



Regionaler Richtplan

Plan directeur régional

Konzept « Arbeitszonen »

Concept « zones d'activités »

Zwischenbericht zu Händen des Kantons

Rapport intermédiaire à l'int. du canton

Bearbeitet von: Daniel Baeriswyl – Ernest Heldstab
urbaplan fribourg

0788-R-arbeitszonen-300909.doc-DBA

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

INHALT / SOMMAIRE

1. EINLEITUNG	INTRODUCTION	4
2. DIAGNOSE	DIAGNOSTIC	5
2.1 Lage und Situation	Emplacement et situation	5
2.2 Bestehende Arbeitszonen	Zones d'activités existantes	6
2.3 Kriterien für Arbeitszonen	Critères pour zones d'activités	9
2.4 Zonengrössen	Dimensionnement des zones	12
3. VORSCHLÄGE ARBEITZONEN	PROPOSITIONS ZONES D'ACTIVITES	15
3.1 Kantonale Arbeitszonen	Zones d'activités cantonales	16
3.2 Regionale Arbeitszonen	Zones d'activités régionales	20
4. VERFAHREN	PROCEDURE	23
4.1 Vorliegender Bericht	Présent rapport	23
4.2 Nachfolgende Phasen	Phases suivantes	23

Der vorliegende Bericht ist Teil der Grundlagenstudien der laufenden Regionalplanung. Ausgehend vom Ziel der Region, die Möglichkeit von neuen, zusätzlichen Arbeitszonen zu studieren, werden nachfolgend diverse **Vorschläge für kantonale und regionale Arbeitszonen** präsentiert. Diese Vorschläge dienen als Diskussionsgrundlage für die weitere Koordination mit den Gemeinden und dem Kanton.

Der kantonale Richtplan bestimmt die anwendbaren Kriterien für die Planung von Arbeitszonen (Industrie und Gewerbe). Er unterscheidet dabei Zonen von kantonalen, regionalen und lokaler Bedeutung.

Der kantonale Sachplan der Arbeitszonen bezeichnet die bestehenden Zonen von **kantonaalem** Interesse. Die Region kann mittels ihrer Regionalplanung Anpassungen oder neue kantonale Zonen vorschlagen.

Zudem bezeichnet die Region die Zonen von **regionalem** Interesse.

Die Zonen von **lokaler** Bedeutung bleiben in der Kompetenz der Gemeinden.

Es muss erinnert werden, dass die Region keine direkte Ein- oder Auszonungen tätigen kann. Die Regionalplanung definiert auf Stufe ihrer (lediglich behördenverbindlichen) Richtplanung Standort und Bedingungen für künftige Arbeitszonen. **Die definitive Einzonung erfolgt im Rahmen der Ortsplanung durch die betroffenen Gemeinden.**

Le présent rapport fait partie des études de données de base pour la planification régionale en cours. Partant de l'objectif de la région d'étudier la possibilité pour de nouvelles zones d'activités, diverses **propositions pour des zones cantonales et régionales** seront présentées. Ces propositions serviront de base pour la suite de la coordination avec les communes et le canton.

Le plan directeur cantonal définit les critères applicables pour les zones d'activités (industrie et artisanat). Il distingue les zones d'importance cantonale, régionale ou locale.

Le plan sectoriel cantonal des zones d'activités désigne les zones existantes d'importance **cantonale**. La région peut, par le biais de sa planification régionale, proposer des adaptations ou des nouvelles zones.

De plus, la région définit les zones d'importance **régionale**.

Les zones d'importance **locale** restent de la compétence des communes.

Il doit être rappelé que la région ne peut pas effectuer directement de mises en zone ou sorties de zones d'affectation. La planification régionale définit au niveau du plan directeur (contraignant uniquement pour les autorités) l'emplacement et les conditions pour les futures zones d'activités. **L'affectation définitive se fera dans le cadre de l'aménagement local par les communes concernées.**

2.1 Lage und Situation

Die Region See liegt in einem von den Städten Bern, Freiburg und Neuenburg gebildeten Dreieck und an der Sprachgrenze zwischen der Deutschschweiz und Romandie.

Sie verfügt über eine gute Erschliessung sowohl mit dem motorisierten wie auch öffentlichen Verkehr :

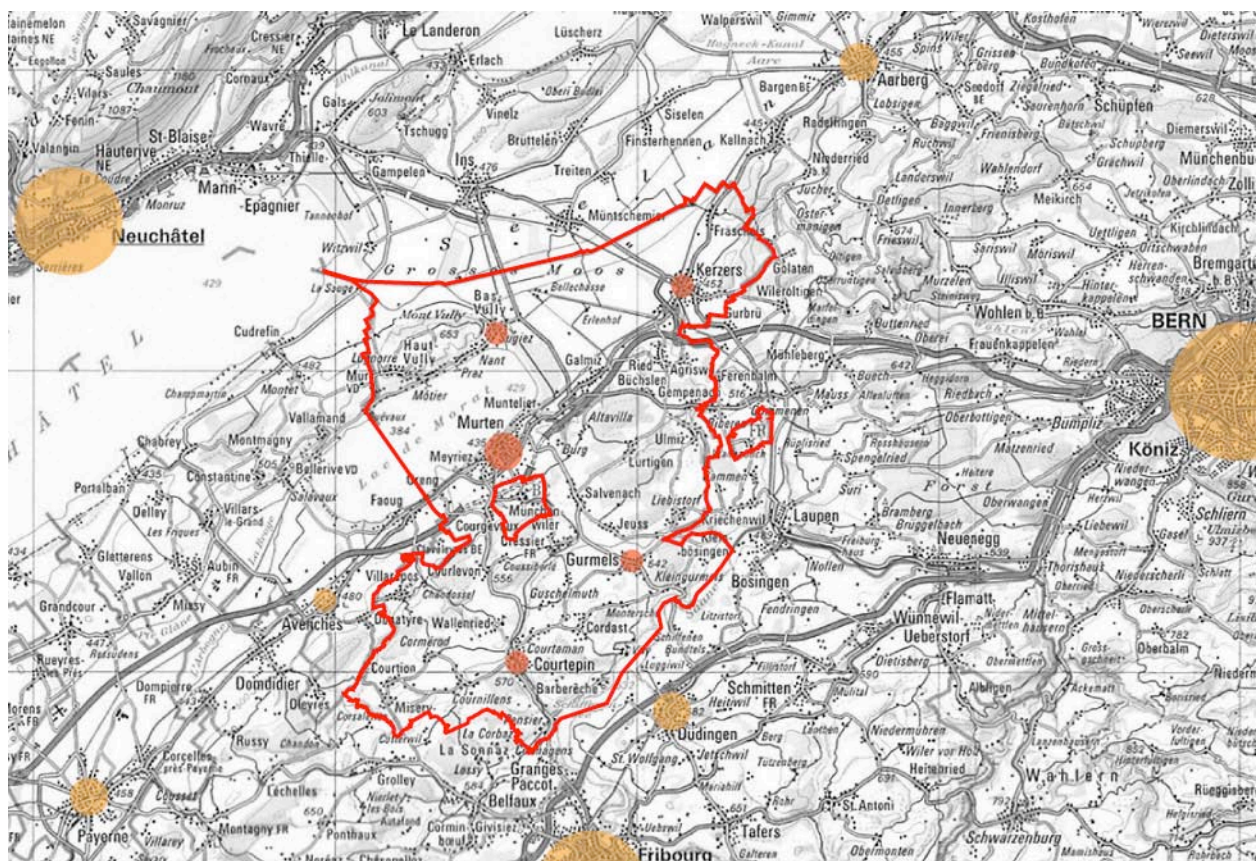
- > Anschlüsse an die Autobahnen A1 Bern – Yverdon und A12 Bern – Freiburg (Anschluss in Düdingen);
- > im Norden die S-Bahn-Linie Bern - Neuenburg, die als Ost-West-Achse die Gemeinden zwischen Murten und Kerzers bedient;
- > im Süden die Linie Freiburg - Neuenburg, die als Regio-Linie der TPF betrieben wird und an welche die Gemeinden der Nord-Süd-Achse angeschlossen sind.

Emplacement et situation

La région du lac se situe dans un triangle formé par les villes de Berne, Fribourg et Neuchâtel, ainsi qu'à la frontière linguistique entre la suisse alémanique et la romandie.

