans son préavis que cette mise en zone à bâtir souffrait de plusieurs contraintes, à savoir notamment qu'elle n'était pas située dans un secteur d'extension du territoire d'urbanisation, que la commune possédait suffisamment de réserves avant de pouvoir planifier de nouvelles mises en zone et que différents services de l'Etat avaient relevé plusieurs points problématiques (en termes d'accessibilité, d'impact sur le paysage et de nuisances liées au bruit).

La commune a pris acte des éléments cités ci-dessus et a indiqué qu'elle entendait dès lors ne pas vouloir maintenir cette mise en zone à bâtir.

Tenant compte de ce qui précède et au regard des buts et principes de l'aménagement du territoire, la DIME **n'accepte pas la modification A du plan d'affectation des zones (PAZ), ainsi que la réglementation y afférente (art. 8 et 25 ch. 10 du RCU).**

> **Modification B – Secteur "Centre du village" – De zone agricole en ZV I et II**

La présente modification regroupe plusieurs adaptations de la zone à bâtir dans le secteur du "Sécheron". Sur la base du préavis du SeCA, la DIME admet l'adaptation des limites de la ZV I le long des art. 236, 670, 671 et 672 RF, ainsi que sur l'art. 44A RF.

Pour ce qui est de la mise en zone visant à garantir la réalisation d'un accès au quartier du "Sécheron" sis sur l'art. 241 RF, la commune a insisté sur sa volonté de maintenir cette modification qui correspond, selon elle, à une adaptation minimale de la zone à bâtir visant uniquement à mettre en conformité un accès déjà existant sur la partie Sud du secteur. Tenant compte néanmoins des arguments avancés par le SeCA, la commune accepterait de réduire la mise en zone initialement prévue pour la restreindre strictement aux besoins et à l'emprise de l'accès existant. L'impact sur les surfaces d'assolement serait ainsi nul et cela éviterait également de devoir créer un accès supplémentaire au quartier depuis la route cantonale.

Condition Sur la base des arguments avancés par la commune, la DIME peut accepter une adaptation minimale de la zone à bâtir strictement dimensionnée à l'emprise de l'accès existant. Cette adaptation mineure du PAZ devra faire partie du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

> **Modification J – Secteur "Route des Simon" – De zone agricole en ZRFD I et de ZRFD I en zone agricole**

La commune avait présenté cette modification comme une "rocade" de zone à bâtir, mais le SeCA avait relevé que la partie mise en zone ne se situe pas dans le territoire d'urbanisation, critère à respecter pour une rocade et confirmé selon la jurisprudence récente. La commune a simplement pris acte de la décision.

Partant, la DIME **n'approuve pas la modification J du PAZ.**

Changements d'affectation

> **Modification B bis – Secteurs "Centre du village" et "Sécheron" – De ZM en ZV I et II**

Cette modification regroupe plusieurs changements d'affectation visant à abandonner la ZM légalisée pour la remplacer par de la ZV. Le SeCA avait préavisé défavorablement l'augmentation d'IBUS induite par ces changements d'affectation pour les secteurs situés hors de la desserte C en transports publics, tout en précisant que le principe d'affecter ces secteurs en ZV I ou II était, lui, pertinent du point de vue de l'urbanisation. La commune a identifié un volume bâti existant le plus dense dans le cadre du droit d'être entendu pour justifier l'augmentation d'indice. Il s'agit d'un bâtiment d'habitations sis sur l'art. 1377 RF dont l'IBUS utilisé s'élève à 0.90. La commune a donc proposé de fixer un IBUS de 0.90 pour la ZV I spécifiquement pour les art. 670, 671, 672, 267, 837, 449, 539, 1195, 1196, 317, 1377, 440 et 100 RF.

La DIME prend acte des indications apportées par la commune, mais précise que l'identification d'un volume bâti le plus dense permet uniquement de justifier une augmentation d'indice sans

changement d'affectation. Seule la démonstration de l'existence de liaisons de mobilité douce existantes et performantes en direction d'un arrêt et d'un secteur bénéficiant de la desserte C en transports publics peut justifier de la densification avec changement d'affectation. Dans le cadre de sa détermination, la commune a développé un argumentaire démontrant selon elle que le territoire communal dispose d'un "confortable réseau de liaisons en mobilité douce existantes et futures". Elle a pris essentiellement pour exemple le projet de valorisation de la traversée du village qui deviendra une véritable colonne vertébrale du réseau existant, avec des ramifications s'étendant à l'ensemble du village. Le projet est découpé en six séquences dans lesquelles sont notamment prévues des pistes réservées aux cyclistes. Le Service de la mobilité (SMo) s'est prononcé sur ces éléments et a indiqué que l'analyse de l'existence de liaisons de mobilité douce directes, sécurisées et attractives, permettant de relier la gare de Neyruz, ne permet pas de conclure à la possibilité de densifier dans des secteurs ne disposant pas du niveau de desserte requis au sens du PDCant. Il apparaît en effet que, malgré l'existence d'une séquence planifiée dans un horizon proche, le reste des tronçons aménagés permettant cette connexion fait défaut, sans garantie quant à leur horizon de réalisation.

