

Synthèse des possibilités de développement des zones d'activités de l'Agglomération de Fribourg

Etude menée en interne, validée par le Comité

22.01.2020

Sommaire

I.	Introduction	1
II.	Contexte de planification	2
III.	Données de base à l'Agglomération de Fribourg.....	3
IV.	Traduction dans les instruments de planification	4
V.	Vue d'ensemble des ZACT de l'Agglomération (fiches)	4

Notes sur les possibilités de développement des zones d'activités de l'Agglomération de Fribourg

Au vu du contexte introduit par la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et le nouveau Plan directeur du canton de Fribourg (PDCant), une planification coordonnée des zones d'activités doit être entreprise au niveau régional. L'Agglomération de Fribourg (Agglomération) a développé depuis plusieurs années une connaissance approfondie de ses zones d'activités (ZACT). Ceci est particulièrement important pour le service de la Promotion économique de l'Agglomération.

Ce document résume dans les grandes lignes les possibilités de développement des ZACT du territoire de l'Agglomération de Fribourg. Il représente la synthèse coordonnée des points de vue de l'administration et de représentants politiques de l'exécutif de l'Agglomération. En ce sens, il s'agit une vision de sources techniques et politiques consolidée à l'interne de l'Agglomération.

Ce document doit servir de base en vue de l'introduction de la thématique des ZACT dans les instruments de planification régionale, qui devrait se faire de manière coordonnée entre les acteurs concernés. Dans cette optique, il s'agit d'une base commune pour pouvoir agir avec coordination et cohérence dans le processus d'élaboration du PA4 et du PDR.

I. Introduction

La nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

La nouvelle LAT impose aux cantons de dimensionner avec justesse leurs zones à bâtir pour répondre au besoin sur quinze ans. La Directive technique sur les zones à bâtir permet de détailler la mise en œuvre de la LAT. Cette directive prévoit notamment la tenue de vues d'ensemble et une gestion davantage régionale des ZACT, aux niveaux des cantons ou de régions à l'intérieur des cantons.

Evolution dans le canton de Fribourg

A l'échelle cantonale, la mise en œuvre des exigences de la LAT se traduit par le PDCant, dans lequel est défini une série d'objectifs et de principes relatifs aux ZACT, notamment en lien avec la localisation, le dimensionnement et la gestion de ces zones. Le nouveau PDCant décrit une forme de régionalisation des ZACT en demandant, entre autres, le traitement de cette thématique dans les plans directeurs régionaux qui deviennent obligatoires.

Un système informatique de gestion des ZACT (SyZACT) est introduit par le canton. Toutes les communes du canton de Fribourg sont tenues de remplir un inventaire des parcelles en ZACT sur leur territoire, présentées dans la plateforme SyZACT sous forme de données géoréférencées. L'Agglomération a rempli cette base de données pour les communes membres.

Dans le cadre de la future gestion des zones d'activités au niveau régional, cet inventaire va devoir être mis à jour régulièrement et servir d'aide à la décision dans le cadre de la coordination entre différentes politiques de développement territorial, ainsi que de la valorisation de terrains dévolus à l'accueil d'entreprises.

Situation de l'Agglomération de Fribourg

L'Agglomération de Fribourg dispose de ZACT avec de bons potentiels, au sens où elles se situent dans la plus importante agglomération du canton, et sont donc en lien direct avec un important bassin de population. De plus, les ZACT de l'Agglomération sont en partie très bien reliées aux infrastructures de transport, notamment aux autoroutes. Ce contexte doit permettre un développement favorable de ces ZACT. Les principes de développement vers l'intérieur ainsi que de renforcement de centres, confèrent encore plus d'importance au développement des ZACT de l'Agglomération.

Enjeux

En ce sens, les ZACT de l'Agglomération doivent naturellement prendre une place significative dans la planification régionale qui sera définie ces prochaines années. Un enjeu primordial est donc la traduction de la situation de l'Agglomération dans les instruments des planifications régionales, notamment dans le Plan directeur régional de la Sarine. Pour cela, les différents acteurs de l'Agglomération devraient assurer la coordination de leurs actions, en vue de soutenir leurs intérêts mutuels dans le domaine des ZACT.

II. Contexte de planification

Contexte cantonal et dimensionnement régional des ZACT

La nouvelle LAT nécessite, par principe de subsidiarité, une adaptation des planifications ainsi que des pratiques cantonales, régionales et locales. La plateforme SyZACT, mise en place par l'Etat de Fribourg, fait écho à des principes définis pour l'ensemble de la Suisse.

Pour initier une certaine régionalisation stratégique des ZACT, l'Etat de Fribourg a introduit, dans son PDCant, des leviers obligeant les districts à se doter de Plans directeurs régionaux (PDR). Les ZACT doivent être traitées dans les PDR. Pour rappel, l'Agglomération se situe dans les districts de la Sarine et de la Singine. Le PDCant prévoit une distribution des surfaces de ZACT par districts, considérés de facto comme des régions. Une extrapolation au périmètre de l'Agglomération fait apparaître des extensions potentielles de 44 ha pour l'Agglomération. Toutefois, ce chiffre reste théorique.

Les régions doivent notamment identifier les extensions et les réductions des ZACT et les introduire dans la planification régionale.

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

Surfaces de ZACT dans les districts.
Source : fiche T105 du PDCant.

Agglomération comme acteur de la planification des ZACT au niveau régional

La considération de l'Agglomération comme une région de planification, au même titre que les districts, n'ayant pas été une solution, l'Agglomération actuelle doit assurer sa juste représentation dans les planifications régionales, ce qui représente un enjeu important. Cela confirme le bien-fondé de la coopération mise en place pour l'établissement du PA4 et du PDR de la Sarine.