Elle dispose d'une bonne desserte en transports motorisés comme en transports publics :

- > accès aux routes nationales A1 Berne - Yverdon et A12 Berne – Fribourg (jonction à Guin);
- > au Nord la ligne du S-Bahn Berne–Neuchâtel, desservant en axe Est-Ouest les communes entre Morat et Kerzers;
- > au Sud la ligne Fribourg–Neuchâtel, exploitée en tant que ligne Regio-Expres des TPF, dessert les communes situées sur l'axe Nord-Sud.



Lage des Seebzirks, Lokalisierung der inneren und äusseren Zentren

Situation du district du lac, localisation des centres internes et externes

2.2 Bestehende Arbeitszonen

Gesamthaft verfügt der Bezirk über rund 180 ha Arbeitszonen. Einige Gemeinden besitzen allerdings keine eigene Zone. Die wichtigsten liegen in den Zentren Murten, Kerzers, Sugiez und Courtepin. Sie sind alle an das kantonale Strassennetz angeschlossen und befinden sich in der Nähe von Bahnhöfen. Einen Industrieanschluss gibt es lediglich in Kerzers (jener von Courtepin wurde mit der Aufhebung des Migrol-Tanklagers entfernt).

Für die Planung von kantonalen/regionalen Zonen werden lediglich die in den (regionalen und interkommunalen) Zentren liegenden Flächen untersucht.

Zones d'activités existantes

En total, le district dispose d'env. 180 ha de zones d'activités. Quelques communes ne possèdent pas une propre zone d'activités. Les plus importantes se trouvent dans les centres de Morat, Kerzers, Sugiez et Courtepin. Toutes sont desservies par des routes cantonales et se trouvent à proximité des gares. Seules les zones de Kerzers sont dotées de raccordements ferroviaires (celui de Courtepin a été enlevé avec la désaffectation du dépôt de carburant Migrol).

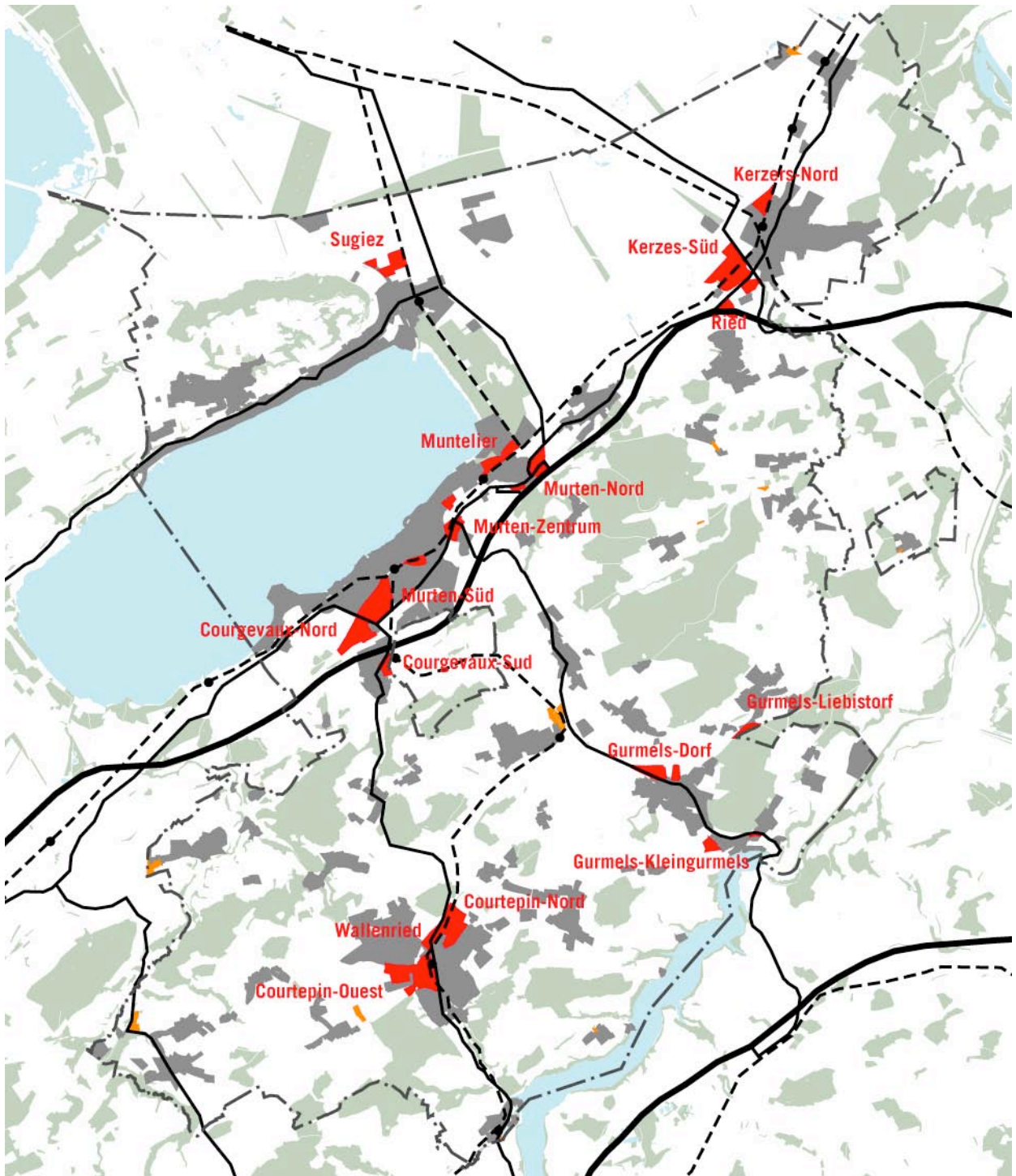
Pour la planification de zones cantonales/régionales, seules les zones situées dans les centres (régional et intercommunaux) seront examinées.

Sektoren Secteurs	Gesamtfläche in ha Surface totale en ha	davon überbaut/reserviert dont construit/réservé	freie Reservefläche surface en réserves libres	in % en %
Muntelier	5.9	3.5	2.4	4.7%
Murten - Nord	9.4	4.6	4.9	9.5%
Murten - Zentrum	8.1	6.1	2.0	3.8%
Murten - Sud	16.8	16.8	0	0
Courgevax - Nord	17.0	6.5	10.5	20.5%
Courgevax - Sud	2.9	1.1	1.8	3.5%
Kerzers-Nord	5.1	5.1	0	0
Kerzers-Sud	21.8	18.5	3.3	6.2%
Ried	6.7	6.5	0.2	0.4%
Sugiez	8.1	8.1	0	0
Wallenried	3.4	2.0	1.4	2.7%
Courtepin – Nord	14.6	5.5	9.2	18.0%
Courtepin – Ouest	23.7	13.8	9.9	19.3%
Gurmels - Dorf	7.7	4.7	3.0	5.9%
Gurmels - Kleingurmels	2.3	1.9	0.4	0.8%
Gurmels - Liebistorf	2.3	0	2.3	4.5%
Total	155.9	104.8	51.1	100%

Quellen : BRPA, Orthophotos 2005, Grundbuchdaten (Internet)

Sources : SECA, orthophotos 2005, données RF (internet)

Es handelt sich um Näherungswerte, da Differenzen von 5-10% zwischen den Flächendaten des BRBA und des Grundbuchs festgestellt wurden. Il s'agit de valeurs approximatives, car des différences de surfaces de 5-10% ont été constatées entre les données du SeCA et du registre foncier.



Übersicht der bestehenden Arbeitszonen

Rot : untersuchte Zonen
 Orange : übrige Arbeitszonen

Aperçu des zones d'activités existantes

rouge : zones examinées
 orange : autres zones d'activités

Von den bestehenden Zonen sind rund zwei Drittel überbaut (oder für künftige Betriebserweiterungen bereits reserviert). Die freien Reserveflächen von rund 50 ha sind unterschiedlich verteilt :

- > 42% der Reserven liegen im Raum Murten. Diese sind allerdings auf diverse, gemeindeübergreifende Standorte verteilt. Die grösste Reserve besitzt Courgevau. Im Rahmen seiner angehenden Ortsplanungsrevision ist die Gemeinde mit einer Überkapazität einer nur teilweise erschlossenen Arbeitszone betroffen (Fin de Mossard) und müsste diese im Prinzip rückzonen.
- > Fast gleichviel Reserven (40%) liegen im Zentrum Courtepin/Wallenried. Sie erklären sich insbesondere mit den freigewordenen Flächen durch die Aufhebung des Tanklagers sowie den freien, unerschlossenen Flächen westlich der Micarna.
- > Das Zentrum Gurmels besitzt noch Reserven von rund 5.7 ha.
- > Die kleinsten Reserven liegen im Zentrum Kerzers-Ried (3.5).
- > Die Gemeinde Bas-Vully besitzt keine Reserven mehr.