Sur la base des éléments ci-dessus, la DIME constate que les critères en matière de densification ne sont pas remplis pour l'ensemble des secteurs concernés par la présente modification. Partant, la DIME **n'approuve pas l'augmentation d'IBUS induite par les changements d'affectation sis sur les art. 670, 671, 672, 267, 837, 449, 539, 1195, 1196, 317, 1377, 440 et 100 RF, ainsi que pour le secteur du "Sécheron"**. Le principe de changer l'affectation en ZV I et en ZV II, peut lui, être admis, pour autant donc que les indices ne soient pas augmentés. Dans l'intervalle, pour les secteurs et articles précités, un IBUS de 0.80, ainsi que les dispositions de la ZV I et ZV II sont applicables. Pour le reste, les changements d'affectation situés au centre du village et qui se situent au minimum dans la desserte C en transports publics peuvent être admis.

> **Modifications C, D et F – Secteurs "Gare", "Neyrusienne" et "Centre" – De ZRFD I en ZV I, de ZM en ZRMD et de ZM en ZRFD I**

Les secteurs concernés par les modifications C, D et F bénéficient entièrement de la desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification sans limitation. Au surplus, les affectations choisies sont pertinentes au vu de la localisation et de l'usage des terrains concernés. Partant, la DIME accepte les présentes modifications du PAZ.

> **Modification E – Secteur "Route d'Onnens" – De ZV en ZV II**

Le SeCA avait émis un avis positif sur le principe d'affecter ce secteur en ZV II, mais avait préavisé défavorablement l'augmentation d'IBUS induite par ce changement d'affectation pour les art. 6, 8 et 404 RF qui ne bénéficient pas de la desserte C en transports publics.

Après analyse fine de la situation, la DIME constate que les articles précités font tous partie du même périmètre à PAD obligatoire "Route d'Onnens Nord", comprenant également l'art. 1263 RF qui, lui, bénéficie d'une desserte suffisante en transports publics selon le préavis de synthèse du SeCA. Du point de vue urbanistique, la DIME est ainsi d'avis que ces terrains font partie d'un secteur voué à être développé dans son ensemble, et simultanément, par l'intermédiaire du PAD. Dès lors, il paraîtrait contradictoire et inopportun de fixer des indices différenciés par parcelle, la planification d'un PAD permettant précisément de s'affranchir des limites parcellaires pour permettre un développement harmonieux de tout un secteur. Il convient également de préciser que le secteur situé exactement en face, soumis également à un PAD obligatoire, "Route d'Onnens Sud", bénéficie lui aussi de la desserte suffisante en transports publics pour permettre une densification

sans limitation, renforçant d'autant plus la justification de considérer l'entier de ce secteur situé en entrée de village comme un ensemble urbanistique.

Partant de cette analyse, la DIME accepte la présente modification du PAZ, y compris l'augmentation d'IBUS qu'elle induit, dans les limites indiquées par la DIME au point 1.2 de la présente décision, soit un IBUS de 1.70 applicable.

> **Modification G – Secteurs "Verger", "En Champ Didon" et "Colombettes" – De ZRMD en ZV I, de ZRFD I en ZRFD II et de ZRFD II en ZRFD I**

La plupart des changements d'affectation regroupés sous la modification G découle du choix de la commune d'abroger des PAD et d'adapter ainsi les prescriptions de construction en conséquence.

Sur le principe, l'ensemble des modifications peut être jugé pertinent du point de vue de l'aménagement du territoire, mais il s'avère que les changements opérés dans les secteurs du "Verger" et "En Champ Didon" induisent de la densification, alors que la desserte en transports publics est insuffisante. La commune n'a pu identifier de volume bâti le plus dense pour justifier cette densification et a donc indiqué qu'elle adaptera ses indices en conformité avec le PDCant. Pour rappel, l'identification d'un volume bâti le plus dense permet uniquement de justifier une augmentation d'indice sans changement d'affectation.

Sur la base de ce qui précède, la DIME **n'admet pas l'augmentation d'IBUS induite par les changements d'affectations dans les secteurs du "Verger" et "En Champ Didon"**, mais peut accepter les affectations choisies, à savoir respectivement en ZV I et en ZRFD II, à la condition que l'IBUS n'augmente pas. Dans l'intervalle, un IBUS de 0.80 et les dispositions de la ZV I sont applicables pour le secteur du "Verger" et un IBUS de 0.60 et les dispositions de la ZRFD II sont applicables pour le secteur "En Champ Didon".