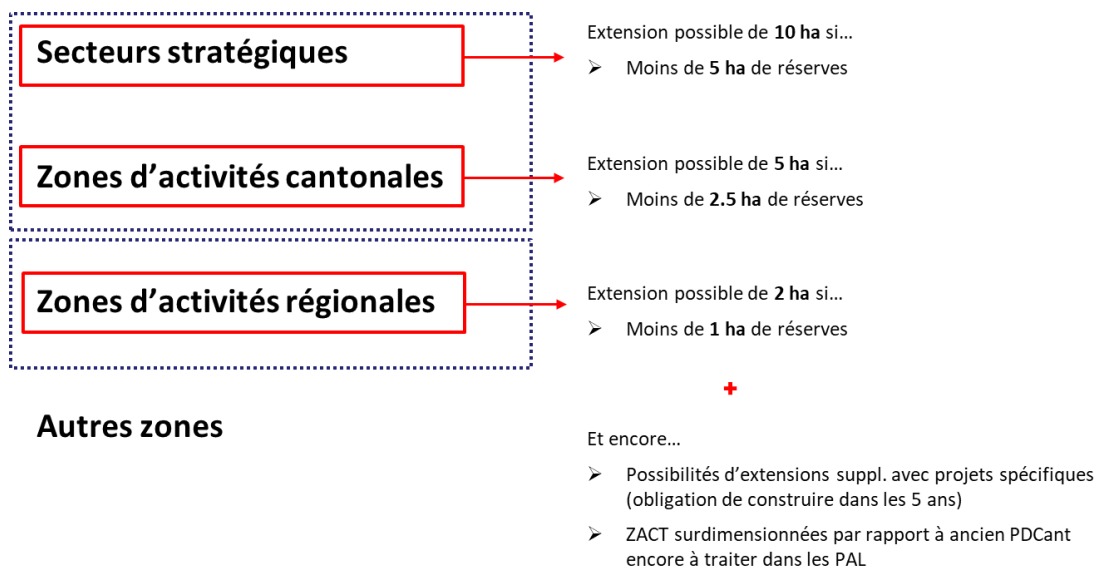
Classification des ZACT

Le Canton prévoit une classification des ZACT entre importance cantonale (y compris secteurs stratégiques), importance régionale et autres zones. Le canton a fait une sélection des secteurs stratégiques et des zones d'importance cantonale (indiqués dans le PDCant).

Les régions sont tenues de déterminer les zones d'importance régionale ainsi que des autres zones, représentant un moindre intérêt. Des critères définis dans le PDCant pour pouvoir classer une zone spécifique dans une catégorie ou une autre. Toutefois, la pratique semble parfois montrer une marge d'interprétation face à ces critères.

La classification des ZACT est notamment essentielle dans l'optique d'éventuelles extensions, comme présenté dans le schéma ci-dessous :

Catégories des ZACT selon le PDCant



Résumé des extensions possibles par zone selon la classification.

Source : Document interne à l'Agglo

Les extensions des ZACT sont, entre autres, conditionnées à la taille des réserves à l'intérieur d'un secteur. Cela concerne en particulier des surfaces non bâties. Néanmoins, le calcul des réserves n'est pas uniformisé en aménagement ; c'est-à-dire que différentes méthodes peuvent mener à différents résultats. Dans ce domaine, l'Agglomération peut s'appuyer sur les données des études réalisées comme Raum+ et EcoTerr. L'étude EcoTerr, en particulier, estime les réserves des ZACT de l'Agglomération à 72 ha. Des renseignements sur les réserves sont également indiqués dans la plateforme SyZACT.

III. Données de base à l'Agglomération de Fribourg

L'Agglomération dispose de différentes sources d'informations concernant son territoire. On peut notamment s'appuyer sur les données Raum+, qui portent sur l'ensemble des zones à bâtir (2014-2016). L'étude EcoTerr de 2018 (Etude d'économie territoriale sur les zones d'activités de l'AggloFribourg) a, quant à elle, permis d'analyser en détail les ZACT et de les confronter aux besoins des activités économiques.

Ces études sont à considérer comme des données et des informations de base. Il s'agit ensuite de traduire certains de ces éléments dans les instruments de planification, notamment le PA4 et le PDR.

IV. Traduction dans les instruments de planification

Cohérence entre les planifications (supérieures et inférieures)

Les planifications régionales doivent pouvoir s'inscrire dans une certaine ligne avec les planifications supérieures, en particulier le PDCant. Le PA4 a la particularité, en tant que projet d'agglomération, d'être largement évalué par la Confédération.

La planification de l'Agglomération doit permettre un développement coordonné et dans l'intérêt des communes membres. Ainsi, une bonne coordination doit se faire avec les planifications communales.

Une notion essentielle dans la planification territoriale est le dimensionnement de la zone à bâtir. Cet impératif est inscrit jusqu'au niveau fédéral, notamment dans la LAT.

Les principes de dimensionnement des zones à bâtir trouvent un écho dans le PDCant, principalement sous la forme de limites d'urbanisation plus ou moins définies (territoire d'urbanisation, secteurs et directions d'extensions, etc.), de critères permettant des mises en zone, de surfaces maximales pour les mises en zone, etc. Le chapitre II du présent document a déjà brièvement présenté quelques éléments du PDCant propres au dimensionnement des ZACT.

De même, l'Agglomération inscrit dans ces PA une limite d'urbanisation. Finalement, les communes développent en principe leurs zones à bâtir conformément à ces aspects.

Réalités intersectorielles

En outre, la complexité de la planification territoriale réside aussi dans les divers aspects sectoriels (p.ex. les dangers naturels, les risques d'accidents majeurs (OPAM), etc.).

Il est à noter que les surfaces d'assolement (SDA) représentent une thématique particulièrement importante dans les processus de planification des zones à bâtir. En effet, de nombreuses extensions potentielles de zones à bâtir se trouvent sur du SDA.

