



Elaboration du Plan directeur de la Sarine et gestion régionale des ZACT

Atelier II du 26 mai 2021

Notes et synthèse des discussions en groupes

Questions clés concernant les aspects territoriaux

1. Considérez-vous les ajustements apportés à la stratégie ZACT cohérents et répondant aux besoins ?
 - Vocation : priorités aux activités industrielle et artisanales ?
 - Moratoire sur les reconversions des ZACT, à l'exception des relocalisations ?
 - Planification des extensions par étapes ?
2. Quel est le potentiel de création des zones communes, gérées ensemble entre plusieurs communes ? Quelles sont concrètement les possibilités ?
3. Comment mobiliser les réserves de terrains non construits, dans les ZACT régionales (condition d'extension), respectivement densifier les secteurs déjà construits ?

Questions clés concernant la gestion des ZACT

4. Quelle serait l'organisation et les compétences adéquates pour réaliser ces tâches ?
Quel processus faudrait-il mettre en place?
5. Zones locales (communale):
 - Existe-il dans votre commune des ZACT inoccupées, par ex. en raison de l'accessibilité déficiente ?
Ceci est une opportunité de relocalisation (report des droits à bâtir), ce qui implique de dézoner les zones qui ne peuvent pas être valorisées, d'une part, et d'autre part, d'ouvrir des nouvelles zones (extensions) proche des pôles d'activités existants.
 - Comment les zones locales pourraient évoluer ? Quelles sont les synergies potentielles avec les zones régionales ?

Schéma des cartes de modération



aspects territoriaux

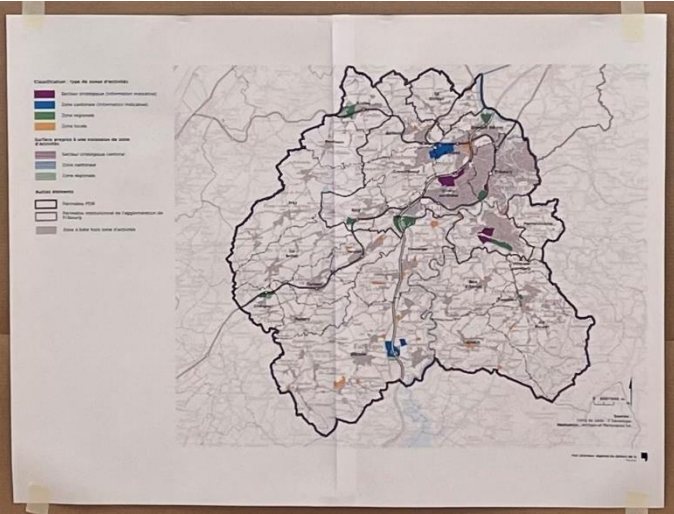
zones locales

mobilisation

zones communes

organisation des tâches

Groupe 1 (Grolley) - animé par Snežana Peiry et Grégoire Stigler



aspects territoriaux

Prioriser (mais pas attendre) par densité et ancienneté
 voir des possibilités de la région, pas attendre
 veille aux nuisances!
 → pl. type terrain ectre!
 → RLU
 avoir une modélisation: région (habitat) + territoire
 multiples actions + analyse de

Précision introduite (dans un: on doit garder ce potentiel (mal local - a part la densité))
 pourquoi quand cette précision ??
 - sans réserve d'éléments nouveaux importants! (si possible de toutes)
 - faut la perdre de dérogation
 Extension à 2 temps ✓
 (leur compte du potentiel de dév)

Zones locales

zone locale: si la route passe ✓
 - même à distance!

aspects territoriaux

Prioriser (mais pas attendre) par densité et ancienneté
 voir des possibilités de la région, pas attendre
 veille aux nuisances!
 → pl. type terrain ectre!
 → RLU
 avoir une modélisation: région (habitat) + territoire
 multiples actions + analyse de
 Précision introduite (dans un: on doit garder ce potentiel (mal local - a part la densité))
 pourquoi quand cette précision ??
 - sans réserve d'éléments nouveaux importants! (si possible de toutes)
 - faut la perdre de dérogation
 Extension à 2 temps ✓
 (leur compte du potentiel de dév)

Zones communes

un concept unique
 comment l'organiser; pas de la les associations, ateliers
 identifier le périmètre si il ya un potentiel!