Pour ce qui est du secteur "Colombettes", ce dernier passe de ZRFD II en ZRFD I, ce qui n'induit pas de densification. De fait, ce changement d'affectation peut être admis.

Zones d'activités

La commune de Neyruz présentait un surdimensionnement de ses ZACT de près de 32'000 m² au stade de l'examen préalable de la présente procédure. Dans le cadre du présent dossier, la commune a actualisé son calcul en fonction notamment des mesures de planification prévues. Selon l'analyse du SeCA, la commune présentait encore un surdimensionnement, de l'ordre de 20'000 m², assumé par l'Autorité communale à la lecture du rapport. En substance, la commune a indiqué que sa volonté a toujours été de favoriser des activités à faibles nuisances et à forte valeur ajoutée. Il s'est avéré qu'aucun projet n'a répondu à ses critères, d'où la forte surface de réserve en ZACT située dans le secteur de la "Villeyre". Tout en saluant, sur le principe, la vision communale en matière de développement de ses ZACT, le SeCA a préavisé défavorablement le dimensionnement pour cause de non-respect des critères du PDCant en la matière. Le Conseil communal s'est déterminé sur cette problématique en indiquant en substance qu'il avait pris acte des arguments apportés par le SeCA et qu'il allait dès lors retravailler l'ensemble du secteur de la "Villeyre" en conséquence, dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation. La commune a toutefois tenu à souligner les coordinations menées avec le plan directeur régional de la Sarine afin de maintenir les surfaces concernées dans le territoire d'urbanisation et, par extension, de les inscrire à terme au PDCom. Elle a également relevé que le secteur de la "Villeyre" est raccordé à l'équipement de base et qu'un emplacement pour la réalisation d'un arrêt du bus était d'ores et déjà prévu au droit de l'art.

1381 RF, en face du quartier du "Sécheron". Cet arrêt aura pour vocation de desservir l'Est du village et donc notamment le secteur de la "Villeyre", avec un souci de favoriser l'interconnectivité entre la commune de Neyruz et la ligne de bus existante circulant dans la commune de Matran.

La propriétaire de l'art. 688 RF, contigu à la ZACT de la "Villeyre", s'est également exprimée par l'intermédiaire de son avocat. Elle a en premier lieu souligné que la DIME devra, dans le cadre de sa décision d'approbation sur la révision du PAL, statuer clairement sur le statut des terrains concernés par le surdimensionnement des ZACT et non pas simplement ne pas approuver le dimensionnement, ce qui serait contraire à l'art. 15 al. 2 LAT notamment. En second lieu, le tiers concerné a salué la volonté de la DIME de ne pas approuver le changement d'affectation, de ZACT en ZM, de l'art. 337 RF propriété de la commune, tout en critiquant les motifs invoqués par le SeCA dans son préavis de synthèse. Il est en effet constaté que le SeCA a rejeté le préavis du SMO pour ce qui concerne une éventuelle densification du secteur en lien avec la desserte en transports publics, ce qui relève de l'arbitraire selon l'avocat représentant la propriétaire susmentionnée. De son avis, non seulement un changement d'affectation vers du résidentiel devrait d'emblée être proscrit du fait de l'existence de réserves importantes, mais l'analyse du SeCA comme quoi le changement d'affectation n'induirait pas de densification semble être justifiée uniquement pour préserver les mesures de planification prévues par la commune. Le sentiment qui résulte d'un tel arbitraire est que le SeCA n'entend pas totalement remettre en cause les mesures de la commune qui pourrait alors tenter de corriger les points contestés, selon les propos de la détermination. En définitive, la propriétaire de l'art. 688 RF a demandé que l'art. 337 RF soit simplement dézonné, au regard de sa localisation et de la situation en matière de surdimensionnement des ZACT.

La DIME précise en préambule que les critères du PDCant en matière de bilan des réserves résidentielles ne s'appliquent qu'en cas de planification de nouvelles mises en zone à bâtir et non pas dans le cas d'un changement d'affectation. Pour ce qui est des arguments invoqués par la propriétaire de l'art. 688 RF liés à l'éventuelle densification induite par le changement d'affectation de ZACT en ZM de l'art. 337 RF, il s'avère que la commune n'avait pas fixé d'indice pour la ZM, renvoyant simplement au PAD obligatoire planifié sur l'ensemble du secteur, ZACT comprise. En l'occurrence, le SeCA avait préavisé défavorablement cette absence d'indice au RCU en proposant soit de fixer un indice pour la ZM, soit d'indiquer explicitement dans les objectifs du PAD quel indice était applicable. Si, dans les deux cas, il paraît clair que l'indice qui sera fixé par la commune devra respecter les critères cantonaux en matière de densification, ce qui semble d'emblée exclure un indice plus élevé que l'indice de masse (IM) légalisé pour la ZACT, à savoir 6.5 IM, il apparaît qu'il ne peut pas être établi que le changement d'affectation de ZACT à ZM induirait de la densification, en l'absence d'indice fixé pour la ZM.