Das Hauptproblem der heute bestehenden Reserven ist ihre disperse Lage sowie das Fehlen von grösseren, zusammenhängenden Flächen, welche die Ansiedlung regional bedeutender Unternehmen ermöglichen könnten. Die einzigen, grossflächigen Reserven (> 3 ha) liegen an folgenden Standorten :

- > Courgevau-Nord: Fläche praktisch erschlossen, zerstückeltes Grundeigentum;
- > Courtepin-Nord (ehemal. Tanklager): Erschliessung nur über Wohn- und Mischquartiere möglich;
- > Courtepin-West (hinter Micarna): grosse, unerschlossene Fläche, welche im Rahmen der Ortsplanung teilweise ausgezont und in den Richtplan verlegt werden muss;
- > Gurmels: Reserven verteilt auf mehrere Eigentümer, nicht erschlossen, zum Teil abseits der Hauptachse (Liebistorf).

Environ deux tiers des zones sont construites (ou réservées pour l'extensions futures d'entreprises existantes). Les réserves libres d'env. 50 ha sont réparties comme suit :

- > 42% des réserves se trouvent au centre de Morat. Cependant, elles sont distribuées sur plusieurs sites intercommunaux. La réserve la plus importante est à Courgevau. Dans le cadre de la révision du PAL lancée, la commune est confrontée avec une surcapacité d'une zone d'activités partiellement équipée (Fin de Mossard), nécessitant des sorties de zone.
- > Presque autant de réserves (40%) se situent au centre de Courtepin/Wallenried. Elles s'expliquent par la désaffectation du dépôt de carburant et les surfaces libres, non équipées dans le secteur à l'ouest de Micarna.
- > Le centre de Gurmels dispose encore de réserves d'env. 5.7 ha.
- > Les réserves les plus petites se trouvent au centre de Kerzers-Ried (3.5 ha).
- > La commune de Bas-Vully n'a plus de réserves.

Le problème principal des réserves actuelles et leur localisation dispersée et le manque de grandes surfaces, permettant l'implantation d'entreprises d'importance régionale. Les seules réserves avec une certaine taille (>3 ha) se trouvent aux endroits suivants:

- > Courgevau-Nord: surface quasiment équipée, situation foncière morcellée;
- > Courtepin-Nord (anc. dépôt de carburant): équipement possible uniquement en travers de quartiers d'habitations ou mixtes;
- > Courtepin-Ouest (derrière Micarna): grande surface non équipée, devant être sortie de la zone et inscrite au plan directeur lors de la révision du PAL.
- > Gurmels-Dorf: réserves en main de plusieurs propriétaires, non équipée, partiellement à l'écart de l'axe principale (Liebistorf).

2.3 Kriterien für Arbeitszonen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Achse Kerzers-Murten als wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkt definiert (Sektor 2), welche für kantonale Zonen vorgesehen ist.

Der kantonale Richtplan sieht drei Kategorien von Arbeitszonen vor (kantonale, regionale und lokale), an die folgende Kriterien gestellt werden:

Critères pour zones d'activités

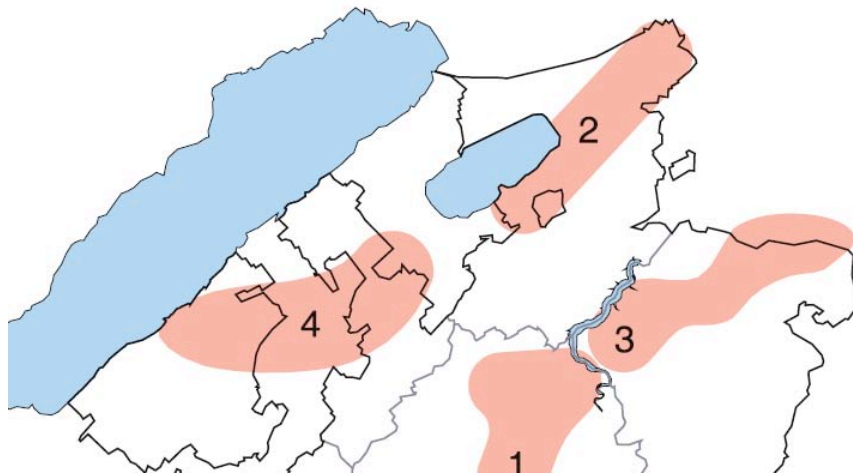
Selon le plan directeur cantonal, l'axe Kerzers-Morat est défini comme pôle de développement économique (site 2), prévu pour les zones d'importance cantonale.

Le plan directeur cantonal prévoit trois catégories de zones d'activités (cantonale, régionale et locale), auxquelles s'appliquent les critères suivants:

Kriterien Critères	Anforderungen nach Zonentyp (gemäss KantRP) Exigences selon le type de zone (selon PCcant.)		
	kantonal cantonale	regional régionale	lokal locale
kantonale Planung planification cantonale	in Entwicklungsschwerpunkt dans pôle de développement	in interkommunalen Zentren au centres intercommunaux	
regionale Planung planification régionale		im regionalen Richtplan au plan directeur régionale	
kommunale Planung planification communale	Zonennutzungsplan / Richtplan plan d'affectation des zones / plan directeur		
Zweck But		Betriebe regionalen Charakters entreprises d'imp. régionale	Betriebe lokalen Charakters entreprises d'importance locale
minimales Potential potentiel minimum	1 ha Zonenfläche oder 5000m ² BGF 1 ha surface de zone ou 5000m ² SBP	0.5ha oder 2500m ² BGF 0.5ha ou 2500m ² SBP	
maximale Reservefläche surface de réserve maximale	2/3 der bebauten Zonenfläche* 2/3 de la surface construite*	1/3 der bebauten Zonenfläche* 1/3 de la surface de la zone construite*	
Erschliessung équipement	Kantonsstrasse (< 2 km zu Autobahn) oder leistungsfähiges öV-Netz route cantonale (<2km de l'autoroute) ou transports public performant	keine neuen wichtigen Zufahrten nötig pas nouvelles accès importants nécessaires	
Bahnanschluss raccordement ferroviaire	Industriegeleise oder mind. Bahnhof- nähe (Umschlagplatz) voies ferroviaire ou min. proximité gare		
Zufahrten accès routier	nicht durch Wohngebiete ne pas traverser des zones habitées		
Eigentum propriété	in öffentl. Hand oder Verkaufsbereit- schaft (Vertrag) main publique ou prêt à vendre (contrat)		

* ohne Erweiterungsreserven des ansässigen Gewerbes sowie Flächen für konkrete Projekte

* sans réserves pour les entreprises existantes et les surfaces de projets concrets



Ausschnitt kantonaler Richtplan : Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte

Extrait plan directeur cantonal : pôles économiques de développement

Kantonale Arbeitszonen: Achse Kerzers - Murten

Gemäss den genannten Kriterien für kantonale Arbeitszonen kommen nur die Gebiete **Kerzers-Ried**, **Murten-Muntelier-Galmiz** und **Courgevaux** in Frage. Sie liegen im Entwicklungsschwerpunkt und erfüllen die Erschliessungskriterien.

Das Kriterium "im regionalen Richtplan enthalten" soll mit der vorliegenden Studie vorbereitet werden. In einem weiteren Planungsschritt (Ortsplanung) muss dann noch abgeklärt werden, ob die Kriterien für eine spätere Einzonung erfüllt werden (Zonengrösse, in öffentlicher Hand, respektive Verkaufswilligkeit der Eigentümer). Die Dimensionierung der Zonen ist im Kapitel 2.5 erläutert.