Zones locales

zone locale: si la route passe ✓
 - même à distance!

mobilisation

Groupe Rouge (GROLLEY)



Zones communes

un concept unique
 comment l'organiser; pas de la les associations, ateliers
 identifier le périmètre si il ya un potentiel!

organisation des tâches

Résumé du groupe 1

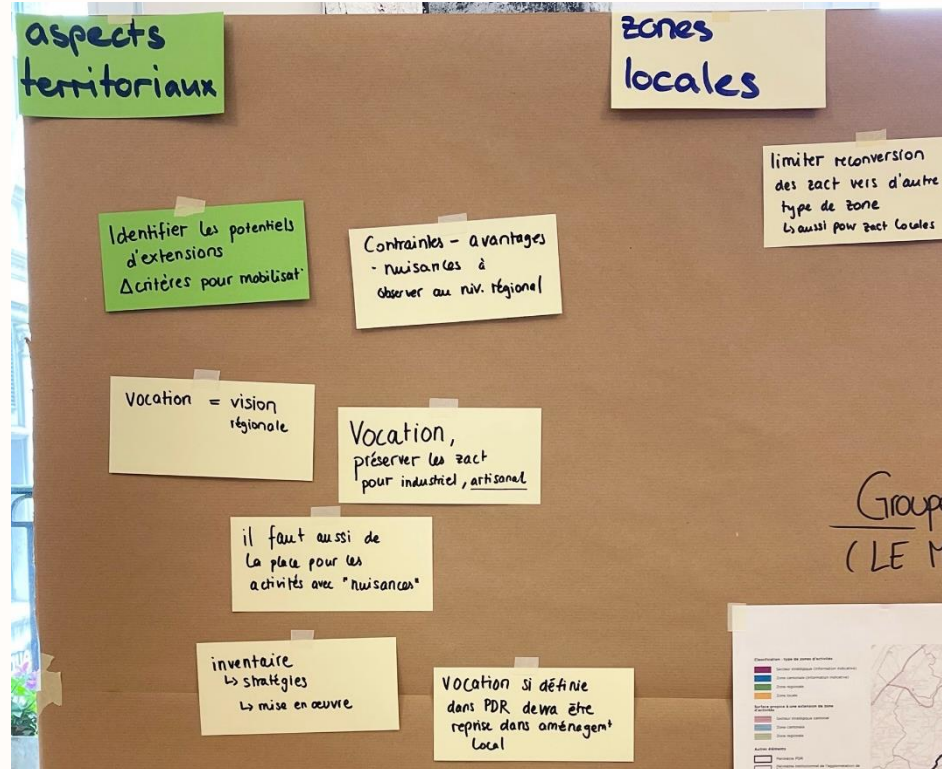
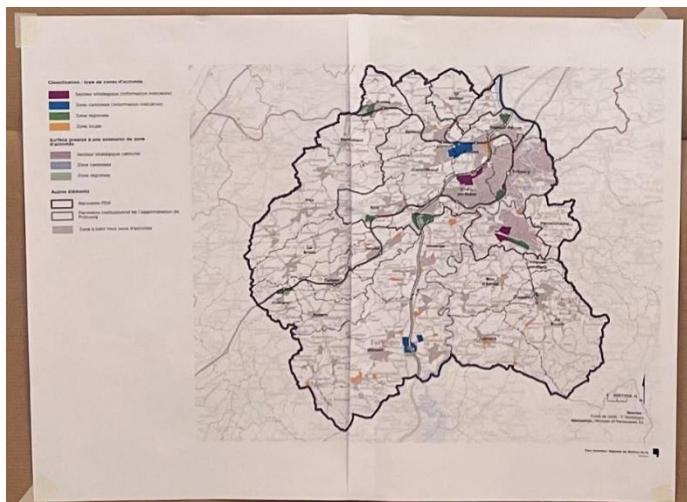
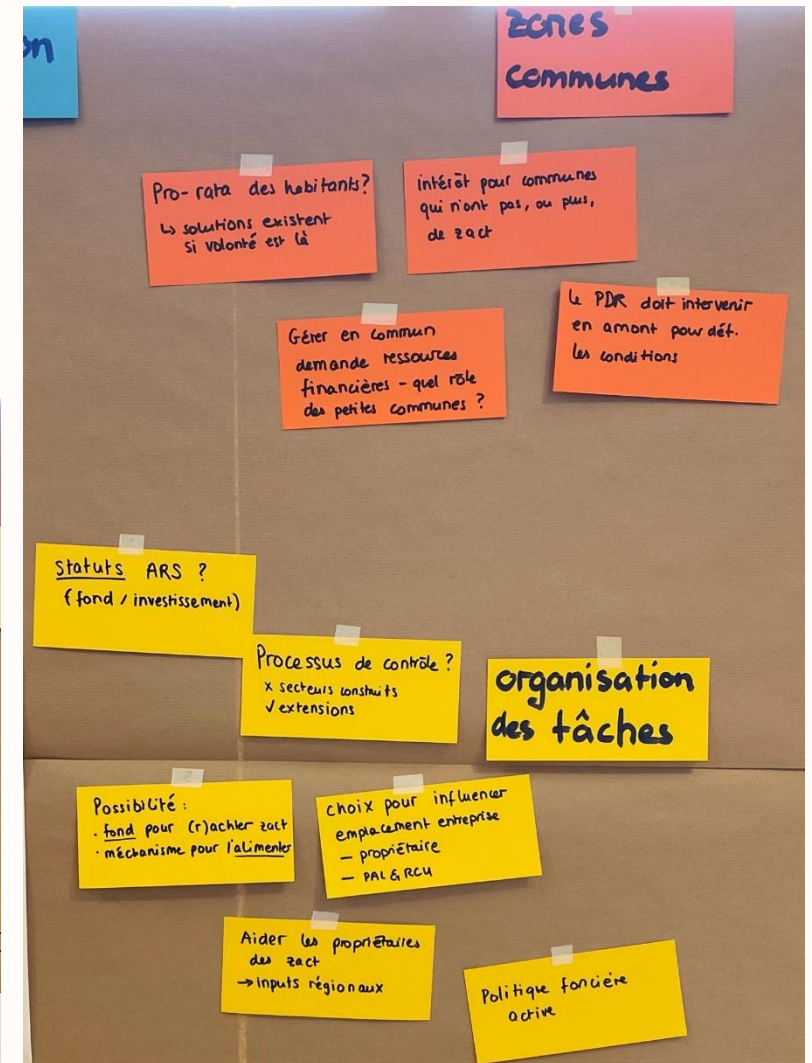
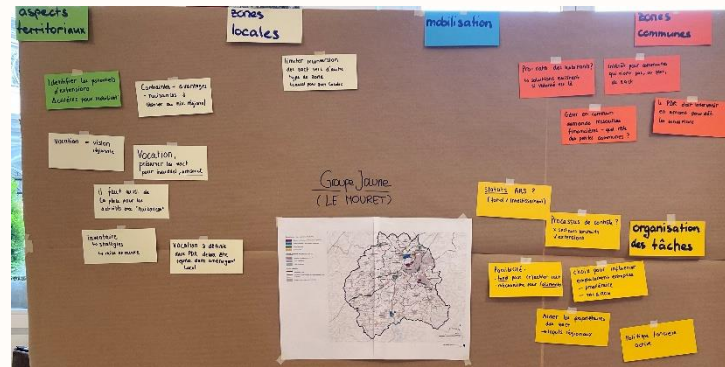
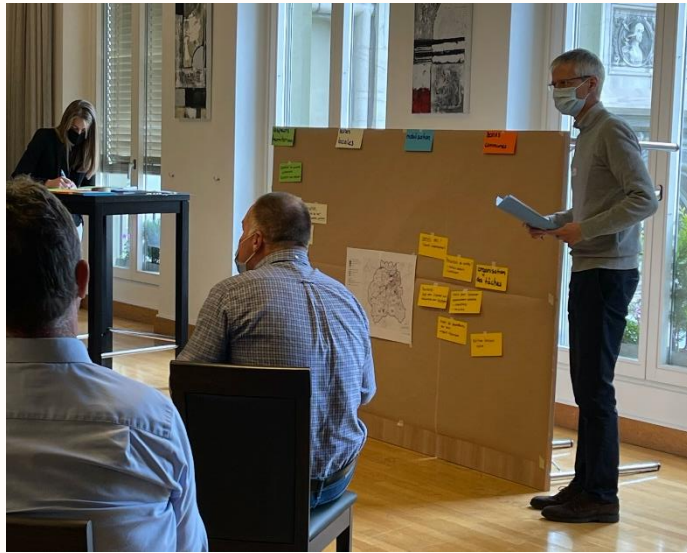
Aspects territoriaux