Cela étant, la DIME constate que les mesures de planification prévues par la commune pour le secteur de "La Villeyre" ne permettent pas de régler le surdimensionnement de la ZACT. Conformément à l'art 15 LAT et au PDCant, il n'est pas possible d'approuver en l'état les mesures prévues, et notamment le changement d'affectation de l'art. 337 RF, si ce n'est le dézoning partiel de l'art. 50 RF qui, lui, va clairement dans le sens d'une réduction du surdimensionnement. Le changement d'affectation est en outre accompagné d'un périmètre à PAD obligatoire qui s'étend également sur des terrains situés dans la ZACT surdimensionnée (art. 104 et 50 partiel RF). Dès lors que la ZACT n'est pas approuvée en l'état et qu'elle doit être redimensionnée, la DIME ne saurait prévoir les futures mesures de planification de la commune pour ce secteur ni, partant, se prononcer sur la question de savoir si le périmètre du PAD "La Villeyre" sera encore opportun et pertinent. Le changement d'affectation ne permet par ailleurs pas d'entrevoir les possibilités constructibles, étant donné qu'aucun indice n'est fixé et qu'il est renvoyé à une future procédure de

PAD pour fixer un "indice adéquat" (art. 27bis al. 4 du RCU). Il en est de même de la réserve de la commune s'octroyant le droit de formuler de nouvelles conditions dans le cadre de l'établissement du PAD (art. 27bis al. 9 du RCU). Une telle manière de procéder empêche manifestement les propriétaires de connaître leurs droits à bâtir. Les nouvelles réflexions sur ce secteur doivent ainsi s'effectuer sur l'ensemble de ce secteur non construit, à savoir les art. 104, 50 (partiel) et 337 RF, afin de trouver une solution d'ensemble et cohérente eu égard à la nécessité de redimensionner la ZACT. Il ne s'agirait pas d'avaliser uniquement le changement d'affectation de l'art. 337 RF, qui plus est de manière prématurée, ce changement d'affectation étant lié au reste du secteur "La Villeyre" encore en ZACT. En effet, ce terrain est affecté en ZACT selon le PAZ en vigueur et son changement d'affectation a consisté en une tentative de rendre conforme le dimensionnement de la ZACT de la commune. Le PDCom prévoit en outre la création d'une route de desserte desservant l'art. 337 RF en passant par les art. 104 et 50 RF. Il apparaît ainsi opportun de ne pas limiter les futures réflexions de la commune pour ce secteur et de ne pas les bloquer en approuvant le changement d'affectation de l'art. 337 RF. La DIME ne saurait non plus présumer que l'art. 337 RF doive être favorisé au détriment des art. 50 (partiel) et 104 RF, ce pour les mêmes raisons précitées. Pour le surplus, la DIME rappelle que les dispositions de l'art. 27 al. 9 du RCU relatives à la réalisation de 40 % de commerces dans la zone avaient été préavisées défavorablement par le SMO.

Sur la base de l'ensemble des éléments ci-dessus, la DIME est d'avis qu'elle ne peut, en l'état, accepter la planification du secteur de "La Villeyre" dans son ensemble, excepté le retour en zone agricole partiel de l'art. 50 RF. Toutefois, il n'est, dans le cas d'espèce, pas de la compétence de la Direction de procéder d'elle-même, dans le cadre de la présente décision, à une quelconque mesure de planification pour réduire le surdimensionnement, à savoir par exemple le dézonage de l'art. 337 RF, tel que demandé par la propriétaire de l'art. 688 RF, ou le dézonage complet des art. 50 et 104 RF. Conformément à l'art. 36 LATeC, le Conseil communal est l'autorité responsable et compétente en matière d'aménagement local. Le retour en zone agricole des terrains actuellement affectés à la ZACT n'est pas la seule solution pour régler la problématique du surdimensionnement. Le fait que la DIME impose le dézonage de l'art. 337 RF (voire des art. 50 et 104 RF) contreviendrait ainsi à la base légale précitée, car l'autorité cantonale se substituerait alors à l'autorité communale (ATF 120 Ib 207 consid. 3). L'Autorité de céans doit renvoyer l'affaire à la commune afin que celle-ci prenne une nouvelle décision. Il lui appartiendra de redéfinir le secteur de "La Villeyre" afin que celui-ci soit conforme au dimensionnement autorisé de sa ZACT.