Regionale Arbeitszonen: Achse Sugiez - Courtepin

Gemäss den Kriterien sind regionale Zonen ausschliesslich in interkommunalen Zentren vorgesehen (**Vully**, **Courtepin** und **Gurmels**, gemäss dem beim Kanton hängigen Vorschlag).

Lokale Arbeitszonen

In diese Kategorie fallen alle andern Gemeinden mit Arbeitszonen.

Nachstehend werden die einzelnen Vorschläge für neue Arbeitszonen beschrieben.

Zones d'activités cantonales : Axe Kerzers - Morat

Seul les secteurs **Kerzers-Ried**, **Morat-Montilier-Galmiz** et **Courgevaux** répondent aux critères pour les zones d'importance cantonale. Ils se trouvent dans un des pôles de développement et remplissent les conditions d'équipement.

La présente étude est sensée remplir le critère "mentionné dans PD régional". Les étapes de planification légale (PAL) devront ensuite fournir la preuve concernant l'affectation (dimensionnement, propriété collectivité publique, respectivement accord de vente). Le dimensionnement des zones est décrit dans le chapitre 2.5.

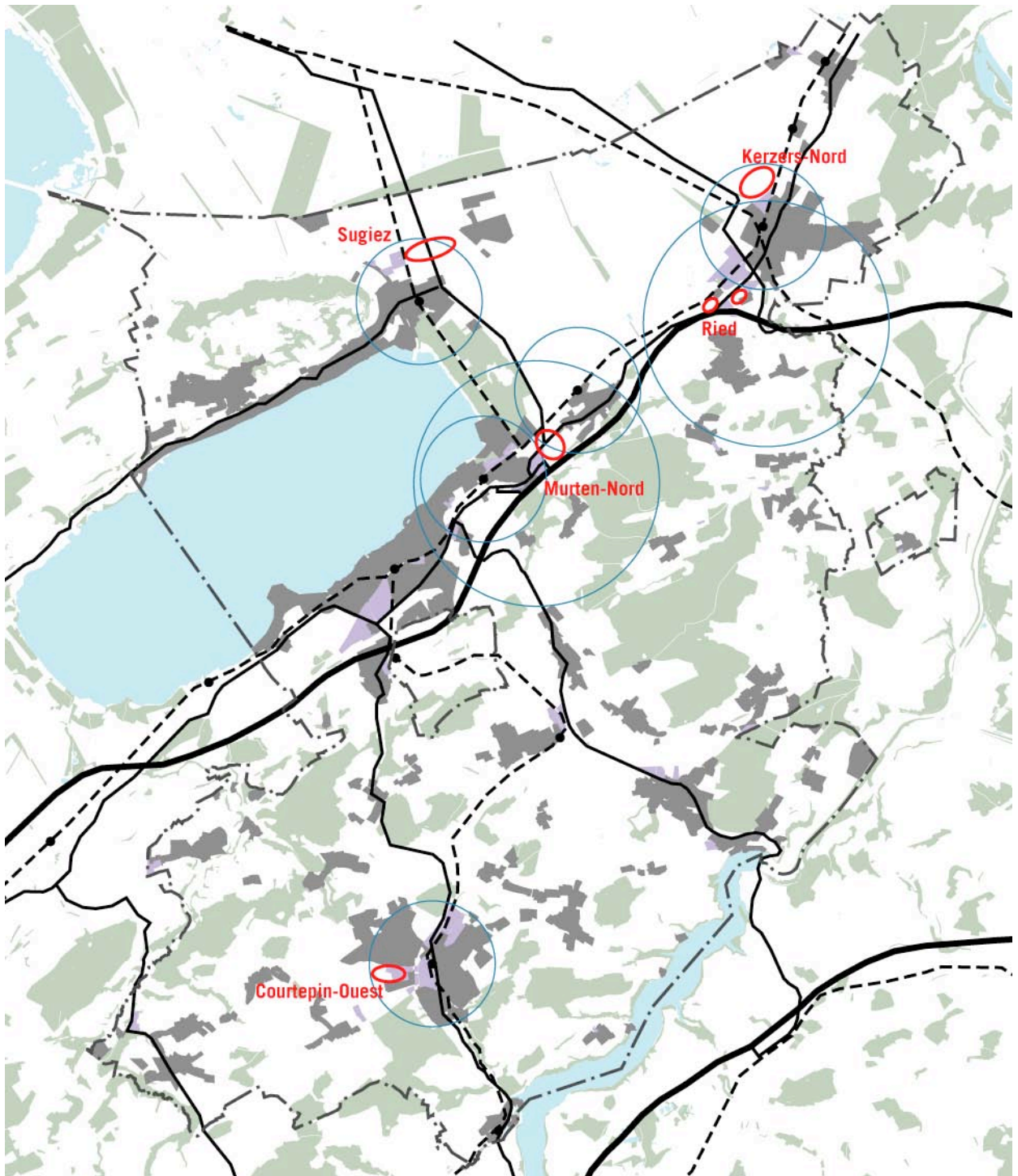
Zones d'activités régionales: Axe Sugiez - Courtepin

Les critères du plan directeur cantonal prévoit des zones d'activités régionales exclusivement dans les centres intercommunaux (**Vully**, **Courtepin** et **Gurmels**, selon proposition en suspend auprès du canton).

Zones d'activités locales

Dans cette catégorie figurent toutes les autres communes avec des zones d'activités.

Ci-après sont décrites les propositions pour les nouvelles zones d'activités.



Lokalisierung der vorgeschlagenen Zonen

Einzugsradien Autobahn : 2km
 Einzugsradien Bahnhöfe : 1km

Localisation des zones proposées

rayons autoroute : 2km
 rayons gares : 1 km

2.4 Zonengrößen

Obschon die Regionalplanung keinen direkten Einfluss auf die Zonennutzungspläne hat, soll nachstehend die Dimensionierung der bestehenden Zonen untersucht werden, damit bereits in dieser Phase Kapazitätsprobleme erkannt werden können.

Die **roten Zahlen** in den Kolonnen „Potentiale“ weisen auf eine bereits heute überdimensionierte Zone hin, was eine unmittelbare Ausweitung dieser Arbeitszone verunmöglicht.

Die Kolonne 2/3 bezeichnet das Potential für kantonale Zonen, Kolonne 1/3 jenes für regionale Zonen.

Die Reserven wurden entsprechend den im Internet zugänglichen Grundbuchdaten sowie den Geodaten des Kantons bestimmt. Es ist möglich, dass sie Flächen enthalten, für die in der Zwischenzeit ein konkretes Projekt besteht und daher aus den Reserven entfernt werden müssten. Entsprechende Korrekturen sind von den betroffenen Gemeinden anzugeben.

Dimensionnement des zones

Même si la planification régionale n'a pas d'impact direct sur les plan d'affectation des zones, une analyse du dimensionnement des zones existantes sera faite, afin d'identifier déjà dans cette phase les problèmes de capacités.

Les **chiffres en rouge** dans les colonnes "potentiel" indiquent une surcapacité de la zone, rendant impossible une extension immédiate de la dite zone.

La colonne 2/3 comprend le potentiel pour les zones cantonales, la colonne 1/3 celui pour les zones régionales.

Les réserves ont été déterminées sur la base des données disponibles sur le site internet du registre foncier et les données numériques du canton. Il est donc possible, que le total contienne encore des surfaces pour lesquelles dans l'intervalle un projet concret se présente. Ces surfaces devront être déduites des réserves. Les éventuelles rectifications sont à annoncer par les communes concernées.

Sektoren Secteurs	überbaut/reserviert construit/réservé	kantonal	regional	Reserven réserves	Potential pro Zone potentiel par zone	Potential pro G'de potentiel par commune
		davon dont 2/3	davon dont 1/3			
Muntelier	3.5	2.4		2.4	0	0
Murten - Nord	4.6	3.0		4.9	-1.8	11.5
Murten - Zentrum	6.1	4.1		2.0	2.1	
Murten - Sud	16.8	11.2		0	11.2	
Courgevaux - Nord	6.5	4.3		10.5	-6.1	-7.5
Courgevaux - Sud	1.1		0.4	1.8	-1.4	
Kerzers-Nord	5.1	3.4		0	3.4	12.5
Kerzers-Sud	18.5	12.4		3.3	9.1	
Ried	6.5	4.3		0.2	4.1	
Sugziez	8.1		2.7	0	2.7	2.7
Wallenried	2.0		0.7	1.4	-0.7	-0.7
Courtepin – Nord	5.5		1.8	9.2	-7.4	-12.7
Courtepin – Ouest	13.8		4.6	9.9	-5.3	
Gurmels - Dorf	4.7		1.6	3.0	-1.4	-3.5
Gurmels - Kleingurmels	1.9		0.6	0.4	0.2	
Gurmels - Liebistorf	0		0	2.3	-2.3	
Total	104.8			51.1		

Auch wenn gewisse Sektoren über ein erhöhtes Potential verfügen (kantonale Zonen mit erhöhtem Anteil von 2/3), muss festgestellt werden, dass in vielen Fällen heute eine zu grosse Arbeitszone besteht.

