

T105. Gestion des zones d'activités

Voir aussi

—

Thème :

Typologie et dimensionnement des zones d'activités

Instances concernées

—

Instance de coordination :
SeCA

Instance cantonale :
PromFR

1. Objectifs

- › Veiller à accroître en premier lieu l'offre de terrains disponibles dans les zones d'activités légalisées.
- › Veiller à une répartition des zones d'activités entre les régions correspondant à leurs besoins.
- › Optimiser l'utilisation durable du sol des zones d'activités d'un point de vue régional.
- › Veiller à disposer de suffisamment de zones d'activités dans les secteurs les plus propices au développement économique.

2. Principes

- › Répartir les zones d'activités entre les régions pour couvrir les besoins en construction à l'horizon 2035 :

District	Besoins en surfaces utilisables 2035
Broye	35
Glâne	24
Gruyère	57
Lac	53
Sarine	159
Singine	53
Veveyse	19
Total	400

- › S'assurer que le total cantonal de zones d'activités à l'horizon 2035 ne dépasse pas le total des surfaces de ce type de zones en 2016, soit 1'480 ha.
- › Réexaminer les zones d'activités non utilisées afin de les relocaliser dans des sites favorables au développement économique et présentant de grandes surfaces constructibles d'un seul tenant.
- › Compenser toute extension de zones d'activités par un dézonage ou changement d'affectation antérieur ou simultané au sein de la région, tant qu'un plan directeur régional n'est pas en vigueur.



-
- › Mettre en place un système de gestion informatique des zones d'activités.
-
- › Démontrer le besoin à l'échelle régionale pour toute mise en zone d'activités ou extension de zone d'activités en se basant sur le système de gestion régional des zones d'activités.

3. Mise en œuvre

3.1. Tâches cantonales

- › Le canton :
 - › constitue une réserve cantonale de 40 ha constituée du solde des zones d'activités surdimensionnées en vertu des règles de dimensionnement du plan directeur cantonal précédent ;
 - › a la possibilité d'utiliser la réserve cantonale pour des projets importants pour le canton, dans les régions qui ne disposent pas encore d'un plan directeur régional approuvé ;
 - › peut anticiper cette attribution de réserve aux régions avant l'approbation de leur plan directeur régional lorsque la situation l'exige, pour autant que le système de gestion des zones d'activités soit opérationnel ;
 - › veille, dans la mesure du possible, à ce que la majorité des surfaces non utilisées dans chaque zone d'activités cantonale soit de la propriété de collectivités publiques ;
 - › met en place un système informatisé visant à partager les données relatives aux zones d'activités fournies ou validées par les régions. Il assure sa mise à disposition des communes et des régions ;
 - › peut exercer son droit d'emption lorsqu'un terrain situé dans une zone d'activités cantonale est thésaurisé par un propriétaire foncier privé depuis plus de 12 ans et que la totalité des surfaces non utilisées dans une même zone d'activités cantonale n'excède pas 4 ha.
- › Le Conseil d'Etat :
 - › met en place des zones réservées dans les cas de figure suivants :
 - › sur les zones d'activités surdimensionnées par rapport aux règles de dimensionnement du précédent plan directeur cantonal, dans un délai de 3 ans suivant l'approbation du plan directeur cantonal si un plan d'affectation des zones correctement dimensionné n'a pas été mis à l'enquête dans la commune concernée ;



- › sur les zones d'activités des régions qui ne disposent pas d'un plan directeur régional dans les 3 ans suivants l'approbation du plan directeur cantonal ;
- › sur les zones d'activités des communes qui n'ont pas mis à l'enquête un plan d'aménagement local conforme au besoin en zones d'activités régional dans un délai de 2 ans suivant l'entrée en vigueur du plan directeur régional.

› Le service des constructions et de l'aménagement (SeCA) :

- › est en charge de vérifier les informations saisies dans le système de gestion des zones d'activités.

