

PLAN DIRECTEUR REGIONAL DE LA SARINE

Stratégies – extrait

Version pour la consultation publique complémentaire

Novembre 2021 / adaptation mai 2023



Association
Régionale
de la Sarine

U2 – Valoriser les zones d'activités

U2.1 – Descriptif

La vision régionale en matière de zone d'activités (ZACT) consiste à soutenir le développement de l'économie régionale et locale en renforçant une offre diversifiée et disponible de terrains en zones d'activités, tout en limitant l'impact des constructions et activités sur le territoire.

Il s'agit de réserver les zones d'activités prioritairement pour les entreprises génératrices de nuisances, ces dernières ne pouvant pas s'implanter au sein des tissus mixtes où l'activité et le logement doivent cohabiter.

Il s'agit également de créer les conditions pour encourager la localisation de "la bonne entreprise au bon endroit", en fonction des qualités des différents secteurs de zones d'activités en matière d'accessibilité et de sensibilité vis-à-vis des émissions de nuisances.

La Région développe une vision à long terme des zones d'activités en concentrant dans l'agglomération et autour des polarités régionales de chaque sous-région un certain potentiel d'extension future, qui pourra être utilisé une fois que les réserves de zones à bâtir existantes viendront à manquer.

La Région identifie son propre rôle comme celui de coordonner la gestion et la valorisation des zones d'activités.

Les composantes principales de la stratégie sont les suivantes :

- Réglementation des zones d'activités en vue d'y accueillir prioritairement des entreprises industrielles et artisanales
- Limitation des reconversions de zones d'activités en d'autres types de zones
- Identification des zones d'importance cantonale, régionale ou locale
- Identification des surfaces d'extension future potentielle autour des polarités régionales avec une bonne accessibilité routière ou en transport public, dans le respect des quotas régionaux en matière de surface d'extension et inscription de ces extensions dans le territoire d'urbanisation
- Identification des qualités des zones en termes d'accessibilité (routière, transports publics, fret ferroviaire) pour orienter les choix de localisation des entreprises
- Réalisation d'une étude complémentaire pour approfondir la stratégie sur la base des ateliers collaboratifs menés avec les communes
- Confirmation globale des orientations stratégiques du PA4

U2.2 – Vocations et reconversions

Principes (contenu liant)

- Vocation générale : soutenir en priorité l'implantation en zone d'activité des entreprises qui peuvent difficilement s'implanter dans d'autres types de zones que les zones d'activités. Il s'agit notamment de l'industrie et de l'artisanat.
- Proscrire les reconversions de zones d'activités, c'est-à-dire leur transfert en d'autres types de zones à bâtir (changement d'affectation, typiquement en zone mixte) ou en zone agricole (dézonage), sauf dans les cas suivants :
 - déplacement de la zone d'activités vers un autre site plus approprié (relocalisation)
 - mise en conformité par rapport à la situation existante
 - impossibilité d'utiliser la zone d'activités selon cette affectation
 - changement de circonstances majeures imposant la reconversion
- Conditionner les relocalisations exceptionnelles à un accord préalable de la Région. Les reconversions mises à l'enquête publique avant l'élaboration du PDR en 2019 et dès lors intégrées dans la cartographie du PDR, ne sont pas concernées par cette proscription.
- Vocations spécifiques par site : valoriser les atouts territoriaux des différents sites et limiter les nuisances et conflits de proximité en développant les zones d'activités cantonales et régionales selon leurs potentiels en matière d'accessibilités et de nuisances ainsi que leurs éventuelles caractéristiques particulières; baser l'identification des atouts territoriaux sur celle opérée dans le projet d'agglomération pour les communes du périmètre ad hoc.
- Autoriser les installations générant un trafic important (IGT) dans les communes participant au projet d'agglomération conformément au projet d'agglomération en vigueur.
- Dans les communes qui ne sont pas concernées par un projet d'agglomération, les IGT peuvent être autorisés uniquement dans les zones d'activités d'importance cantonale ou régionale qui bénéficient d'une très bonne accessibilité routière et en transport public (niveau D). Conformément à la LATeC, les grands générateurs de trafic sont soumis à l'établissement d'un plan d'aménagement de détail.