Es stellt sich aber die Frage, inwiefern die Berechnungsmethode gemeindeübergreifend erfolgen und so den geografischen Gegebenheiten der Zone Rechnung tragen könnte. In diesem Fall liessen sich Über- und Unterkapazitäten innerhalb einer geografischen Einheit miteinander vergleichen (z.B. im Fall von Murten-Süd und Courgevaux-Nord). Diese Möglichkeit muss mit dem Kanton noch diskutiert werden.

Die Situation für die einzelnen Zonen präsentiert sich wie folgt :

- > In den Sektoren von **Kerzers-Ried** besteht heute ein gesamtes Einzonungspotential (16.6 ha). Die Gemeinde Kerzers beabsichtigt im Rahmen ihrer laufenden OP-Revision einen Teil seines Potentials für eine Neueinzonung zu nutzen.
- > Die Arbeitszonen in **Murten-Nord und Courgevaux** haben zum heutigen Zeitpunkt noch zu viele nicht überbaute Flächen (15.4 ha) und damit ein negatives Einzonungspotential von 9.3 ha. **Murten-Zentrum und Murten-Süd** haben aber ein positives Potential von 11.5 ha. Berechnet man die gemeindeübergreifende (und eine geografische Einheit bildende) Region **Murten-Courgevaux** gesamthaft, so hätte sie ein Einzonungspotential von rund 3 ha.
- > Die enormen Reserven von 19.1 ha in **Courtepin** bedürfen einer differenzierten Überlegung. Durch die Aufhebung des Tanklagers Migrol erhöhte sich die Reserve in Courtepin-Nord um 3.7 ha. Die Zufahrt für diese Zone durchquert jedoch Teile des Dorfes, was für eine künftige intensive Entwicklung dieser Zone ein Problem darstellen wird. Eine neue, direkte Zufahrt von Norden her (mit einer Unterführung ab Kantonsstrasse) scheint zwar technisch machbar, ist aber mit enormen Kosten verbunden und widerspricht dem Kriterium "keine Schaffung von neuen wichtigen Zufahrten". Im Rahmen der lau-

Malgré le potentiel plus élevé dans certains secteurs (zones cantonales avec part élevé de 2/3), il doit être constaté que plusieurs zones sont actuellement surdimensionnées.

Il se pose la question, si la méthode de calcul peut se faire à l'échelle intercommunale. Dans ce cas, les sous- et surcapacités pourront être combinées entre eux, ce qui permettrait dans le cas du pôle de Morat d'atteindre un résultat équilibré avec un potentiel pour de nouvelles zones. Cette option doit encore être discutée avec le canton.

La situation pour les différents secteurs se présente comme suit :

- > Dans les secteurs **Kerzers-Ried** existe actuellement un potentiel global pour de nouvelles zones (16.6 ha). La commune de Kerzers envisage dans le cadre de la révision du PAL en cours l'affectation d'une partie de son potentiel.
- > Les zones d'activités **Morat-Nord et Courgevaux** possèdent actuellement encore trop de terrains non bâtis (15.4 ha) et ainsi un potentiel négatif de 9.3 ha. Un potentiel de 11.5 ha existe cependant dans les zones **Morat-Centre et Morat-Sud**. Si on calcul d'une manière intercommunale la région **Morat-Courgevaux** (qui constitue pour sa partie sud une unité géographique), on arriverait à un potentiel d'env. 3.5 ha.
- > Les énormes réserves de **Courtepin** (19 ha) nécessitent une réflexion différente. Par la désaffectation du dépôt de carburant Migrol, la réserve de Courtepin - Wallenried s'est accrue de 3.7 ha. L'accès à cette zone traverse cependant une partie du village, ce qui posera des problèmes lors d'un futur développement de cette zone. Un nouvel accès direct depuis le nord au Nord (et avec un sous-passage depuis la route cantonale) serait techniquement possible, mais nécessitera des investissements considérables, non conformes au critère "aucun nouvel accès important nécessaire". Dans le

fenden OP-Revision werden Aus- und Umzonungen in besser integrierbare Misch- und Wohnzonen überprüft. Eine Reduktion der Überkapazität sollte daher möglich sein. Unter der Voraussetzung, dass diese Anpassungen tatsächlich vorgenommen werden können, wären von den 9.9 ha Reserven in Courtepin-West noch rund 5 ha in den Richtplan zu verweisen. **Diese Richtplanflächen könnten dann als regionale Arbeitszone bezeichnet werden.**

Der vorliegende Bericht macht vorerst Vorschläge für künftige Arbeitszonen, unabhängig von der Kapazitätssituation in den einzelnen Gemeinden.

cadre de la révision du PAL en cours, des changements d'affectation sont actuellement analysées, afin de réduire la surcapacité. Sous condition que les mesures envisagées aboutissent, seul env. 5 ha des réserves de près de 10 ha de Courtepin-Ouest seront encore à transférer dans le plan directeur d'utilisation du sol. **Ces surfaces pourraient être désignées comme zone d'activités d'importance régionale.**

Dans un premier temps, le présent rapport contient des propositions pour de futures zones d'activités, indépendamment des capacités de zones dans les différentes communes.

Die nachfolgenden Vorschläge limitieren sich nicht auf die im vorherigen Kapitel berechneten Flächenpotentiale. Vorerst soll aufgezeigt werden, wo entsprechend den Kriterien neue Arbeitszonen geschaffen werden könnten. Die jeweiligen Einzonungen sind aufgrund des Bedarfs zu etappieren. Die Reihenfolge der Etappen ist der Verfügbarkeit der Parzellen anzupassen und entspricht nicht unbedingt den nachstehend vorgeschlagenen.

Les propositions suivantes ne se limitent pas aux potentiels de surface calculés dans le chapitre précédent. Dans un premier temps il devra être démontré, où selon les critères de nouvelles zones d'activités pourraient être localisées. Il y aura lieu de définir des étapes de mise en zone en fonction des besoins. Ces dernières sont à définir en fonction de la disponibilité des terrains et ne sont de ce fait pas forcément identiques à celles proposées.

3.1 Kantonale Arbeitszonen

Kerzers-Ried

Die laufende OP-Revision von **Kerzers** sieht bereits eine Erweiterung der Arbeitszone Kerzers-Süd vor (Sektor A). Zusätzliche Erweiterungen in diesem Gebiet sind aufgrund der topografischen Verhältnisse nur beschränkt möglich. Aus diesem Grund werden für die Regionalplanung Erweiterungen in Kerzers-Nord, beidseits der geplanten Umfahrungsstrasse vorgeschlagen. Die eingezeichneten Kammern (Sektoren + und 2) umfassen je rund 10 ha.

In **Ried** bieten sich Möglichkeiten für kleinere Erweiterungen (Sektoren 3 und 4, Letzterer wird heute ungefähr je zur Hälfte mit Treibhäuser und zum Gemüseanbau genutzt). Die eingezeichneten Kammern umfassen je rund 5 ha.

Zones d'activités cantonales

Kerzers-Ried

La révision du PAL de **Kerzers** en cours prévoit une extension de la zone d'activités Kerzers-Sud (secteur A). D'autres extensions dans ce secteur sont limitées à cause de la situation topographique. Pour cette raison, les propositions de la planification régionale prévoient un développement à Kerzers-Nord, de part et d'autre du contournement projeté (secteurs 1 et 2). Chaque séguement comporte une surface d'environ 10 ha.