- Le PDR définit les vocations des zones d'activités notamment en fonction de leurs conditions d'accessibilité. Il est proposé de prioriser les activités industrielles et artisanales, étant donné que cette typologie d'entreprises peut être implantée uniquement dans les zones d'activités. En revanche, les entreprises du secteur tertiaire peuvent s'établir également dans les zones mixtes. De manière générale, le prix du foncier est moins important dans les zones d'activités, ce qui peut inciter les entreprises du secteur tertiaire à s'implanter dans ce type de zones. Les communes peuvent procéder à la modification de leurs règlements communaux d'urbanisme ou encore favoriser la politique foncière active.
- Cette proposition est perçue de manière mitigée. Il ne faudrait pas interdire aux entreprises du tertiaire de s'établir dans les zones d'activités. Si les conditions ne sont pas réunies dans un secteur spécifique, soit selon le RCU d'une commune ou selon les besoins des entreprises, le nouvel organe régional de promotion / gestion des zones d'activités, devrait proposer des alternatives dans les autres communes du district de la Sarine.
- Dans le but de préserver les zones d'activités, une proscription de reconversion des zones d'activité est proposée, sauf dans le cas de relocalisation ou de mises en conformité. L'objectif est considéré louable, mais son aspect bloquant est perçu comme problématique. Il faudrait tenir compte de nouveaux éléments majeurs et évaluer la situation au cas par cas.
- L'extension des terrains en zone d'activités est prévue en deux temps. Le potentiel d'extension sera indiqué dans la version initiale du PDR, et ensuite, les extensions seront inscrites de manière définitive ce qui impliquera la modification du territoire d'urbanisation dans la prochaine révision du PDR. Le groupe conclut que c'est une bonne approche qui permettra de prévoir les infrastructures nécessaires en vue de la valorisation d'un terrain.