Tâches (contenu liant)

Communes

Priorité industrie et artisanat

Les communes fixent, lorsqu'elles le jugent opportun, des dispositions réglementaires (RCU) qui favorisent en priorité l'implantation en zone d'activités des entreprises actives dans les secteurs de l'industrie et de l'artisanat.

Reconversions

Les communes maintiennent l'affectation des zones d'activités existantes, en dehors des exceptions listées dans la section "Principes" ci-avant, pour lesquelles elles requièrent l'accord préalable de la Région (sauf pour les relocalisations déjà préalablement prévues dans le PDR).

<i>Vocations</i>	Les communes valorisent en priorité les vocations spécifiques de chaque zone cantonale ou régionale, par exemple avec des dispositions réglementaires (RCU) ou par des mesures de gestion ou de promotion.
<i>IGT</i>	Les communes qui ne sont pas concernées par un projet d'agglomération, inscrivent dans leur RCU les principes nécessaires pour que les IGT ne puissent s'installer que dans les zones d'activités d'importance cantonale ou régionale. Les communes participant à un projet d'agglomération mettent en œuvre la stratégie du projet d'agglomération en matière d'IGT.

Région

<i>Développements ultérieurs</i>	La Région inscrit, par le biais d'une modification ultérieure du PDR, une stratégie visant à préciser les objectifs spécifiques des zones d'activités régionales et cantonales (cf. thème "approfondissements ultérieurs"), et tout particulièrement à détailler leur mise en œuvre.
----------------------------------	--

U2.3 – Classification

Les classes des zone d'activités sont identifiées dans la carte "Stratégie U2 : classification et potentiel d'extension des zones d'activités" en annexe.

Principes (contenu liant)

- Classer les zones d'activités non cantonales en zones régionales ou locales en fonction notamment de l'équilibre régional, de leur accessibilité, de leur polarité et de leur potentiel de développement, dans le respect des critères du PDCant ; baser cette classification sur celle opérée dans le projet d'agglomération pour le périmètre concerné.
- Soutenir en priorité l'implantation des entreprises à la productivité ou au rayonnement cohérent avec l'importance de la zone :
 - secteurs stratégiques cantonaux : entreprises à haute valeur ajoutée
 - zones cantonales : entreprises au rayonnement suprarégional
 - zones régionales : entreprises au rayonnement régional et local
 - zones locales : entreprises au rayonnement régional et local

Tâches (contenu liant)

Communes

Implantation en accord avec le type de zone Les communes cherchent, par des actions de gestion ou de promotion, à soutenir en priorité l'implantation d'entreprises au rayonnement correspondant à l'importance de la zone (cf. section "Principes" ci-avant).

Dans les secteurs stratégiques, les communes soutiennent les mesures entreprises par le canton pour favoriser l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée en apportant les adaptations nécessaires dans leur PAL et en facilitant la réalisation d'infrastructures communales nécessaires.

Région

Implantation en accord avec le type de zone La Région cherche, par des actions de gestion ou de promotion, à soutenir en priorité l'implantation d'entreprises au rayonnement correspondant à l'importance de la zone.

Dans les secteurs stratégiques, la Région soutient les mesures entreprises par le canton pour favoriser l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée en coordonnant le développement urbain – en particulier l'accessibilité – ou les mesures de gestion régionale des zones d'activités.

U2.4 – Extensions

Principes (contenu liant)

- Réserver le quota d'extension, octroyé à la Sarine par le PDCant, selon la clé de répartition suivante :
 - ZACT cantonales : 12 ha, dont les secteurs stratégiques cantonaux : 9 ha
 - ZACT régionales : 43 ha
 - ZACT locales : 5 ha
- Dans le présent PDR, réserver les terrains qui se prêtent à une future extension d'une zone d'activités cantonale ou régionale ; baser cette sélection sur celle opérée dans le projet d'agglomération pour les communes du périmètre ad hoc.
- Inscrire ces extensions dans le territoire d'urbanisation (TU).
- Garder 5 ha d'extensions non cartographiés pour les zones d'activités locales. Ces extensions sont uniquement réservées pour les entreprises existantes. Pour étendre une zone d'activités locale, la commune a la possibilité, avec accord préalable de la Région, de requérir à une extension dans les 5 ha de TU non localisé et réservé pour ce type de zone.
- Les modalités de mise en zone de cette réserve de 5 ha destinée aux zones d'activités locales sont présentées dans la stratégie U3.