D'autres possibilités d'extensions limitées existent à **Ried** (secteurs 3 et 4, le dernier est actuellement exploité pour la production maraîchère / serres). Chaque séguement comporte une surface d'environ 3.5 ha.



Vorschläge für den Pol Kerzers

1 : 25'000

Propositions pour le pôle de Kerzers

Murten-Nord (Murten/Muntelier/Galmiz)

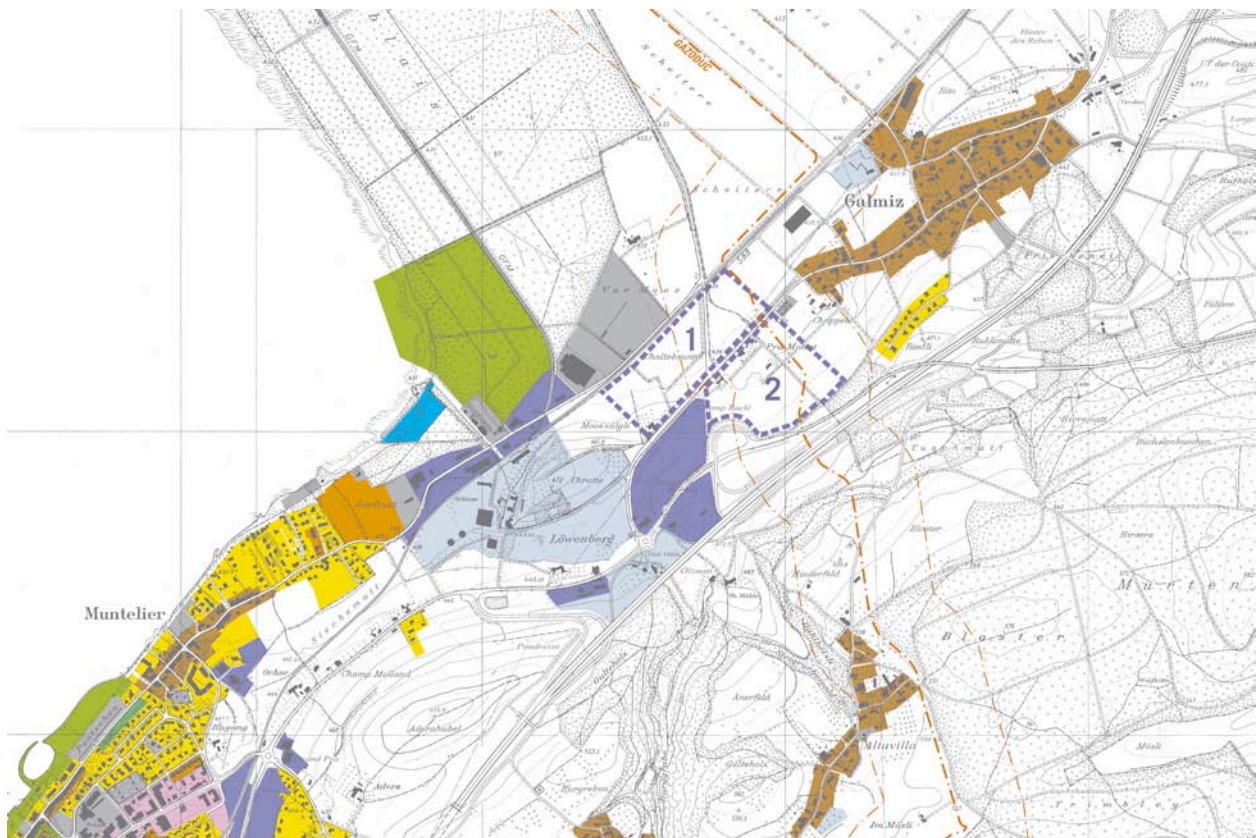
Erweiterungsmöglichkeiten bestehen sowohl im Norden der bestehenden Arbeitszone (Sektor 1, 11 ha, Gemeinden Murten, Muntelier und Galmiz) wie auch im Nord-Osten (Sektor 2, 10 ha, Gemeinden Murten und Galmiz).

Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Erweiterungen sind jedoch eingeschränkt durch die bestehenden Gasleitungen. Der Sektor 2 liegt ganz im Risikobereich, der Sektor 1 rund zur Hälfte. Im Risikobereich werden nur Nutzungen zugelassen, die eine niedrige Personendichte aufweisen. Es bleibt abzuklären, wie weit diese Einschränkungen durch bei der Einzonung vorgesehene bauliche Schutzmassnahmen reduziert werden könnten.

Morat-Nord (Morat/Montilier/Galmiz)

Des possibilités d'extension existent tant au Nord de la ZIA existante (secteur 1, 8.5 ha, communes de Morat, Montilier et Galmiz) qu'au Nord-Est (secteur 2, 14 ha, communes de Morat et Galmiz).

L'utilisation de ces extensions est cependant compromise par les gazoducs existants. Le couloir à risque couvre la totalité du secteur 2 et environ la moitié du secteur 1. Dans ce couloir à risque seul des utilisations ayant une densité de personne réduite sont tolérées. Reste à analyser dans quelle mesure ces restrictions peuvent être diminuées par des mesures de protection constructives.



Vorschläge für den Pol Murten-Nord

1 : 25'000

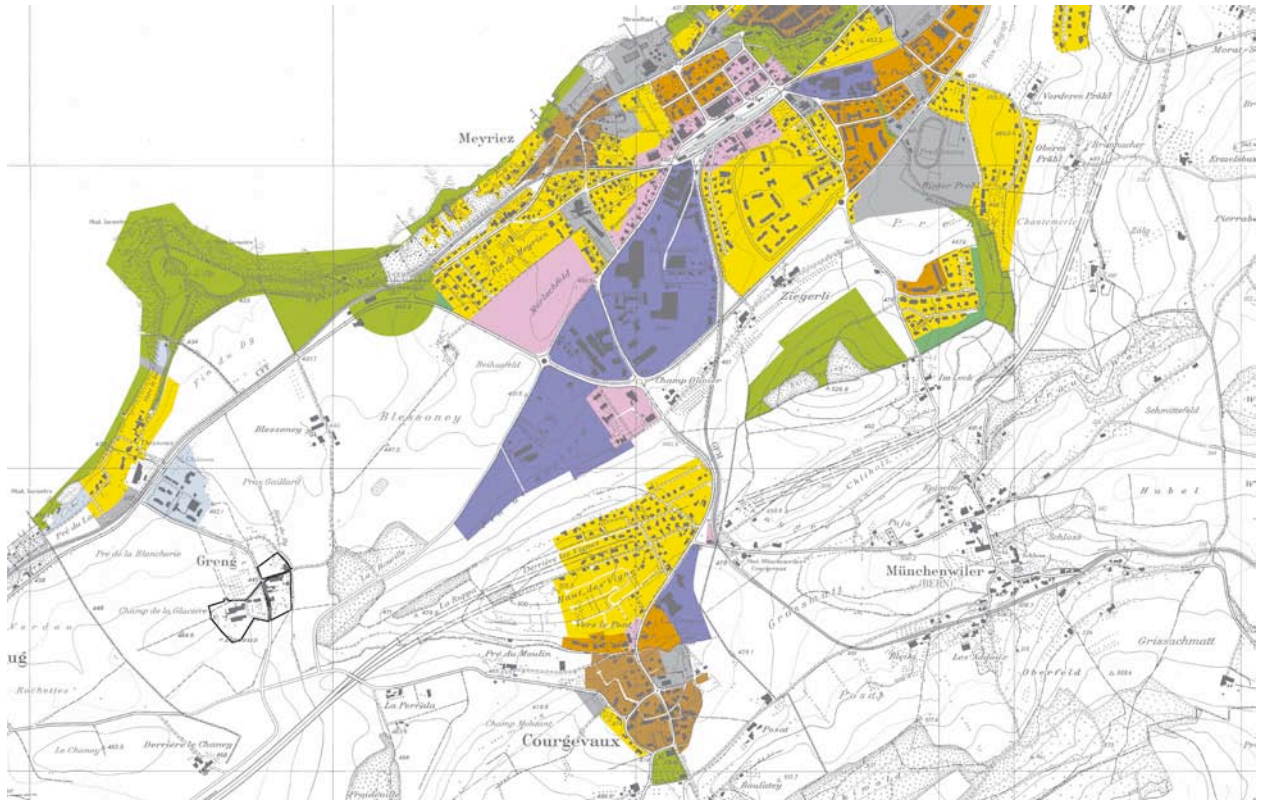
Propositions pour le pôle de Morat-Nord

Murten - Courgevaux

In Anbetracht der bestehenden Reserven in diesem Sektor, sind keine Erweiterungen vorgesehen. Zudem sieht die laufende OP-Revision von Murten eine Siedlungsbegrenzung in Richtung Süd-Westen vor.