Cela étant, la commune est rendue expressément attentive au fait que, si elle souhaite poursuivre sur la voie d'un changement d'affectation de l'art. 337 RF en ZM, il est attendu d'elle des développements circonstanciés et analyses approfondies afin de justifier le revirement de son précédent examen effectué dans le rapport explicatif au sens de l'art. 47 OAT de la première mise à l'enquête publique du 27 octobre 2017 (p. 62), lequel retenait plutôt des éléments s'opposant à un tel changement d'affectation.

Tenant compte de ce qui précède, la DIME **n'admet pas l'affectation, telle que dimensionnée, de la ZACT du secteur "La Villeyre", le changement d'affectation de l'art. 337 RF, le périmètre du PAD "La Villeyre", ainsi que les dispositions de l'art. 27 al. 9 et 27bis al. 4 et 9 du RCU.** Au surplus, si la commune maintient la planification d'une ZM, celle-ci devra fixer un indice au RCU au regard des critères du PDCant. La commune devra prévoir, dans le cadre de son dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, des mesures de planification coordonnées avec les travaux en cours du plan directeur régional de la Sarine et qui permettent de présenter un dimensionnement correct de sa ZACT. Dans l'intervalle, **la DIME souligne qu'aucune demande**

de permis de construire ne doit être délivrée dans le secteur de "La Villeyre". Le dézonage partiel de l'art. 50 RF est, lui, accepté.

Zones d'intérêt général

> **Modification H – Secteurs "Champ Fleuri" et "Route de Nierlet" – De ZRFD II en ZIG et en zone libre (ZL)**

Ces changements d'affectation découlent de l'abrogation de PAD et permettent de maintenir certaines dispositions particulières liées au stationnement et aux places de jeux. Tenant compte du préavis favorable du SeCA, la DIME admet la modification H du PAZ.

Dézonages

La DIME approuve le retour à la zone agricole des art. 42 et 44A (partiel) RF.

2. Energie

Le plan communal des énergies établi par la commune et joint au présent dossier a été validé par le Service de l'énergie (SdE).

Condition Le SdE a émis des remarques d'ordre formel qu'il conviendra d'intégrer au dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

3. Nature, paysage et environnement

Condition La DIME demande à la commune de procéder aux adaptations demandées par le Service des forêts et de la faune, le Service des forêts et de la nature, le Service de l'environnement (SEn) et la Commission des dangers naturels, synthétisées au point 3.3 du préavis de synthèse du SeCA, dans le cadre du dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

4. Biens culturels et périmètres archéologiques

Condition Un nouveau périmètre archéologique doit être ajouté au PAZ et, de manière générale, la symbolique de ces périmètres n'est pas optimale, car elle ne permet pas de les distinguer clairement sur le PAZ. Au surplus, l'art. 9 du RCU relatif aux périmètres archéologiques doit être adapté selon la proposition du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) émise dans son préavis.

Le Service des biens culturels (SBC) a constaté que le périmètre de protection du site construit situé à la "route du Puits" avait été supprimé du PAZ par rapport à l'examen préalable du présent dossier. Le SBC a ainsi demandé que ce périmètre soit réintroduit sur le PAZ, en incluant l'art. 862 RF. La commune s'est déterminée sur ce point en indiquant qu'elle allait ajouter un périmètre tel que demandé par le service compétent. Au surplus, l'Autorité communale a relevé que la protection de catégorie 3 du bâtiment sis sur l'art. 438 RF n'était pas justifiée et devait être révisée par le SBC. Ce dernier s'est exprimé sur la demande de la commune et a souligné que dans le cas de bâtiments de valeur C au recensement et faisant partie d'un périmètre de protection du site construit, la catégorie 3 de protection s'applique. Le SBC a précisé que dans le cadre des révisions de

recensement, il n'était pas prévu d'entrer dans les bâtiments, l'estimation se faisant de l'extérieur. Si la commune estime que la valeur au recensement n'est pas justifiée, une argumentation complète est nécessaire. Le SBC a ajouté que, de son avis, l'intégrité du bâtiment concerné, datant de la fin du XIXe siècle, semblait préservée de l'extérieur. Il a toutefois indiqué à la commune qu'il se tenait à disposition pour une vision locale.

Pour le surplus, le SBC a relevé que l'intitulé de l'art. 10 du RCU et la légende du PAZ devaient correspondre et qu'aucun objectif d'intégration au site construit n'était mentionné pour les périmètres à PAD obligatoire situés dans la ZV I. Les art. 10 et 22 du RCU doivent être adaptés pour garantir la bonne intégration des futures constructions au site construit et l'art. 13 du RCU relatif aux chemins historiques doit être adapté selon le préavis du SBC.

Condition La DIME se rallie aux différentes conditions émises par le SAEF et le SBC. La commune devra procéder aux modifications relevées ci-dessus dans le cadre de l'adaptation du présent dossier aux conditions d'approbation.