Tâches (contenu liant)**Communes**

Mise en zone Les communes mettront en zone à bâtir les terrains concernés lorsque le besoin sera démontré, sur la base des critères de dimensionnement fixés dans le PDCant, vérifiés au moyen des données SyZACT y relatives (cf. Stratégie U2.7).

Région

Extensions TU La Région inscrit dans le TU du PDR en tant qu'extensions de zones d'activités (cantonales et régionales) les surfaces propices à ce développement, sur la base de celles identifiées dans le présent PDR (cf. Stratégie U2.5).

U2.5 – Optimisation spatiale**Principe (contenu liant)**

- Evaluer la pertinence de dézoner les zones d'activités et, le cas échéant, inscrire les dézonages nécessaires dans la planification communale.

Tâches (contenu liant)**Commune**

Adaptation du PAL Les communes concernées adaptent leur PAL. Les délais inscrits dans le PDCant s'appliquent (Fiche T105, PDCant).

Région

Relocalisations La Région évalue avec les communes l'opportunité d'effectuer des relocalisations de zones d'activités locales difficiles à valoriser vers des extensions de zones d'activités régionales. Le cas échéant, elle inscrit au PDR les dézonages nécessaires et les extensions qui pourront bénéficier du potentiel ainsi libéré.

U2.6 – Monitoring**Principe (contenu liant)**

- Mettre à jour annuellement le bilan de dimensionnement en se référant à la base de données cantonale SyZACT.

Tâches (contenu liant)**Commune**

SyZACT Sur requête annuelle de la Région, les communes transmettent les informations utiles à la mise à jour des données SyZACT nécessaires:

- au calcul du besoin régional en matière d'extensions (quota), selon les critères de dimensionnement du PDCant pour les mises en zone à bâtir
- aux éventuelles informations requises pour la gestion et la promotion régionale des zones d'activités

Région

Bilan annuel Sur la base des informations fournies par les communes, la Région dresse un bilan et adapte sa stratégie en matière de gestion des zones d'activités.

U2.7 – Constitution d'un organe de gestion régionale des zones d'activités**Principe (contenu liant)**

- Considérer l'Association régionale de la Sarine (ARS) comme étant l'organe régional de gestion des zones d'activités.

Tâches (contenu liant)**Région**

ARS L'ARS réalise les tâches incombant à l'organe régional de gestion des zones d'activités selon la présente stratégie U2.

Ajustements ultérieurs La Région peut compléter les tâches incombant à l'organe régional de gestion des zones d'activités ou constituer un autre organe suite à la démarche d'approfondissements ultérieurs de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités selon la stratégie U2.9.

U2.8 – Approfondissements ultérieurs

Principe (contenu liant)

- Approfondir la stratégie régionale de gestion des zones d'activités, sur la base d'ateliers menés avec les communes ainsi que d'une étude complémentaire, et l'inscrire par le biais d'une modification ultérieure du PDR.

Tâches (contenu liant)

Région

Étude La Région réalise une étude visant à approfondir la stratégie régionale de gestion des zones d'activités. Elle modifie ensuite le PDR pour y intégrer les nouvelles actions stratégiques y découlant.

U3 – Répartir judicieusement le territoire d'urbanisation

U3.1 – Descriptif

La vision régionale en matière de territoire d'urbanisation vise à permettre un développement modéré de l'urbanisation concentré prioritairement sur les pôles urbains, dans les sites bénéficiant d'une bonne desserte en transport public, en limitant les impacts sur la nature et le paysage, et en favorisant un tissu bâti compact plutôt que l'étalement urbain. L'adéquation du territoire d'urbanisation avec les besoins économiques est également un objectif du PDR.