3.2. Tâches régionales

› Les régions :

- › dimensionnent leurs zones d'activités en fonction de leurs besoins de construction à l'horizon 2035 ;
- › identifient les réductions et extensions de zones d'activités dans un plan directeur régional dans un délai de 3 ans après l'approbation du plan directeur cantonal. Passé ce délai, le canton agit par substitution par le biais de zones réservées et d'un plan d'affectation cantonal ;
- › sont soumises au principe de compensation des zones d'activités tant qu'elles ne disposent pas d'un plan directeur régional approuvé qui soit conforme aux principes ci-dessus ;
- › fournissent au canton leurs données relatives aux zones d'activités dans un délai de 3 ans après l'approbation du plan directeur cantonal ;
- › fixent dans leur plan directeur régional un délai de 2 ans aux communes pour mettre à l'enquête les dézonages ou changements d'affectation nécessaires pour atteindre un dimensionnement des zones d'activités conforme aux besoins de construction de la région. Elles indiquent que, passé ce délai, le canton fixera des zones réservées ;
- › assurent la tenue à jour de ces données et transmettent au canton une version actualisée de celles-ci au minimum chaque année.

Conséquences sur le plan directeur régional

› Carte de synthèse :

- › Localiser les zones d'activités selon leur typologie.



- › Identifier les secteurs d'extension et de diminution des zones d'activités planifiés.

- › Rapport explicatif :

- › Prouver le besoin d'extension ou de mise en zone d'activités au niveau régional sur la base des données du système régional des zones d'activités.

- › Démontrer que le dimensionnement des zones d'activités de la région est conforme aux besoins de celles-ci.

- › Démontrer la conformité des zones aux critères de desserte en transport individuel motorisé et en transports publics et identifier les mesures de mobilité nécessaire.

3.3. Tâches communales

- › Les communes :

- › qui sont surdimensionnées dimensionnent correctement leurs zones d'activités dans un délai de 3 ans après l'approbation du plan directeur cantonal. Passé ce délai, le canton met en place des zones réservées ;

- › mettent à l'enquête un plan d'aménagement local permettant d'atteindre un dimensionnement conforme aux besoins en zones d'activités dans un délai de 2 ans après l'approbation du plan directeur régional ;

- › pour toute nouvelle mise en zone d'activités, établissent la preuve du besoin à l'échelle régionale et prouvent le respect des règles de dimensionnement en fonction du type de zones d'activités qu'elles comprennent.

Conséquences sur le plan d'aménagement local

- › Rapport explicatif :

- › Etablir la preuve du besoin d'extension au niveau régional sur la base du système régional des zones d'activités.

- › Tant qu'un plan directeur régional n'est pas approuvé, démontrer que toute extension est compensée par le déclassement ou le changement d'affectation antérieur ou simultanément d'une surface équivalente affectée en zone d'activités.



Références

Zones d'activités du canton de Fribourg :évaluation des besoins à l'horizon 2035, Etat de Fribourg, CEAT, 2015.

Participants à l'élaboration

PromFR, SMO, SEn, SBat, SAgri, SPC, DAEC, SeCA

1. Objectifs

L'identification des potentiels de construction des zones d'activités légalisées et l'introduction de mesures permettant leur mobilisation sont des tâches centrales de l'aménagement dans le cadre de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée. Dans cette perspective, un rôle plus important est donné aux régions afin d'optimiser l'utilisation des zones d'activités à l'échelle régionale et d'assurer une utilisation mesurée et appropriée du sol. Il s'agit de favoriser une implication active des régions dans la planification des zones d'activités de manière à ce que celle-ci corresponde à leurs besoins et qu'elle permette d'identifier et planifier, par une coordination au niveau supra-communal, les secteurs les plus favorables à l'accueil et au développement d'entreprises.

2. Principes

Répartition des surfaces utilisables

Le bilan des réserves et besoins à l'horizon 2035 par région montre des disparités entre celles-ci. Afin de permettre un traitement équilibré, le besoin cantonal en matière de zones d'activités est réparti entre les régions. Celles-ci sont tenues de respecter l'enveloppe qui leur est attribuée dans la planification de leurs zones d'activités.

Mise en place d'un système de gestion des zones d'activités

La nouvelle LAT requiert l'introduction par les cantons d'un système de gestion des zones d'activités qui permette de justifier les besoins en extension de zones d'activités et d'identifier si des surfaces peuvent servir de compensation pour les nouvelles mises en zone. Cette nouvelle exigence fédérale est la condition à toute extension des zones d'activités.