5. Mobilité

La commune a élaboré un plan des distances aux routes, annexé au dossier, fixant de manière obligatoire des limites de construction à l'axe des routes. Le SMO avait considéré que ce plan était trop général et pouvait contraindre certains bâtiments situés à l'intérieur des limites de construction à être déplacés en cas de reconstruction, ce qui semblait peu envisageable. De fait, le SMO a préavisé défavorablement le plan des distances aux routes. La commune a simplement indiqué dans sa détermination qu'elle prenait acte des remarques du service compétent et qu'elle allait retirer ce plan du dossier d'aménagement local, tout en l'utilisant comme plan de travail technique et interne à la commune.

Pour le surplus, le SMO a relevé plusieurs corrections et adaptations à apporter au PDCom, au RCU et à l'étude de trafic annexée au dossier. L'Union fribourgeoise du tourisme (UFT) a également demandé d'adapter les données du réseau pédestre figurant au PDCom.

Condition La DIME rejoint les conditions émises par le SMO et l'UFT et demande à la commune d'adapter son dossier en conséquence dans le cadre des conditions d'approbation.

IV. Autres éléments

1. Equipement

Condition Tenant compte de la présente décision, l'aperçu de l'état de l'équipement, le programme d'équipement et le PAZ devront être adaptés en conséquence, notamment pour ce qui est des mises en zone à bâtir non approuvées. Au surplus, dans le cas d'un changement notable des circonstances, le programme d'équipement devra être adapté, conformément au préavis de la section "Evacuation des eaux" du SEN.

2. Plans d'aménagement de détail

Tenant compte du préavis favorable du SeCA, la DIME admet l'abrogation des PAD "La Colline", "En Champ Didon", "Les Colombettes", "Champ Fleuri", "Route de Nierlet" et "Le Verger".

Condition La DIME demande à la commune de fixer explicitement l'IBUS maximal applicable dans les objectifs des PAD dans le cas où ces derniers souhaitent déroger aux IBUS, en lien avec les dispositions de l'art. 5 du RCU.

Sept périmètres à PAD obligatoire sont prévus dans le cadre de la présente procédure:

- > "La Daille": compte tenu de la non-approbation de la mise en zone à bâtir du secteur de "La Daille", l'obligation d'établir un PAD n'a plus lieu d'être;
- > "La Villeyre": les dispositions des art. 27 et 27bis du RCU prévoyant que des conditions supplémentaires puissent être ajoutées par le Conseil communal lors de l'établissement du PAD seront supprimées, car s'il s'agit ici des objectifs du PAD, ceux-ci doivent être inscrits dans le cadre de la présente procédure et s'il s'agit de conditions particulières liées à la réalisation de mesures dans le PAD, celles-ci seront déterminées par le cadre légal. La commune a pris acte et a indiqué qu'elle allait supprimer ces dispositions dans le dossier d'adaptation du PAL. Pour le reste, la DIME renvoie à ses remarques relatives au secteur de "La Villeyre" au point 1.3 de la présente décision et précise que la délimitation et les objectifs du PAD devront être adaptés en fonction des mesures de planification prévues par la commune pour régler le surdimensionnement de la ZACT;
- > "Le Sécheron" et "Centre du village": la DIME n'a pas de remarque particulière et approuve ces périmètres à PAD obligatoire;
- > "Route d'Onnens Sud" et "Route d'Onnens Nord": les objectifs de ces PAD doivent fixer un IBUS maximal. Au surplus, il convient de reformuler le dernier objectif relatif aux énergies renouvelables, car le terme "privilégier" est trop vague. Cela étant, la DIME admet la planification de ces deux PAD obligatoires;
- > "Le Carro": il convient de reformuler le dernier objectif relatif aux énergies renouvelables, car le terme "privilégier" est trop vague. Sinon, les objectifs sont pertinents dans l'ensemble et le périmètre à PAD obligatoire peut être approuvé.

Au surplus, le PAD "Le Clédard" est maintenu sans que cela ne soit justifié, ni que les objectifs du PAD ne soient inscrits dans le RCU. Le SeCA a demandé que les objectifs de ce PAD soient ajoutés au RCU dans le cas d'éventuelles modifications ultérieures. L'ensemble des copropriétaires des immeubles des Promenades de Folliéran, Brenleire et Vanils s'est déterminé, en tant que partie prenante du PAD "Le Clédard". Les copropriétaires ont souhaité que la commune ne néglige pas ces aspects d'objectifs du PAD et maintienne la qualité de ce qui a été déjà construit. A ce titre, des points d'amélioration ont été demandés à la commune, en lien notamment avec la mobilité douce, les nuisances sonores dues au trafic ferroviaire, les espaces verts et les éventuels projets sur la partie communale du PAD. En substance, l'Autorité communale est appelée par les copropriétaires à porter une attention particulière dans la définition des objectifs et à intégrer lesdits propriétaires dans les futures réflexions et travaux qui y sont liés. La DIME ne peut qu'encourager la commune à effectivement intégrer les habitants à ses réflexions concernant ce secteur stratégique du village et, le cas échéant, à entreprendre une démarche participative en concertation avec la population.