Morat-Courgevaux

Considérant les réserves existantes, aucune extension supplémentaire n'est prévue dans secteur. De plus, la commune de Morat prévoit une limite d'urbanisation au Sud-Ouest dans le cadre de sa révision du PAL en cours.



Pol Murten-Süd

1 : 25'000

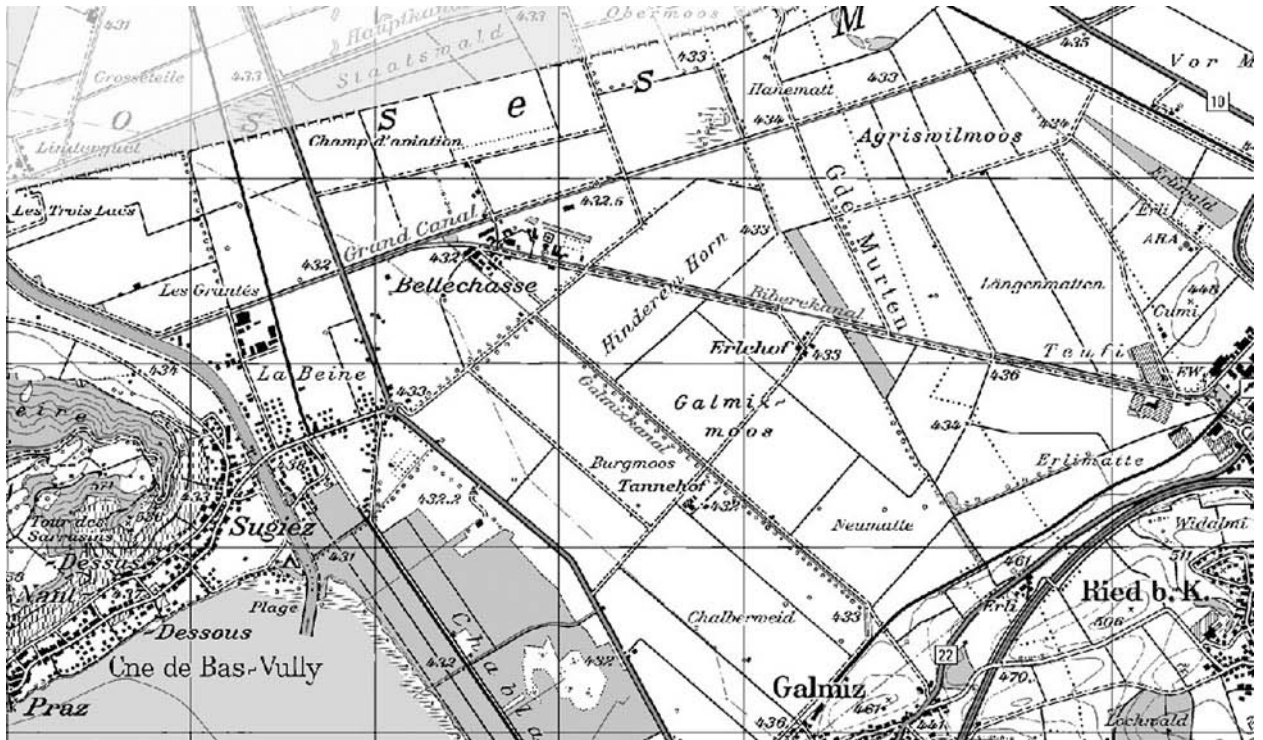
Pôle de Morat-Sud

Reserveoption

Die Region schlägt vor den seinerzeits für das Amgen-Projekt vorgesehenen Perimeter im Galmiz-Moos als Option für spezielle Projekte aufzuführen.

Option de réserve

La région propose de conserver le périmètre Galmiz-Moos, en son temps sélectionné pour le projet Amgen, en tant qu'option pour des projets spéciaux.



3.2 Regionale Arbeitszonen

Sugiez (Bas-Vully)

Die laufende OP-Revision von Bas-Vully sieht bereits eine Erweiterung (Sektor A, 10 ha) der bestehenden Arbeitszone vor.

Zusätzliche Erweiterungen können im Sektor 1 vorgesehen werden (4.5 ha), eine weitere in Richtung Osten (Sektor 2, 11 ha, für Aspekte Gasleitung siehe Bemerkungen unter Sektor Murten-Nord)

Zones d'activités régionales

Sugiez (Bas-Vully)

La révision du PAL de **Sugiez** (Bas-Vully) en cours prévoit une extension de 10 ha de la ZIA (actuellement au PD local).

Des extensions supplémentaires pourraient être envisagée au secteur 1 (4.5 ha), suivi par une deuxième en direction Est (secteur 2, 12 ha, aspects liés au gazoduc voir remarques sous secteur Morat-Nord).



Vorschlag für Pol Sugiez

1 : 25'000

Proposition pour le pôle de Sugiez

Courtepin

Die heutigen Reserven in Courtepin sind mehr als doppelt so gross als das errechnete Potential. Im Rahmen der Ortsplanung werden daher Flächen ausgezont (Sektoren A und C) oder umgezont (Sektor B).

In Anbetracht des bestehenden national tätigen Fleischverarbeitungsbetriebes Micarna, der Nähe zum Bahnhof und die Verbesserung der Zufahrt durch die vorgesehene Umfahrungsstrasse, wird vorgeschlagen im regionalen Richtplan einen Teil des Gebietes Courtepin-West als künftige regionale Arbeitszone zu bezeichnen (Sektor 1). Im Rahmen einer künftigen detaillierten Planung wären unter anderem folgende Aspekte zu studieren:

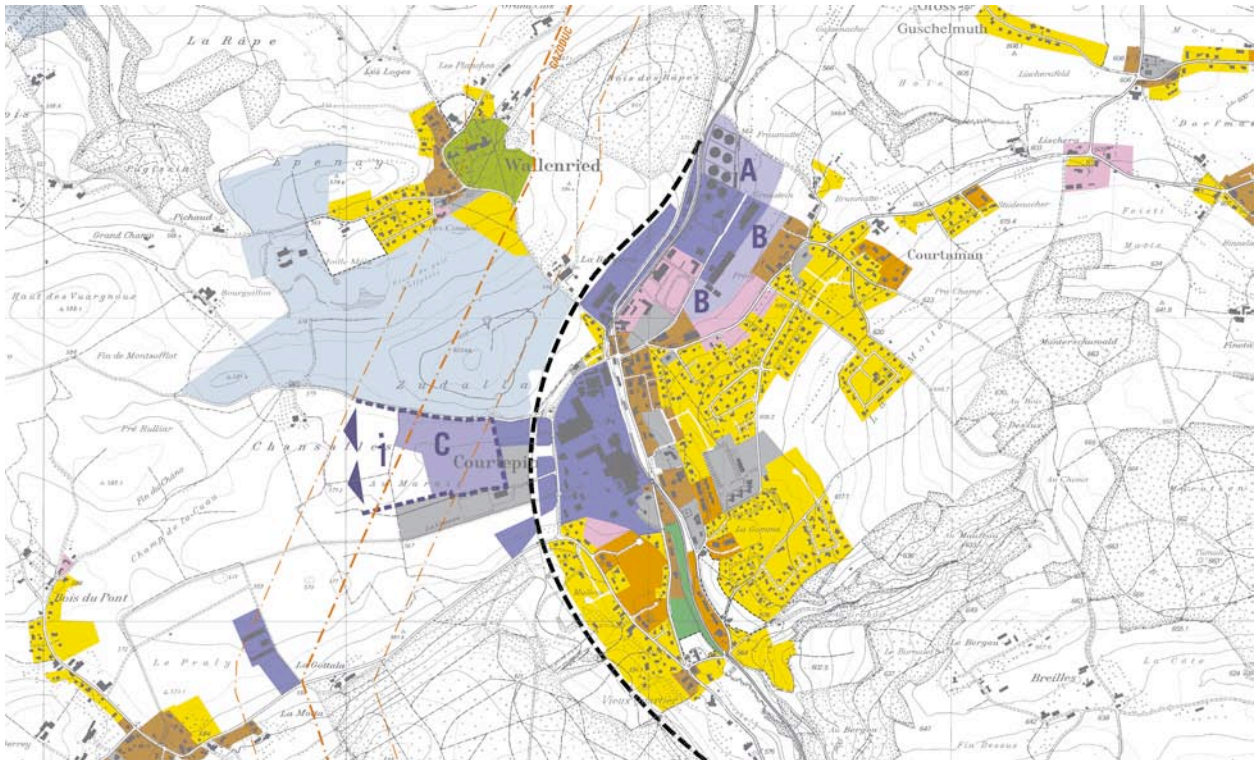
- > ggf. Restrukturierung der Zone von allgemeinem Interesse (Abfallsammelstelle, Fussballplätze).
- > Abklärung der langfristigen Bedürfnisse von Micarna.
- > Regelung der Erschliessung (Umfahrungsstrasse).
- > Aspekte betreffend Gasleitung siehe Bemerkungen unter Murten-Nord.