Gouvernance

- La création de zones gérées en commun par plusieurs communes est bien perçue. Cela permettrait d'impliquer également les communes qui ne disposent pas, ou plus, de zones d'activités présentant un potentiel de développement. Il est très important de prévoir un système de partage des coûts et bénéfices. Il serait bien de s'inspirer du développement prévu dans le district de la Singine, où une zone commune est prévue en Haute Singine.
- Il ne faudrait pas omettre les synergies possibles avec les districts voisins. Par exemple, la zone d'activités à Chénens est située à proximité d'un important secteur en activité à Villaz-St-Pierre dans la Glâne.
- Les zones d'activités locales, ou communales, sont très importantes pour les communes. Les zones locales sont particulièrement sujettes à des reconversions lorsqu'elles ne répondent pas aux besoins des entreprises, principalement en raison de l'accessibilité déficiente. Dans ce cas-là, il est judicieux de prévoir une relocalisation, ce qui implique de dézoner ces zones d'activités non occupées et d'ouvrir des nouvelles zones (extensions) à proximité des pôles d'activités existants.
- Concernant le futur organe de gestion, il faudra le constituer au sein de la l'Association régionale de la Sarine (ARS). Il faut créer un organe solide et performant, en précisant des objectifs à atteindre.

Groupe 2 (Le Mouret) - animé par Lauriane Grosjean et Heinz Müller



Résumé du groupe 2

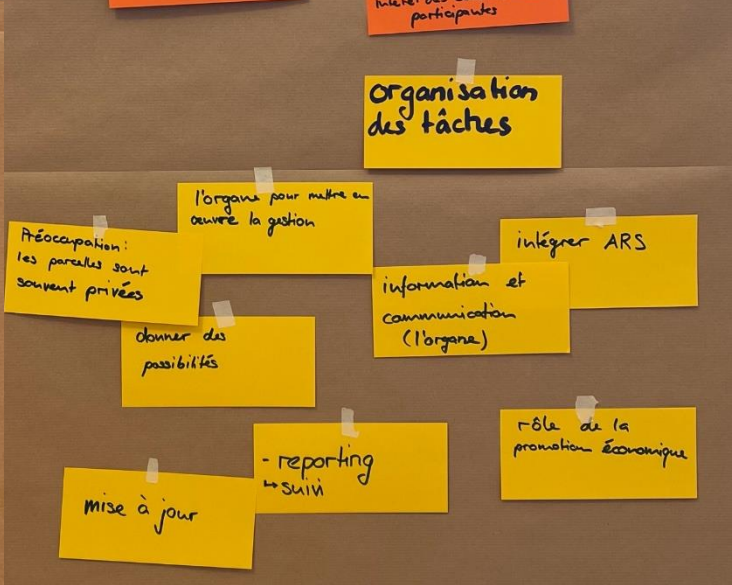
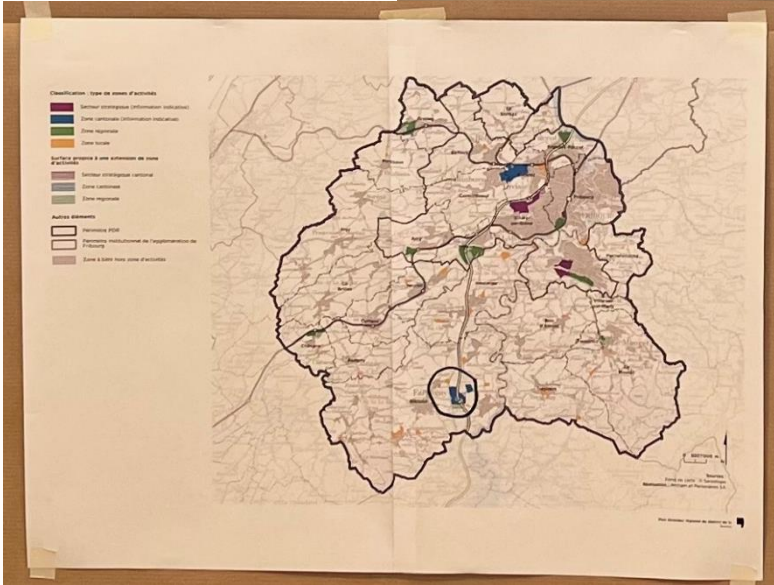
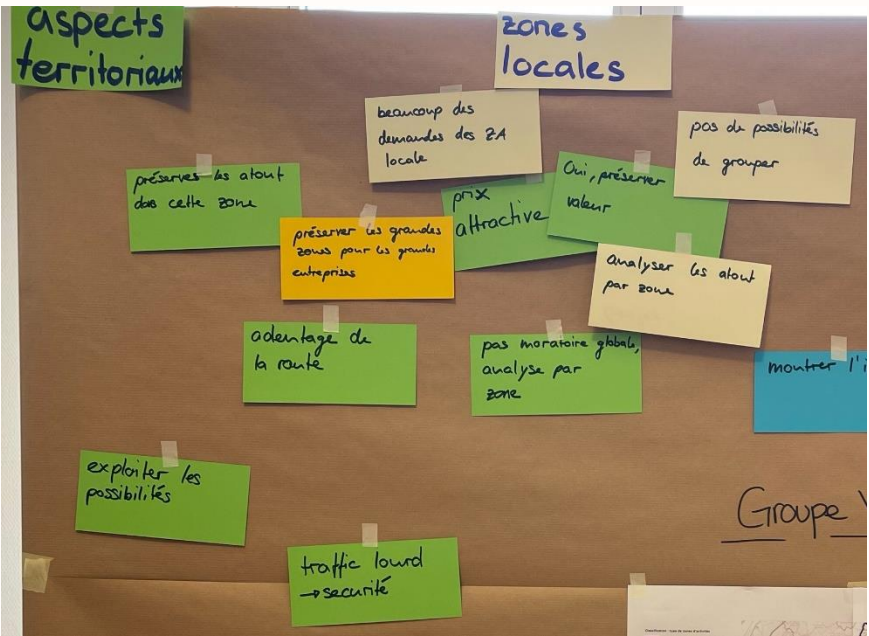
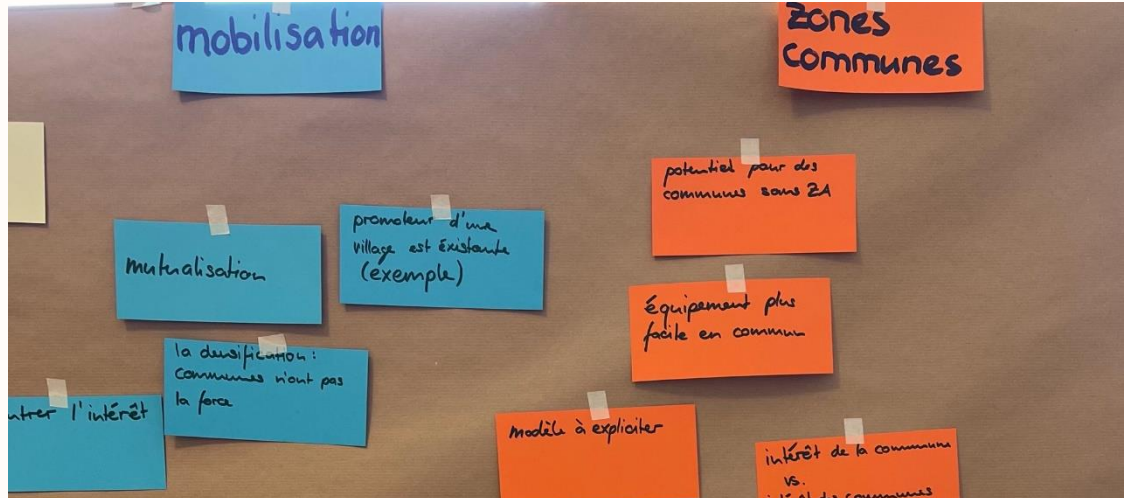
Aspects territoriaux