De manière générale, bien qu'il soit difficile de produire des vues d'ensemble complètes sur tous ces aspects, il est nécessaire de rester attentif et de tenir compte de ces éléments.

Limites physiques et géographiques

Finalement, les limitations physiques et géographiques constituent évidemment une barrière concrète à la planification.

Vers une traduction dans le PA4 et le PDR

Dans le chapitre V, le présent document indique sous forme de fiches le potentiel de chaque ZACT de l'Agglomération, dans la perspective d'une introduction concertée de cette thématique dans les instruments de planification régionaux, c'est-à-dire le PA4 et le PDR. Ce processus comprend une importante composante politique et mérite une attention particulière de différentes parties prenantes.

V. Vue d'ensemble des ZACT de l'Agglomération (fiches)

Au-delà des différentes études produites à l'Agglomération et des considérations générales inscrites dans le PDCant, il s'agit de voir concrètement les possibilités de développement de chaque ZACT de l'Agglomération.

Cette vue d'ensemble des ZACT de l'Agglomération sous forme de fiches est donc à considérer comme des possibilités de développement pouvant être introduites dans les instruments de planification régionale. Ce travail permettra l'introduction de l'ensemble des ZACT de l'Agglomération, avec les éléments associés à leur planification, dans le PA4 et/ou le PDR.

Ainsi, les éléments contenus dans le présent document sont à estimer avec une certaine marge d'interprétation afin d'assurer la flexibilité nécessaire à la fixation de la planification dans les documents PA4 et PDR. En ce sens, ce document a valeur de lignes directrices à l'attention des acteurs de l'Agglomération.

Ce document ne se veut pas exhaustif, il s'agira encore d'observer toutes les contraintes (dangers, risques, limitations des planifications supérieures et/ou sectorielles, etc.)

Il est finalement à noter que les ZACT présentées dans les fiches de ce document correspondent à celles qui avaient été initialement identifiées dans l'étude EcoTerr.

Les fiches dans les pages suivantes montrent des extraits du PDCant comme cartes. Les périmètres et les extensions des ZACT sont indiqués en jaune sur les extraits de cartes. Les indications de surface totale et de réserve (surface non utilisée) pour chaque secteur proviennent de l'étude EcoTerr.

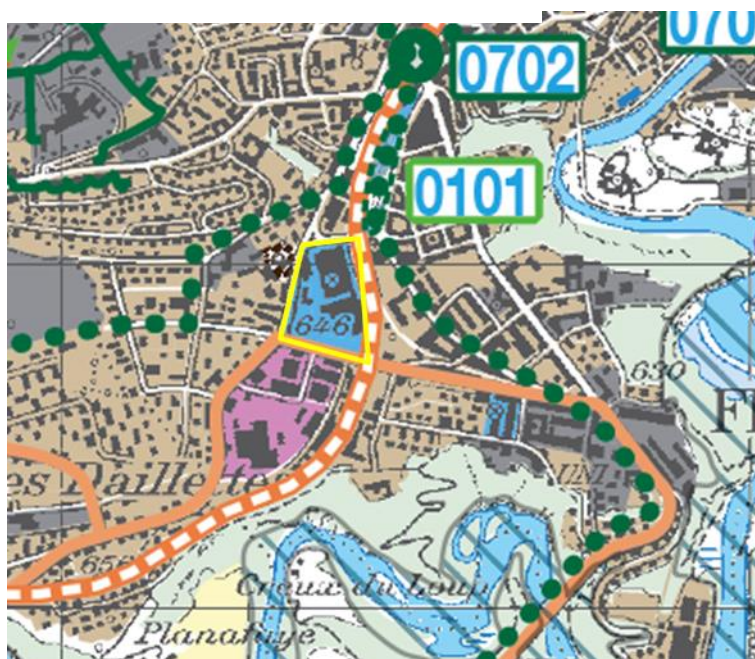


Légende du PDCant

Bluefactory - secteur stratégique

Surface : 3.8 ha

Réserve non construite : 0



Extension: Impossible

- Physiquement impossible

Classification: Bonne

- Importance cantonale
- Secteur stratégique

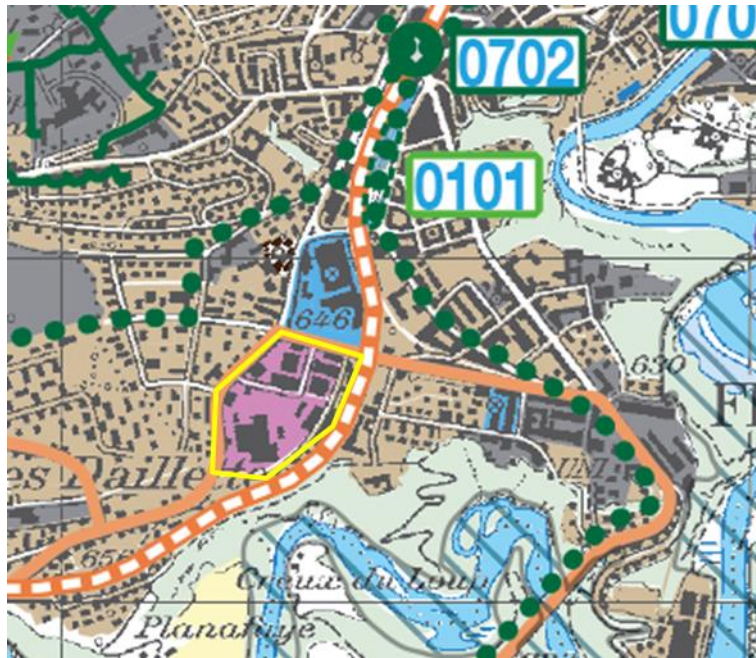
Recommandations et remarques:

- Conserver la classification
- Eviter trop de logements
- Projets de développement en cours

Daillettes

Surface : 11.9 ha

Réserve non construite : 0



Extension: Impossible

- Physiquement impossible

Classification: demander importance régionale

- Zone régionale, mais ne semble peut-être pas remplir tous les critères pour cette classe

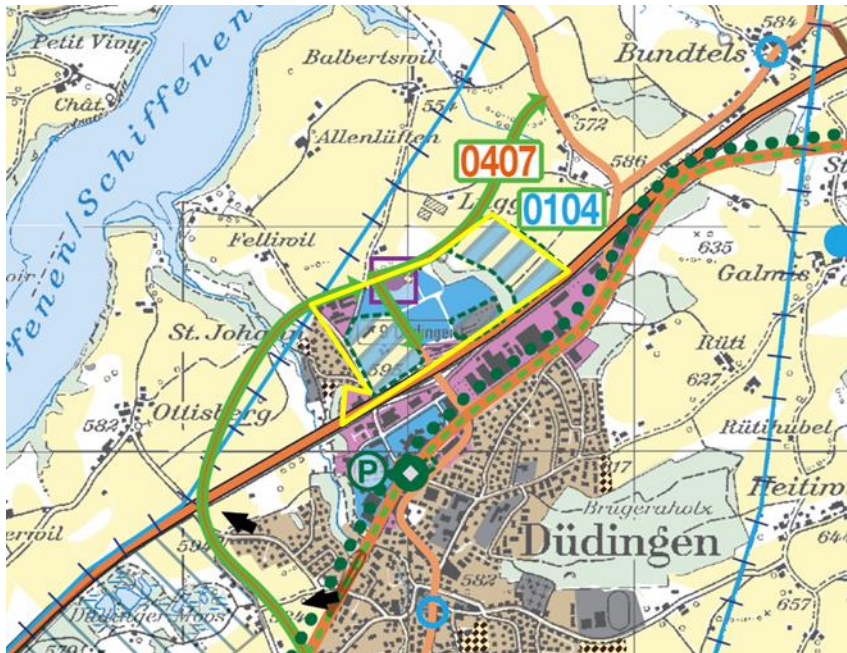
Recommandations et remarques:

- A terme, viser les synergies avec Blue Factory situé à proximité immédiate
- Un important potentiel de densification (20'600 m2)
- Réserver au secteur secondaire, éviter trop de tertiaire
- Ce secteur pourrait faire l'objet d'un PAD, afin de préciser la part du secteur secondaire et du tertiaire

Birch - secteur stratégique

Surface : 12.7 ha

Réserve non construite : 6.7 ha



Extension: En attente env. 17 à 19 ha

- Indiquée dans fiche P0104 du PDCant, dans périmètre d'urbanisation PDCant
- Pas immédiate (trop de réserves)
- Dans limite d'urbanisation PA3
- Sur SDA

Classification: Bonne

- Importance cantonale
- Secteur stratégique

Recommandations et remarques:

- Eviter le commerce de détail
- Eviter trop de tertiaire
- Le secteur permettra une bonne extension
- Importance de la route Luggiwil
- Demander des extensions successives de 10 ha dès que la réserve atteint 5 ha

Murtenstrasse

Surface : 19.6 ha

Réserve non construite : 0.4 ha



Extension: **Impossible**

- Physiquement impossible
- Hors périmètre d'urbanisation PDCant
- Hors limite d'urbanisation PA3

Classification: demander importance régionale

Recommandations et remarques:

- Interdire activités commerciales et administratives
- Limiter le service aux activités annexes de l'industrie ou de la logistique
- Ce secteur pourrait être intéressant pour la logistique

Düdingen Bahnhof - partiellement secteur stratégique

Surface : 15.3 ha

Réserve non construite : 1.7 ha



Extension: **Impossible**

- Physiquement impossible
- Hors périmètre d'urbanisation PDCant
- Hors limite d'urbanisation PA3

Classification: **Inadaptée**

- Partiellement importance cantonale
- Partiellement secteur stratégique

Recommandation et remarques:

- Incohérence d'avoir un secteur stratégique sur ce périmètre
- Dans la mesure du possible par rapport au Guide pour l'aménagement régional, demander au canton, dans le cadre de PA4, une reclassification de ce périmètre en sortant le secteur stratégique ; garder uniquement Birch en tant que secteur stratégique
- Préserver la flexibilité (éventuellement mixité près de la gare) et accompagner l'évolution

Bertigny - secteur stratégique

Surface : 12 ha

Réserve non construite : 9 ha



Extension : En attente env. 9 ha* au nord-est (cf. fiche P0102 du PDCant)

- Interdépendance avec le projet de couverture d'autoroute
- Dans le périmètre d'urbanisation PDCant
- Dans la limite d'urbanisation PA3
- Sur SDA

- **Classification: Bonne**
- Importance cantonale
- Secteur stratégique

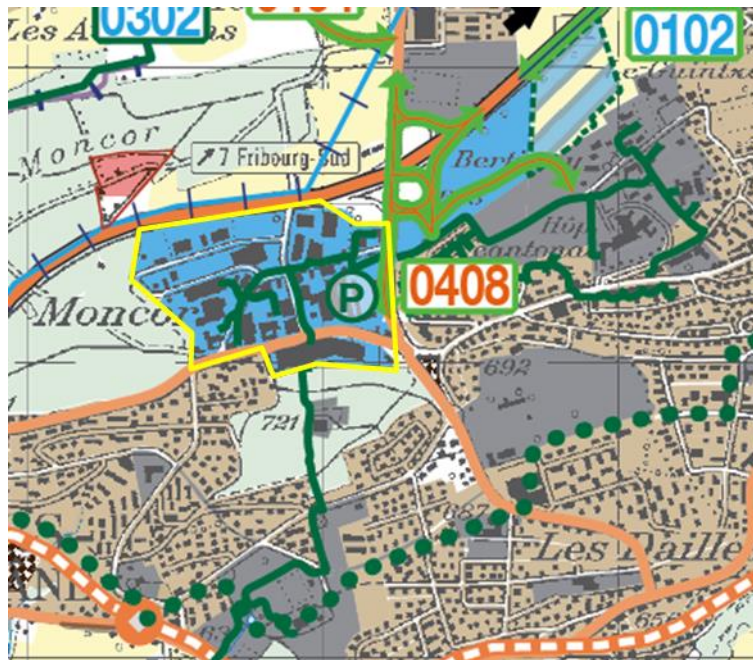
Recommandations et remarques:

- Suivre l'évolution du projet Chamblioux-Bertigny
- Veiller à conserver un potentiel important pour l'accueil d'entreprises
- Au vu de la proximité d'autoroute, de la taille du secteur et des synergies potentielles avec Moncor, le secteur Bertigny convient parfaitement aux grandes entreprises du secteur secondaire et à haute valeur ajoutée (étude EcoTerr)
- * Cette extension est prise en compte dans l'étude EcoTerr

Moncor - secteur stratégique

Surface : 31 ha

Réserve non construite : 2.5 ha



Extension: Impossible

- Physiquement impossible
- Hors périmètre d'urbanisation PDCant
- Hors limite d'urbanisation PA3

Classification: Bonne

- Importance cantonale
- Secteur stratégique

Recommandations et remarques:

- Se concentrer sur les grandes entreprises et la valeur ajoutée
- Eviter trop de tertiaire et de commercial

NB : La commune est en train de sortir le centre commercial de la ZACT (mise en «Zone de développement urbain», c'est-à-dire Zone centre, pour plus de loisirs)

Zone CIG - zone cantonale

Surface : 57.9 ha

Réserve non construite : 18.9 ha



Extension: Impossible

- Hors périmètre d'urbanisation PDCant
- Hors limite d'urbanisation PA3

Classification: Bonne

- Importance cantonale

Recommandations et remarques:

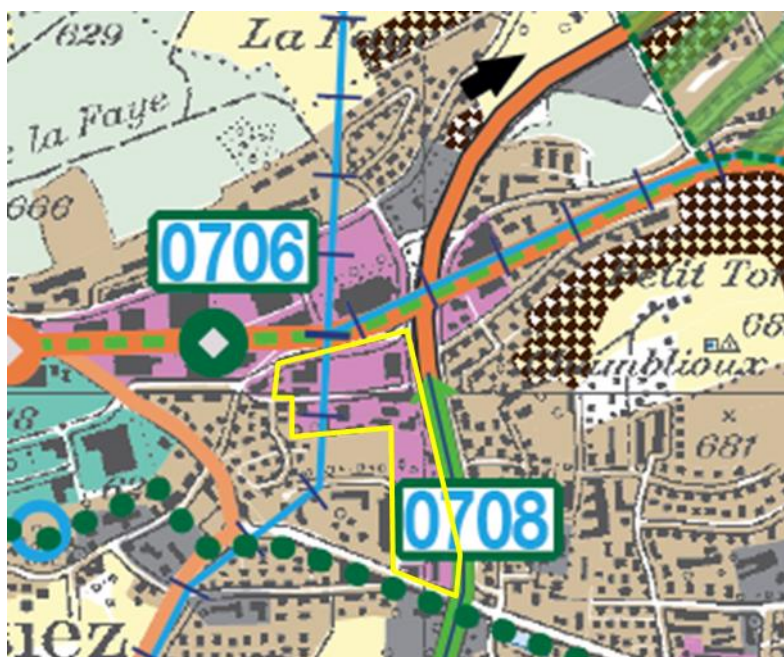
- Potentiel de densification : 4.4 ha
- Eviter le commercial et trop de tertiaire (administration)

NB : Le gazoduc, en l'état, gêne le développement d'une partie de la zone (risque OPAM)

Givisiez Colline

Surface : 10.9 ha

Réserve non construite : 1.7 ha

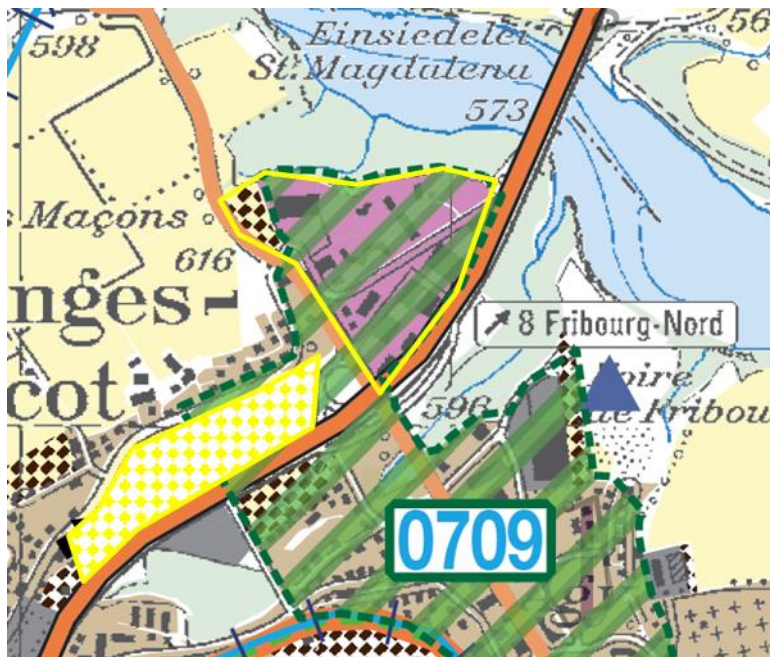


- **Extension: Impossible**
 - Physiquement impossible
 - **Classification:** demander autre zone
 - « Autre zone » car le secteur va connaître un changement structurel, notamment autour de la nouvelle gare de Givisiez et avec le projet de couverture d'autoroute
- Recommandations et remarques:**
- Accompagner l'évolution