Condition Toutes les adaptations relevées ci-dessus devront être faites dans le dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation.

3. Dispositions relatives à la police des constructions

La DIME se rallie aux remarques du SeCA concernant les précisions à apporter pour les "hauteurs de façade hf", pour le type de surface à considérer dans les 10 % de logements de gardiennage dans la ZACT, ainsi que la suppression de la mention d'un degré de sensibilité au bruit à l'art. 29 ch. 2 du RCU, relatif à la ZL.

Condition L'ensemble des adaptations citées ci-dessus devra être pris en compte par la commune dans le cadre de son dossier d'adaptation aux conditions d'approbation.

Au surplus, le SeCA avait préavisé défavorablement les cotes d'altitude fixées à l'art. 23 al. 9 du RCU relatif à la ZV II et plus particulièrement au secteur de la "Route d'Onnens" et des PAD prévus dans ce secteur. De l'analyse du SeCA, les cotes définies pouvaient permettre des constructions d'une hauteur de 23 à 27 m, ce qui semblait excessif. La commune a tenu à souligner que cette manière de fixer la hauteur des futures constructions est la plus opportune dans le cas d'espèce, compte tenu du contexte topographique des terrains concernés et des pentes marquées qu'ils présentent (plus de 30 % par endroits). C'est précisément ce qui avait motivé le Conseil communal à mettre en place un concours débouchant sur un appel d'offres permettant de déterminer le caractère constructible et la valeur des parcelles concernées. En collaboration avec l'entreprise mandatée pour le projet de développement du site, la commune a conclu que les cotes d'altitude étaient la meilleure solution pour intégrer les futures constructions de manière harmonieuse, en fonction notamment des différentes pentes des terrains, de la forme et de l'orientation des parcelles, ainsi que du tissu bâti avoisinant. Ainsi, les futurs bâtiments suivraient les courbes de niveau et ne présenteraient pas pour les parcelles bâties au Sud du secteur des hauteurs supérieures à la hauteur totale fixée au RCU pour la ZV II. Un plan matérialisant le concept urbanistique a été établi et joint à la détermination de la commune, qui a indiqué que ledit plan pouvait être intégré comme objectif du PAD.

Pour le surplus, la commune a constaté une incohérence dans le tracé des limites entre la ZV II soumise à PAD obligatoire "Route d'Onnens Sud" et la ZIG. De fait, la commune a exprimé son souhait de modifier l'affectation, de ZV II en ZIG, sur une surface d'environ 1'500 m², afin de répondre à des besoins urgents d'intérêt public en cours de planification, tels que la chaufferie ou l'accueil extra-scolaire. Plusieurs crédits ont ainsi déjà été votés par le législatif communal et l'organisation d'un concours d'architecture est prévue au printemps 2022, selon les indications de la détermination communale. La DIME prend note du souhait de la commune de procéder à une nouvelle adaptation de son PAZ, mais précise que cette modification doit faire l'objet d'une enquête publique et ne peut être traitée dans le cadre de la présente décision. L'Autorité communale a loisir d'intégrer cette modification dans son futur dossier d'adaptation aux conditions d'approbation, mais elle devra apporter de solides justifications notamment sur le fait que cette adaptation du PAZ n'a pas pu être prévue dans le cadre de la présente révision et qu'elle répond à un besoin urgent et concret d'intérêt public, induit par un changement notable des circonstances. La DIME réserve ainsi les préavis des services concernés par cette modification du PAZ, ainsi que sa propre future décision sur cet élément.

Pour ce qui est de la problématique des cotes d'altitude, la société de développement immobilier liée à la commune pour le projet de la "Route d'Onnens" s'est également déterminée à ce sujet. De manière générale, elle a souligné les mêmes éléments relevés par la commune, à savoir que la problématique des hauteurs a bel et bien été prise en compte, et de manière détaillée et réfléchie, dans le cadre des réflexions conjointes pour le développement du secteur. Elle a également fait référence au plan concrétisant la sectorisation des hauteurs pour précisément prendre en compte la topographie particulière du site, en soulignant que ce plan était liant pour les parties contractuelles