- De manière générale, il y a un consensus à la création d'une zone d'activité régionale au Mouret, l'emplacement exact doit par contre encore être précisé avec la commune.
- La discussion a permis de faire ressortir le fait que la définition de vocation pour les zones d'activités représentait un enjeu important et que le PDR était le bon outil pour les définir, les raisons suivantes ont notamment été évoquées :
 - Il est jugé important de réserver des secteurs pour des activités industrielles ou artisanales, également celles qui présentent des nuisances, et pas uniquement pour les entreprises à forte valeur ajoutée. Ce travail est possible en définissant les vocations des zones d'activités ;
 - Les vocations gagnent à être définies au niveau du district, la capacité d'avoir une compréhension à large échelle est un facteur clé qui permet de définir une vision globale ainsi que de favoriser des complémentarités entre les différentes zones d'activités du district ;
 - Ces vocations, à inscrire dans le PDR, devront ensuite être reprises dans les instruments de l'aménagement local (PAL).

Gouvernance

- La création de zones communes pourrait être intéressante afin d'impliquer les communes qui n'ont actuellement pas, ou plus, de zones d'activités présentant un potentiel de développement.
- Une gestion commune de certaines zones d'activité pose la question des ressources financières. D'une part, comment sont gérés les investissements (infrastructures) et, d'autre part, comment sont divisées les retombées ? Le groupe conclut que si la volonté de plusieurs communes devait être confirmée, des solutions pragmatiques pourraient être trouvées pour le financement. L'exemple du prorata par habitant est notamment avancé.
- Les participants constatent que la mise en œuvre des vocations est particulièrement difficile lorsque les terrains sont déjà en zone et en main de propriétaires privés. Trois possibilités sont identifiées afin d'influencer le devenir d'un secteur en accord avec la vocation définie :
 - Définir des principes dans le PAL et le RCU (définir des pourcentages d'activités tertiaires par exemple);
 - Il existe plus de marge de manœuvre pour les secteurs en extensions que pour les secteurs déjà affectés, il est en effet possible pour la commune de définir des conditions pour leur mise en zone ;
 - La maîtrise foncière reste l'outil le plus efficace pour permettre aux collectivités publiques d'influencer le devenir des terrains.
- La mise en place d'une politique foncière active au niveau de la région est soulevée mais pose la question des fonds et, de façon plus large, des compétences de l'association régionale de la Sarine (ARS). Mobilisation
- Le PDR doit permettre d'identifier les potentiels d'extensions, il doit également préciser les critères à remplir avant de pouvoir mobiliser les extensions.
- Les zones d'activités sont nécessaires et utiles, elles doivent être préservées et l'implantation de logements ou de bureaux doit y être limitée. Il est également important de stopper la reconversion des zones d'activités vers d'autres types d'affectation. Les zones « locales » sont particulièrement sujettes à ces reconversions.

Groupe 3 (Gibloux) - animé par Félicien Frossard et Lilian Zihlmann



Résumé du groupe 3

Aspects territoriaux

- Les aspects territoriaux soulevés par le groupe 3 concernaient principalement la mise en valeur de la localisation de chaque zone. La bonne accessibilité routière doit en particulier être mise en valeur dans la mesure où elle permet d'éviter les nuisances et les risques en matière de sécurité lié au trafic poids lourd.
- La taille importante des parcelles a également été mise en avant comme un avantage majeur de la zone de Gibriloux.
- L'idée d'un moratoire général sur la reconversion des zones d'activités n'a pas été accueillie favorablement. Une approche au cas par cas est privilégiée.
- Les zones locales répondent à des besoins spécifiques et font l'objet d'une demande importante dans les communes. Leurs atouts, notamment un prix du foncier attractif, sont à conserver.
- Les potentiels d'optimisation sont considérés comme restreints. Il appartient aux collectivités locales de montrer l'exemple en ce qui concerne la mobilisation des terrains à bâtir, mais si elles ne sont pas propriétaires leurs possibilités d'action sont considérées comme restreintes.

Gouvernance

- En ce qui concerne les tâches de l'organe de gestion, une structure permanente serait à privilégier, notamment pour les tâches d'information envers les communes, de suivi et de reporting. Cet organe serait de préférence à rattacher à une/des structures existantes, par exemple l'ARS. Le contact de cette structure avec les communes d'une part et la promotion économique d'autre part doit faire l'objet d'une attention particulière.
- Les zones communes présentent un intérêt, notamment en ce qui concerne l'équipement des parcelles, mais le terrain ne se trouve que rarement en mains publiques. Une politique foncière active serait nécessaire pour donner du corps à cette idée. Les relations financières entre la commune dans laquelle le site est localisé et les communes participantes doivent être clairement établies dès le départ d'un tel projet.