Englisberg

Surface : 15 ha

Réserve non construite : 0.6 ha



Extension: A entreprendre env. 10 ha

- Possibilité d'extensions à moyen terme ; env. 10 ha le long de l'autoroute
- Dans la limite d'urbanisation PA3 et dans le périmètre PDCant
- Sur SDA 

Classification: demander importance régionale

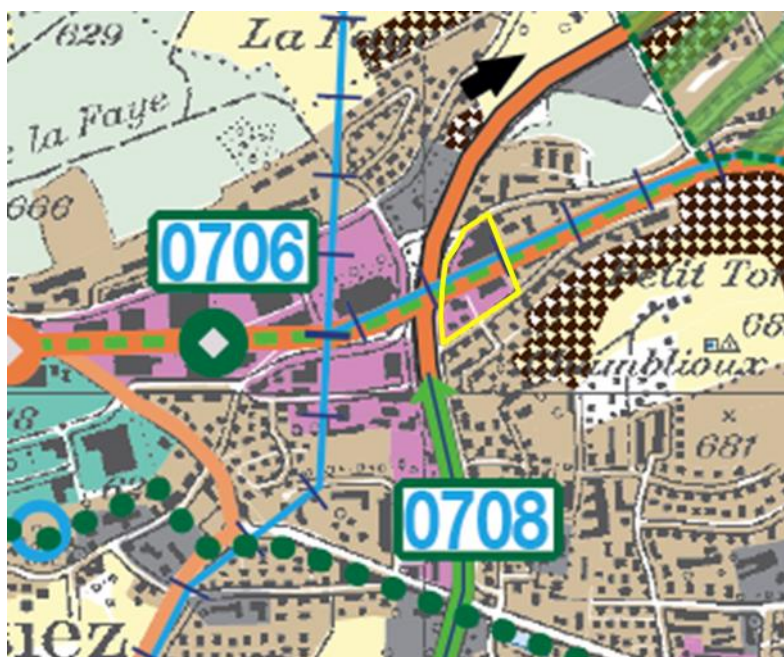
Recommandations et remarques:

- Au vu des réserves (moins de 1 ha), extension serait possible
- La commune prévoit la mise en zone dans la prochaine planification: pour des activités au bord de la route, et pour des logements à proximité du village
- Eviter trop de commercial
- P+R à installer dans le secteur (env. 1 ha)

Granges-Paccot Ouest

Surface : 3 ha

Réserve non construite : -



Extension: Impossible

- Physiquement impossible

Classification: demander autre zone

- Autre zone (viser le maintien de l'existant car plus de construction possible; le secteur va connaître un changement structurel avec le projet de couverture d'autoroute)

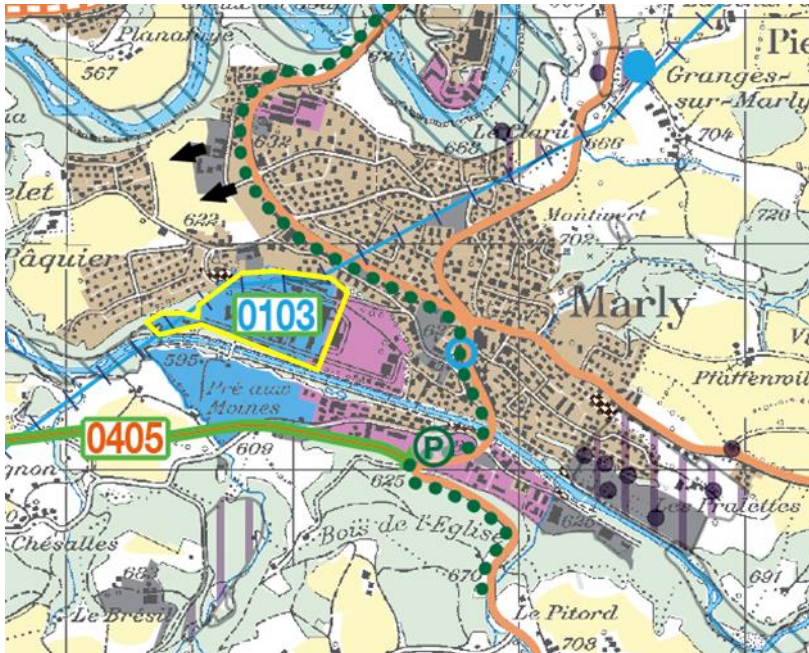
Recommandations et remarques:

- Accompagner l'évolution

MIC - secteur stratégique

Surface : 18.6 ha

Réserve non construite : -



Extension: Impossible

- Physiquement impossible

Classification: Bonne

- Importance cantonale
- Secteur stratégique
- Ne semble peut-être pas remplir tous les critères pour cette classe en l'état ; aussi dépendant de la nouvelle route Marly-Matran