en présence. Cela étant, par souci de clarté et de compréhension, la société a proposé d'intégrer au RCU, dans les objectifs du PAD, les hauteurs maximales prévues par secteur, pour exemple en intégrant directement ledit plan des hauteurs. Il est également mis en évidence qu'en raison des talus très importants présents dans le secteur, et plus particulièrement le long de la route d'Onnens, une partie importante des futurs appartements se situerait sous le niveau du sol. Il est encore précisé que le bureau d'architecture mandaté par la société de développement a travaillé sur l'aménagement de vues en faveur des villas sises au Sud, pour l'implantation des futurs bâtiments. Il est relevé que pour les voisins situés au Sud, la pente de l'art. 331 RF est telle que les façades Sud des futures constructions ne présenteront pas une hauteur supérieure à celle fixée à l'art. 23 ch. 7 du RCU. En conclusion, il est souligné que ces questions de hauteurs ont donc été fortement réfléchies par la commune elle-même, qui estime donc que les hauteurs définies n'ont pas l'impact négatif décrit par le SeCA, d'autant plus que l'Autorité communale avait à cœur de régler de façon harmonieuse l'entrée dans son village.

Sur la base des nouveaux éléments apportés tant par la commune que par la société chargée de promouvoir le développement du secteur, à savoir notamment le plan du concept urbanistique et de la sectorisation des hauteurs, la DIME constate que le développement de cette entrée de village a été mûrement réfléchi et de manière collaborative entre la commune et la société de développement immobilier. Dès lors, la DIME rejoint les arguments invoqués par les acteurs concernés et, partant, admet les cotes d'altitude fixées à l'art. 23 al. 9 du RCU.

4. Conditions et corrections formelles

Dans son préavis du 4 novembre 2021, le SeCA a posé des conditions formelles et listé celles des services et organes consultés en annexe à son préavis. Dans la mesure où aucune de ces conditions n'a été contestée, la DIME s'y rallie et demande à la commune de les reprendre en vue d'un dossier d'adaptation.

V. Effets de l'approbation

1. La présente approbation porte sur le dossier directeur, le PAZ et le RCU.
2. Les éléments suivants ne sont pas approuvés:
 - > les extensions A, E, F, G, I, J et K, ainsi que la partie Est de l'extension C et la partie Sud de l'extension D, au PDCom;
 - > les IBUS fixés pour les habitations collectives, au sens de l'art. 57 ReLATEC, de la ZRFD II, pour les secteurs du "Marchet" et du "Rosset";
 - > les "bonus" d'IBUS relatifs au stationnement pour les ZV I et II et la ZRMD;
 - > les modifications A et J du PAZ, ainsi que la réglementation y afférente (art. 8 et 25 ch. 10 du RCU);
 - > l'augmentation d'IBUS induite par les changements d'affectation sis sur les art. 670, 671, 672, 267, 837, 449, 539, 1195, 1196, 317, 1377, 440 et 100 RF, ainsi que pour le secteur du "Sécheron";
 - > l'augmentation d'IBUS induite par les changements d'affectations dans les secteurs du "Verger" et "En Champ Didon";

- > l'affectation telle que dimensionnée de la ZACT du secteur "La Villeyre";
 - > le changement d'affectation de l'art. 337 RF;
 - > le périmètre à PAD obligatoire "La Villeyre";
 - > les dispositions de l'art. 27 al. 9 du RCU relatives à la réalisation de 40 % de commerces dans la zone;
 - > les dispositions des art. 27 et 27bis du RCU prévoyant que des conditions supplémentaires puissent être ajoutées par le Conseil communal lors de l'établissement du PAD, ainsi que de l'art. 27bis al. 4 du RCU relatif à la fixation d'un indice adéquat lors de l'établissement du PAD;
 - > le plan des distances aux routes.
3. Les conditions qui sont fixées par la DIME aux considérants III et IV ci-dessus, font partie de la présente décision.
 4. Ces modifications et adaptations doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique et/ou d'une consultation dans un délai de 6 mois dès l'entrée en force de la présente décision.
 5. Les plans et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours,

décide:

1. La révision générale du plan d'aménagement local est partiellement approuvée avec les réserves et conditions émises aux considérants III, IV et V.
2. L'émolument à la charge de la commune de Neyruz est fixé à Fr. 10'640.-.



Jean-François Steiert
Conseiller d'Etat, Directeur

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

Voie de droit:

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

Communication:

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

- > à la commune de Neyruz, avec 2 dossiers et 2 jeux de préavis;
- > au bureau Urbaplan SA, Boulevard de Pérolles 31, case postale 87, 1700 Fribourg (1 ex. avec un jeu de préavis);
- > au Service des biens culturels, céans (1 ex.);
- > au Service de la mobilité, céans (1 ex.);
- > au Service de l'environnement, céans (1 ex.);
- > au Service de l'agriculture, céans (1 ex.);
- > au Service des forêts et de la nature, céans (1 ex.);
- > au Service des ponts et chaussées, céans (1 ex.);
- > aux propriétaires/entreprises qui se sont déterminés dans le cadre de la présente approbation;
- > à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, case postale 1622, 1701 Fribourg (1 ex.).