La Région a l'ambition de faciliter un développement coordonné de l'urbanisation au-delà des frontières communales, favorisant un équilibre au niveau régional et répartissant les potentiels en fonction des besoins et des opportunités territoriales à l'échelle du district.

Les composantes principales de la stratégie sont les suivantes :

- distribution des potentiels libérés par des dézonages ou les suppressions de surfaces réservées pour des futures extensions, en faveur des projets d'infrastructures publiques, des extensions d'entreprises existantes, des zones d'activités régionales et des zones habitables qui pourraient être nécessaires à terme
- intégration des modifications dans la carte de synthèse du PDCant et suivi de la procédure en vue d'une approbation fédérale afin qu'elles deviennent liantes
- intégration des modifications lors de la révision des PAL selon les adaptations formulées par le PDR
- maintien de 5 ha d'extensions de TU non cartographiées pour les zones d'activités locales

U3.2 – Modification du TU dans le PDR

Principes (contenu liant)

- Intégrer dans le PDR les adaptations du TU répondant à des besoins concrets régionaux et communaux. Le TU résultant des adaptations est représenté sur la carte de synthèse.
- Les modifications du TU proposées dans ce PDR se basent sur les principes suivants :
 - réaliser une optimisation spatiale afin que le territoire d'urbanisation réponde au mieux aux besoins régionaux (infrastructures régionales et tissu économique) et locaux (objectifs de développement des communes)
 - attribuer les potentiels libérés par les planifications communales : dézonages de zones à bâtir aux PAZ et suppressions d'options d'extensions futures inscrites aux PDCom
 - vérifier que les secteurs d'extensions nouvellement proposés répondent aux critères du PDCant
 - mettre en conformité des infrastructures ou des constructions existantes (déchetteries, terrains de sports, etc.)

Tâches (contenu liant)

Communes

Adaptation des PAL Les communes adaptent leur PAL (PAZ, PDCom) suite à l'approbation de la présente planification régionale, respectivement de la modification du TU du PDCant proposée par le PDR et approuvée par la Confédération. Les délais inscrits dans le PDCant s'appliquent (Fiche T105, PDCant).

Besoins communaux pour les zones d'activités locales En cas de besoin de TU pour une entreprise existante dans la zone d'activités locale (cf. Stratégie U2.4), les communes adressent une demande justifiée à la Région.

Délai de réalisation Lorsqu'elles effectuent une mise en zone à bâtir pour permettre un projet concret d'extension d'une entreprise existante en zone d'activités locales, les communes assortissent la mise en zone à bâtir d'un délai de construction de cinq ans. Passé ce délai, le terrain devra être réaffecté en zone agricole (Fiche T104, PDCant).

Région

Suivi des PAL Pour l'ensemble des modifications en lien avec le territoire d'urbanisation, la Région délivre un préavis dans le cadre de la procédure d'approbation du PAL (art. 77 LATeC et 30 ss ReLATeC).

Sur la base des demandes en lien avec le TU supplémentaire pour les zones d'activités locales, et en fonction des décisions d'approbation transmises par le canton, la Région tient régulièrement à jour le bilan de surfaces d'extension réservées pour les zones d'activités locales (cf. Stratégie U2.4).

Canton

Notification Le canton informe la Région des décisions d'approbation (et des éventuelles suites juridiques de ces décisions) en ce qui concerne les planifications locales modifiant la zone à bâtir.

Géodonnées Le canton met à jour les données géoréférencées du TU sur la base des entrées en vigueur de planifications locales et met les données à disposition de la Région.