Le Grand Conseil a décidé que cette gestion des zones d'activités est à réaliser à l'échelle régionale.

Le système de gestion des zones d'activités est constitué d'une base de données avec interface de consultation élaborée et mise à disposition par le canton. Celle-ci doit permettre de rassembler les données relatives aux zones d'activités fournies par les régions afin de constituer un inventaire des surfaces à disposition pour les activités économiques qui soit à jour et accessible aux autorités publiques en charges de l'aménagement du territoire

3. Mise en œuvre

3.1. Tâches cantonales

Gestion de la réserve cantonal des zones d'activités

Le canton dispose d'une «réserve cantonale» constituée d'environ 40 ha de zones d'activités surdimensionnées à la mi-2017. Cette réserve permet au canton de répondre

à d'éventuels besoins urgents d'ici l'approbation des plans directeurs régionaux. La Délégation des affaires économiques et financières du Conseil d'Etat est l'instance compétente pour les éventuelles attributions de la réserve. Dès le moment où les plans directeurs régionaux seront en vigueur, le concept de réserve cantonale des zones d'activités n'aura plus lieu d'exister.

Les enveloppes attribuées aux régions résultant des 400 ha de besoin cantonal restent de la compétence des régions. Ces dernières peuvent répartir la marge issue de dézonages de zones d'activités mal situées ou de changement d'affectation de zones d'activités existantes.

Mise en place du système de gestion des zones d'activités et droit d'emption

Le canton est en charge d'établir un modèle minimal cantonal de géodonnées pour la gestion régionale des informations relatives aux zones d'activités, afin de garantir une homogénéité des informations fournies par les différentes régions. Celui-ci comprendra au minimum des informations quant aux éléments suivants :

- › bien-fonds concerné(s) par la zone d'activités ;
- › type de zone d'activités selon la typologie établie par le plan directeur cantonal ;
- › surface utilisée / surface non utilisée (par zone d'activités d'un seul tenant en m²) ;
- › réserves d'entreprise ;
- › types d'activités exercées.

Le droit d'emption en faveur du canton sur les zones d'activités cantonales est prévu par la législation cantonale. Il permet de lutter contre la thésaurisation en garantissant la disponibilité des terrains. Il ne peut être exercé sur les réserves d'entreprises.

3.2. Tâches régionales

Gestion des zones d'activités

Dans un délai de 3 ans après l'approbation du plan directeur cantonal, les régions doivent dimensionner leurs zones d'activités en fonction de l'enveloppe qui leur est donnée par le plan directeur cantonal. Pour ce faire, elles identifient les extensions et réductions de zones d'activités dans leur plan directeur régional. Si un plan directeur régional n'a pas été mis en consultation publique passé le délai de 3 ans. Le canton agit par substitution en établissant des zones réservées dans la région concernée.

Tant que ce dimensionnement des zones d'activités n'est pas établi dans un plan directeur régional approuvé, les régions doivent compenser toute nouvelle mise en zone d'activités ou extension de zone d'activités par un dézonage ou changement d'affectation d'une zone d'activités d'une surface équivalente.

Mise à disposition et mise à jour des données

Les régions sont tenues de suivre les modifications de leurs zones d'activités et d'échanger les données actualisées avec le canton au minimum une fois par année. Ce rythme annuel de mise à jour et de transmission est indispensable pour que les régions puissent baser la démonstration de leur besoin de mise en zone d'activités sur des données actualisées et fiables et pour que les communes disposent de données à jour pour justifier leur éventuel besoin en zones d'activités.

3.3. Tâches communales

Les communes surdimensionnées par rapport au précédent plan directeur cantonal sont tenues de se mettre en règle dans les 3 ans suivant l'approbation du présent plan directeur cantonal. Passé ce délai, le canton met en place des zones réservées.

Toutes les communes concernées doivent, dans un délai de 2 ans suivant l'entrée en vigueur du plan directeur régional, mettre à l'enquête des dézonages ou changements d'affectation permettant d'atteindre un dimensionnement conforme à l'enveloppe donnée par le plan directeur cantonal.

Pour toute nouvelle mise en zone d'activités, les communes justifient le besoin à l'échelle régionale sur la base des informations disponibles dans le système de gestion des zones d'activités.