Groupe 4 (Chénens) - animé par Martin Fritsch et Olivier Caspar



aspects territoriaux

zones locales

Négruz
Volanté sur local

Vuisternens
Changement ZACT → Habitat

Création ZACT Chénens ✓

Vocations précisées dans PDR ?

Pas de relocalisation

zones communes

Raccordement Logistique

Raccordement ferroviaire FRET non-fonctionnel

Transbordement - dispatch Gros volumes

Pôle Villaz-St-Pierre Coord inter-région

Conditions pour renforcer entreprises locales

Développement négatif avec bcp camions

Parcelles privées pas de prise

Valeur ajoutée Qualité occupation

Desserte mauvaise Concentration des zones → augmentation circulation

organisation des tâches

Séjour au niveau du district ARS

Commission pour discuter des éléments (bassin-versant)

Fusion des communes Sarine-Ouest

Commune gère au niveau local + infos communes voisines

aspects territoriaux

zones locales

Négruz Volanté sur local

Vuisternens Changement ZACT → Habitat

Création ZACT Chénens ✓

Vocations précisées dans PDR ?

Pas de relocalisation

mobilisation

Contradiction Conformité actuelle vs Séjour future

Extension → Possible d'imposer des conditions plus strictes

Sélection entreprises par critères RCU

Achat parcelles par commune → Droits de superficie

zones communes

Raccordement Logistique

Raccordement ferroviaire FRET non-fonctionnel

Transbordement - dispatch Gros volumes

Pôle Villaz-St-Pierre Coord inter-région

Conditions pour renforcer entreprises locales

Développement négatif avec bcp camions

Parcelles privées pas de prise

Valeur ajoutée Qualité occupation

Desserte mauvaise Concentration des zones → augmentation circulation

organisation des tâches

Séjour au niveau du district ARS

Commission pour discuter des éléments (bassin-versant)

Fusion des communes Sarine-Ouest

Commune gère au niveau local + infos communes voisines

Groupe Bleu (CHÉNENS)

mobilisation

Contradiction Conformité actuelle vs Séjour future

Extension → Possible d'imposer des conditions plus strictes

Sélection entreprises par critères RCU

Achat parcelles par commune → Droits de superficie

Résumé du groupe 4

Aspects territoriaux :

- De manière générale, il n'y a pas d'opposition aux éléments territoriaux avec la création d'une zone d'activité régionale à Chénens.
- La question est posée de savoir si la vocation de la zone d'activités à Chénens sera déterminée de manière détaillée. En effet, il est difficile de préciser la vocation d'une zone lorsque celle-ci existe déjà en partie avec des activités diversifiées.
- Lors de la discussion, il a été souligné qu'avec la gestion de la ZA, la vocation future peut être activement gérée, notamment par la commune de Chénens en collaboration avec les communes environnantes ainsi que la région.

La zone régionale en tant que zones régionale commune:

- La crainte de voir la circulation augmenter, notamment celle de poids-lourds, est présente à cause de plusieurs facteurs :
 - o Le raccordement ferroviaire fret à Chénens n'est pas fonctionnel
 - o La desserte ferroviaire est mauvaise, avec la concentration des zones d'activité en un point, un risque d'augmentation de la circulation est présent
 - o En cas de transbordement, cela peut représenter de gros volumes à transférer sur de nombreux véhicules plus petits
 - o Des activités logistiques ne sont pas souhaitées car les camions traverseraient le village
- La commune a peu de prise directe car les parcelles sont aux mains de privés qui ont déjà soumis des projets conformes aux règlements communaux, il n'existe pas de raison de refuser un permis de construire dans cette situation.
- Des conditions pour renforcer des entreprises locales sont nécessaires. Une valeur ajoutée peut être obtenue grâce à la qualité de l'occupation de la zone d'activité.
- Une coordination interrégionale peut être nécessaire car un pôle d'activité existe tout proche à Villaz-Saint-Pierre dans le district voisin de la Glâne.
- En résumé, il est conclu que la zone de Chénens ne convient pas comme zone d'activité régionale commune, mais dans le contexte local (communal), elle

présente une zone importante pour l'économie dans la région de Chénens et devrait donc être retenue dans le PDR comme une zone d'activité régionale "simple".