Annexe

Stratégie U2: classification et potentiel d'extension des zones d'activités



Mai 2023

Légende


Classification : type de zones d'activités

-  Secteur stratégique (information indicative)
-  Zone cantonale (information indicative)
-  Zone régionale
-  Zone locale




Extension de zone d'activités

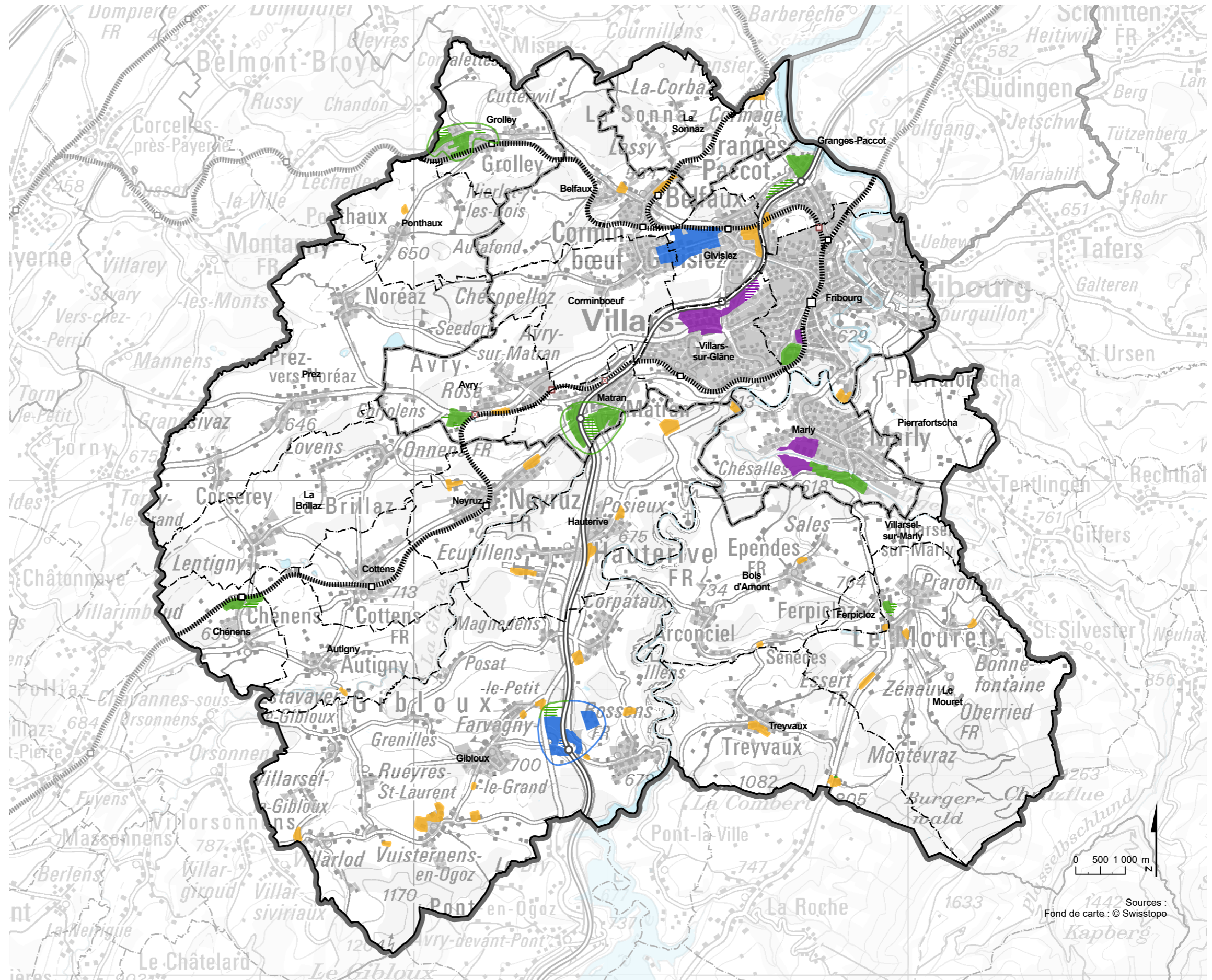
-  Secteur stratégique cantonal
-  Zone cantonale

Surface propice à une extension de zone d'activités

-  Zone régionale

Autres éléments

-  Périmètre PDR
-  Périmètre institutionnel de l'agglomération de Fribourg
-  Zone à bâtir hors zone d'activités



Sources :
Fond de carte : © Swisstopo