Courtepin

Les réserves actuelles à Courtepin sont plus que deux fois plus grandes que le potentiel calculé. Lors de la révision du PAL, des sorties de zone (secteurs A et C) et de changement d'affectation (secteur B) sont prévus.

Considérant la présence de l'entreprise d'importance nationale Micarna (produits carnés), la proximité de la gare et l'amélioration de l'accès par le contournement projeté, il est proposé de désigner une partie du secteur Courtepin-Ouest comme future zone d'activités régionale (secteur 1). Lors d'une planification future plus détaillée, les aspects suivants devront encore être étudiés:

- > év. restructuration de la zone d'intérêt général (déchetterie, terrains de sport);
- > évaluation des besoins à long terme pour Micarna;
- > études d'équipement (route de contournement);
- > aspects concernant le gazoduc, voir remarques sous Morat-Nord.



Vorschlag für Pol Courtepin-Wallenried

1 : 25'000

Proposition pour le pôle de Courtepin-Wallenried

Gurmels

Die bestehenden Arbeitszonen sind nur zur Hälfte bebaut. Somit sind heute genügend Reserven vorhanden (gemäss Berechnungen besteht eine Überkapazität).

Zu überprüfen wäre auch der Standort dieser Reserven. Zwischen Arbeitszonen im Dorf befinden sich noch Landreserven die sich für eine Erweiterung eignen würden.

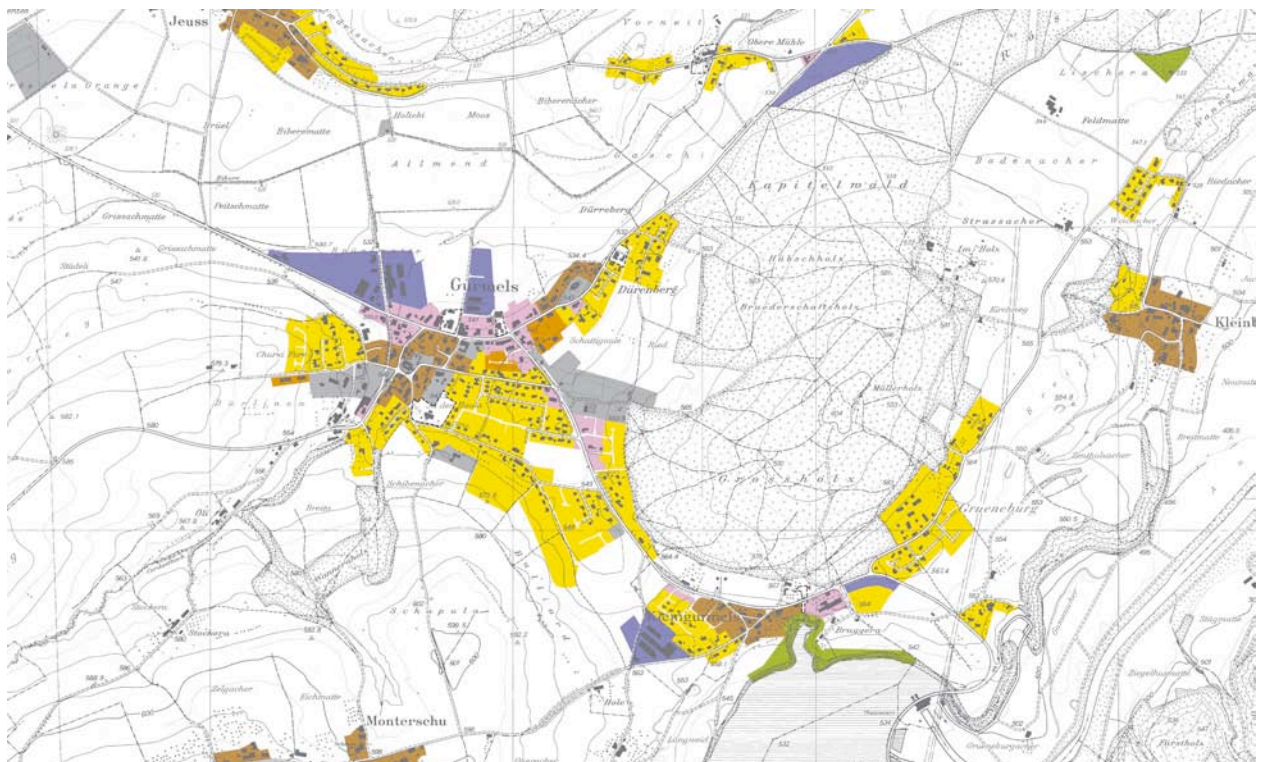
Fast die Hälfte der Reserven befinden sich jedoch in Liebistorf. Es stellt sich die Frage nach den effektiven Entwicklungschancen dieses Standorts.

Gurmels

Les zones actuelles sont construites que pour la moitié. Les réserves peuvent être comme suffisantes (même en surcapacité selon les calculs).

Les réserves devraient faire l'objet d'une analyse du point de vue de leur emplacement. Entre les zones d'activités du village se trouvent encore des réserves de terrains propices à une extension.

Presque la moitié des réserves se situent cependant à Liebistorf. Il se pose la question des chances de développement effectives de cet emplacement.



Pol Gurmels

1 : 25'000

Pol Gurmels

4.1 Vorliegender Bericht

Koordination Stufe Region / Gemeinden

Dieser Bericht wurde von der regionalen Arbeitsgruppe Raumplanung zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro erarbeitet.

Bevor er dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet wird, wird er von der Region verabschiedet.

Die Gemeinden der Region werden gebeten Stellung zu den vorgeschlagenen Zonen zu nehmen.

Koordination Stufe Kanton

Im Rahmen einer Arbeitssitzung mit dem Kanton vom 15.09.2008 wurden dem BRPA die zu untersuchenden Sektoren unterbreitet.

In einem zweiten Schritt soll nun ein detaillierter Bericht dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet werden.

4.2 Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der kantonalen Stellungnahme werden die definitiven regionalen / kantonalen Arbeitszonen bestimmt.

Zudem werden die Modalitäten betreffend ihrer Verfügbarkeit, ihrer Erschliessung und Bewirtschaftung studiert. Die entsprechenden Massnahmen werden in den regionalen Richtplan integriert.

Présent rapport

Coordination niveau régional / communal

Ce rapport a été établi par le groupe de travail régional « aménagement du territoire », en collaboration avec le bureau mandaté.

Avant de le soumettre au canton pour une prise de position, il a été adopté par la région.

Les communes sont priées de prendre position par rapport aux zones proposées.

Coordination niveau cantonal

Lors d'une séance de travail avec le canton du 15.09.2008, les secteurs à étudier ont été soumis au SeCA.

Dans un deuxième temps, le rapport détaillé sera soumis au canton pour une prise de position.

Suite des travaux

Sur la base de la prise de position du canton, les zones d'importance régionale et cantonale seront définies.

De plus, les modalités par rapport à leur disponibilité, l'équipement et la gestion seront étudiées. Les mesures nécessaires seront intégrées au plan directeur régional.