Organisation des tâches:

- Les participants sont d'avis que la commune hôte de la zone d'activité régionale doit gérer la zone au niveau local en informant les communes voisines.
- La mise en place de structures supplémentaires entre l'échelon régional et l'échelon communal n'est pas souhaitée.
- La gestion au niveau régionale, notamment la coordination avec les autres zones régionales dans le district, devrait être effectuée au niveau de l'ARS.

Mobilisation

- Il existe une contradiction entre la conformité actuelle des projets en cours dans la zone d'activité et sa gestion future qu'il est difficile d'appréhender. La marge d'action est ressentie comme très faible par les communes.
- La possibilité d'imposer des conditions plus strictes est possible lors d'une extension de la zone. Cela permettrait à la commune de Chénens de jouer un rôle plus actif dans la gestion durable des terres, dans le sens d'une gestion active des ZA (voir aussi dernier point sur la politique foncière active)
- Une sélection des entreprises peut se faire en fonction des critères inscrits dans le RCU qui éviteront l'implantation d'activités non-désirées.
- La commune aurait une marge d'action beaucoup plus importante si les terrains lui appartenaient. Elle pourrait dans ce cas définir des critères pour la vente de droits de superficie plutôt que de vendre les terrains.

Gestion des zones locales / communales

- De manière générale, relocalisations de zones locales ne sont pas souhaitées par les participants.
- La commune de Neyruz dispose d'une zone locale et à la volonté de la développer elle-même.



Eléments clés



Points à retenir pour l'atelier suivant

Aspects territoriaux

- **Vocation et zones d'activités :**
 - Une priorité sur les activités industrielles et artisanales est exprimé, sachant que les entreprises du secteur tertiaire peuvent notamment s'implanter dans les zones mixtes;
 - La définition des vocations au niveau du district permet d'avoir une bonne compréhension des implantations optimales des entreprises par rapport aux caractéristiques des sites. Il est reconnu que c'est un facteur clé qui permettra de définir une vision globale ainsi que de favoriser des complémentarités entre les différentes zones d'activités du district ;
 - Ces vocations vont être inscrites dans le PDR et devront ensuite être reprises dans les instruments de l'aménagement local des communes (PAL).
- **Reconversion des ZACT :** uniquement pour des situations spécifiques.
- **Extensions des ZACT régionales :** le potentiel d'extension sera inscrit dans le PDR.
- **Disposition spatiale des ZACT régionales :**
 - La répartition spatiale telle que proposée dans le PDR est généralement bien comprise;
 - Les vocations des zones, en revanche, doivent encore être précisées, surtout lorsqu'il s'agit d'entreprises qui génèrent beaucoup de trafic et ont besoin d'un raccordement optimal;
 - Considération de la proximité des pôles d'activités existants (p.ex. pôle d'activité à Villaz-Saint-Pierre dans le district voisin de la Glâne).
- **Mobilisation des réserves:**
 - Il existe une contradiction entre la conformité actuelle des projets en cours dans la zone d'activité et sa gestion future qui est difficile d'appréhender. La marge de manœuvre est ressentie comme très faible par les communes;
 - Le PDR va indiquer les extensions potentielles, ainsi que préciser les critères du PDCant à remplir avant de pouvoir procéder à des extensions.

Gouvernance

- **Les ZA CT communes :** La création des zones gérées en commun est bien perçue. Les points suivants ont été soulignés:
 - Toutes les ZACT ne se prêtent pas à la création des zones communes;
 - Définir précisément un système de partage des coûts (investissements pour les infrastructures) et des bénéfices;
 - Trouver des solutions pragmatiques pour le financement;
 - Utiliser les synergies possibles avec les districts voisins.
- **Relocalisation des zones locales / communales :** Lorsqu'elles ne répondent pas aux besoins des entreprises (p.ex. l'accessibilité déficiente) prévoir une relocalisation vers les pôles d'activités existants qui présentent un potentiel de développement.
- **Organe de gestion :** rattacher cet organe à une structure existante, par exemple au sein de la nouvelle Association régionale de la Sarine (ARS).

Organisation des tâches pour la gestion des ZACT

- Mieux connaître les moyens pour les communes d'influencer activement le développement des ZACT, sachant que les communes dans lesquelles sont situées les zones d'activités régionales jouent un rôle important;
- Adaptation progressive du PAL et des RCU afin que la gestion régionale puisse être mieux soutenue et mise en œuvre par les directives communales;
- Les possibilités d'influencer le développement et d'imposer des conditions plus strictes est possible lors d'une extension de la zone;
- Cela permettrait aux communes de jouer un rôle plus actif dans la gestion durable des terrains;
- En plus, les communes pourraient mener une politique foncière active permettant d'acquérir des terrains.