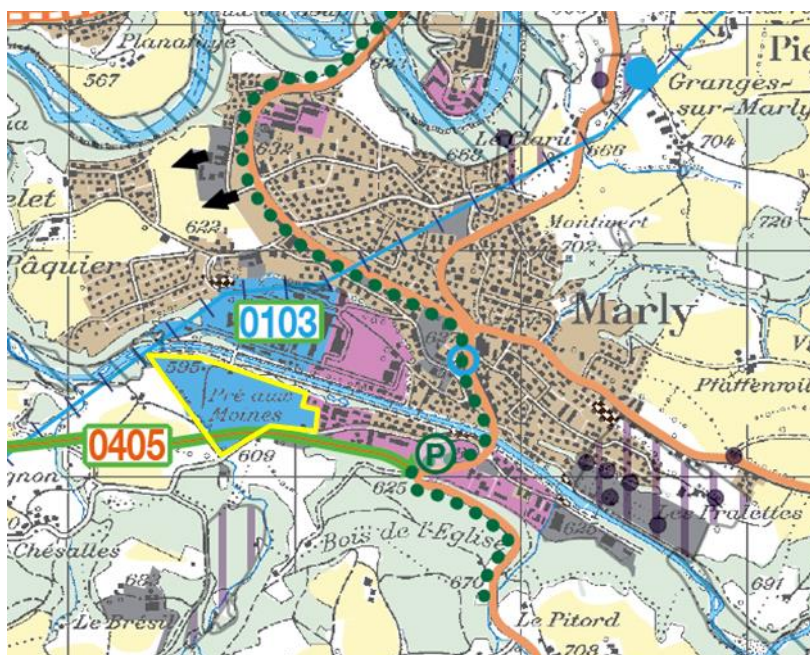
Recommandations et remarques:

- Garder la planification prévue, en vue des synergies avec le secteur Pré aux Moines

Pré aux Moines - secteur stratégique

Surface : 16 ha

Réserve non construite : 16 ha



Extension: **Impossible**

- Hors périmètre d'urbanisation PDCant
- Hors limite d'urbanisation PA3

Classification: **Bonne** - à condition

- Importance cantonale
- Secteur stratégique
- Surfaces pas encore constructibles, car conditionné à la route Marly Matran (inscrit au RCU)
- Ne semble peut-être pas remplir tous les critères pour cette classe en l'état

Recommandation et remarques:

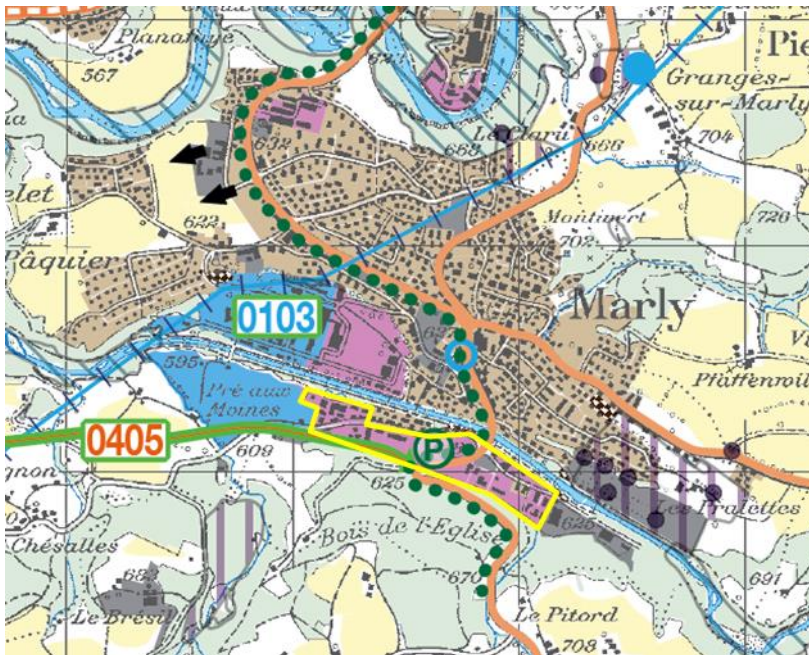
- Suivre l'évolution du projet de la route

NB : Le secteur Pré-aux-Moines se trouve partiellement hors de la limite d'urbanisation du PA3 mais dans le périmètre d'urbanisation du PDCant, qui est une planification d'ordre supérieur au PA3.

Chésalles-Corbaroche

Surface : 16 ha

Réserve non construite : 3.9 ha



Extension: **Impossible**

- Physiquement impossible
- Hors périmètre d'urbanisation PDCant
- Hors limite d'urbanisation PA3

Classification: Demander importance régionale

- Importance régionale au vu des réserves, mais ne semble peut-être pas remplir tous les critères pour cette classe en l'état (aussi dépendant de la nouvelle route Marly-Matran)

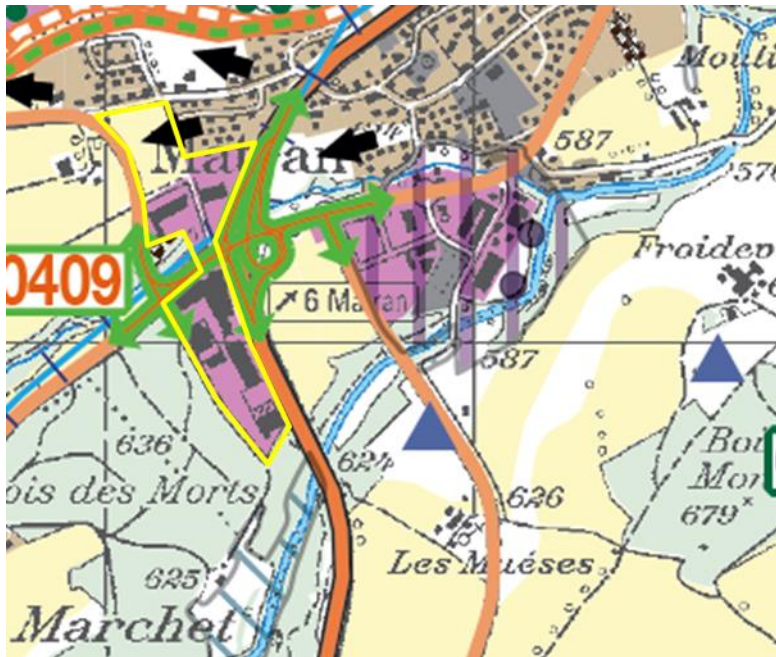
Recommandations et remarques:

- Tenir compte des synergies possibles avec Pré-aux-Moines, sous condition de la route

Matran Ouest

Surface : 12.7 ha

Réserve non construite : 1.2 ha



Extension: En attente env. 3.5 ha

- Sur les directions d'extension environ 3.5 ha
- Dans la limite d'urbanisation PA3
- Sur SDA

Classification: Demander importance régionale

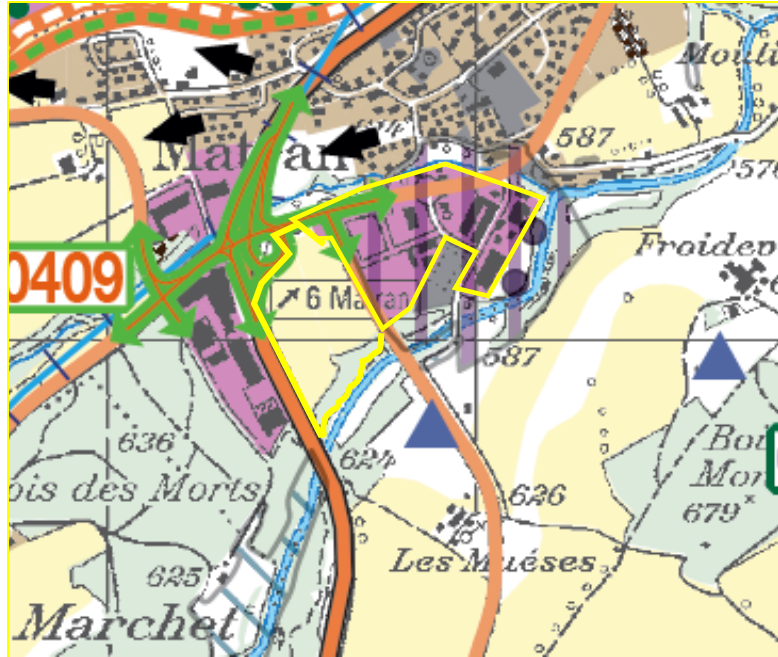
Recommandation et remarques:

- Demander des extensions successives d'env. 3.5 ha, à clarifier par rapport aux autres affectations (habitat)
- La commune propose une extension pour env. 50% des activités et 50% des logements (plan directeur communal)
- Encourager le secteur secondaire
- Eviter trop de tertiaire et de commercial
- Observer l'évolution des centres commerciaux

Matran Est

Surface : 12.5 ha

Réserve non construite : 0.8 ha



Extension: **A entreprendre env. 10 ha**

- Une extension proposée au sud de 10 ha
- Hors périmètre PDCant et hors limite d'urbanisation PA3
- Sur SDA

Classification: Demander importance régionale

Recommandations et remarques:

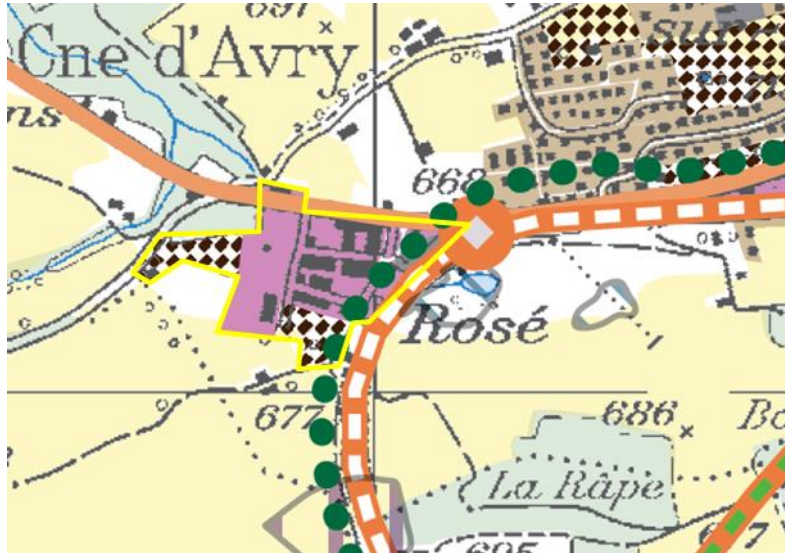
- Actuellement, il serait possible de demander une extension de 2 ha (réserve moins de 1 ha)
- Demander les extensions successives
- Eviter trop de tertiaire et de commercial
- Observer l'évolution des centres commerciaux

NB : Le réaménagement de la sortie d'autoroute aura une emprise dans le secteur. En vue de ces travaux, une étude est en cours (lancée par la commune) visant à prévoir les points d'entrée pour équiper à terme ce secteur.

Avry Rosé

Surface : 10.3 ha

Réserve non construite : 5.5 ha



- **Extension:** En attente env. 5 ha + env. 10 ha
- Extension à l'ouest env. max 5 ha
- Extension avantageuse au sud env. 10 ha
- Dans le périmètre PDCant
- Hors la limite d'urbanisation PA3 (à compenser)
- Sur SDA

- **Classification:** Demander zone régionale

Recommandations et remarques:

- La commune a déjà prévu la mise en zone de la parcelle RF 10
- Tenir compte des réserves et de potentiel d'extension
- Dans le contexte de la future gare, P+R existant va rester un parking pour les besoins de la commune

Autres petites zones (ci-dessous des exemples de Belfaux et Avry)

Surface : 8.5 ha

Réserve non construite : 1.5 ha



Extension: **Impossible**

- Généralement pas d'extensions pour ce type de zone

Classification: Demander autre zones

Recommandations et remarques

- Etudier au cas par cas le maintien ou la réaffectation