



Association des communes du district du Lac

Plan directeur régional (PDR)

C5 - Etude de localisation des nouvelles zones d'activités régionales

9 août 2013, révisé le 2 février 2016

Mandat : 13005/pj,fs

Document : rapport_ZACT.doc

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 12, 1700 Fribourg

Téléphone 026 347 10 90, fax 026 347 10 91

info@archam.ch, www.archam.ch

Table des matières

1.	Introduction	3
2.	Documents de base pour l'étude	4
3.	Problématique	5
4.	Démarche.....	5
5.	Critères d'identification des zones d'activités régionales	7
5.1	Critères de localisation	7
5.2	Critères d'occupation et d'exclusion	8
5.3	Critères de gestion	8
6.	Localisation des zones d'activités régionales	9
6.1	Bas-Vully.....	9
6.2	Courtepin	13
6.3	Gurmels	17
6.4	Bilan et lignes d'action	20
7.	Intégration de l'étude dans le PDR.....	22

1. Introduction

La Région envisage mieux gérer et diriger le futur développement des activités sur son territoire, dans une optique générale de concentration du développement de l'urbanisation dans les centralités du district. Au niveau des emplois, en plus du secteur stratégique du Löwenberg et des zones d'activités d'importance cantonale, elle favorise une stratégie supra-communale politiquement concertée visant à créer des zones d'activités d'importance régionale liées spatialement aux centres intercommunaux². Ce faisant, elle renforce la position non seulement des centres intercommunaux de Courtepin, Gurmels, Vully et, dans une autre manière, Kerzers (cf. ci-après) mais aussi des sous-régions qu'ils représentent et notamment l'ensemble de l'axe de développement régional nord-sud (Vully-Morat-Courtepin-Gurmels).

Ainsi, le plan directeur régional (PDR) permet de définir les conditions-cadre au niveau de la localisation, de la typologie d'occupation et de la gestion des zones d'activités régionales. Il s'agit d'une démarche qui spatialise une stratégie économique-territoriale cohérente permettant aux Communes lacoises d'intégrer leur propre politique d'aménagement dans un cadre concerté à un niveau supérieur. En effet, la gestion des zones d'activités régionales restera sous l'égide de la Région et une clé de redistribution des coûts/bénéfices aux Communes sera également élaborée afin que la création des emplois puisse générer des bénéfices pour tout le district. Il s'agit d'une démarche consolidée politiquement qui jouit du soutien de l'ensemble des Communes.

Cette démarche est cohérente avec les objectifs de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée (en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014), qui cherche à limiter la multiplication de zones d'activités locales dans chaque Commune au profit d'une vision d'ensemble concertée à l'échelle supra-communale. Ceci dans une optique de densification, de lutte contre le mitage du territoire ainsi que de protection du sol agricole et du paysage.

Le plan directeur cantonal en vigueur date de 2002 et, afin de se conformer à la LAT révisée, il est actuellement en cours de révision. Le délai pour la révision est fixé pour 2019, selon les exigences de la Confédération. Aucun résultat n'est pour l'instant connu, mis en consultation publique ou approuvé. Ce sont donc l'examen final de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) du 10 juillet 2015 et l'approbation du PDR Lac par le Conseil d'Etat du 25 août 2015 qui déterminent les conditions du canton pour les zones d'activités régionales :

- le Canton valide le principe de base en laissant la possibilité à la Région de planifier des zones d'activités d'importance régionale dans les centres intercommunaux ;
- la révision du plan directeur cantonal demeure réservée ; ainsi la localisation et l'extension des zones d'activités régionales sont considérées comme des propositions non-liantes que le Canton examinera dans le cadre de ses travaux. Jusqu'à là, elles seront considérées comme

² Courtepin (Communes de Courtepin et de Wallenried), Kerzers (Kerzers et Ried-bei-Kerzers), Gurmels et Vully.

des « autres zones d'activités » selon la définition du plan directeur cantonal actuellement en vigueur.

C'est sur cette base que la Région poursuit ses travaux de planification. En effet, avec la gestion régionale de ses futures zones d'activités, elle introduit une démarche innovatrice. Elle contribue à la mise en œuvre de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui prescrit que la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le Canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant globalement leur utilisation rationnelle.

2. Documents de base pour l'étude

- Plan directeur cantonal (PDCant), Etat de Fribourg, 2002
- Plan directeur régional du Lac, « D 2.4 Concept zones d'activités », Urbaplan, avril/septembre 2009
- Plan directeur régional du Lac, « D 3.2 Programme d'aménagement », Urbaplan, juillet/octobre 2010
- Rapport de risque OPAM, Révision du PAL de Bas-Vully, Triform SA, février 2011
- Plan directeur régional du Lac, « D 4.2 Programme de travail pour l'achèvement du plan directeur régional », Association des communes du district du Lac, 24 avril 2012
- Plan directeur régional du Lac, « C4 : Clarification des conflits entre zones d'activités et gazoduc sous le profil de l'OPAM », Archam, novembre 2012
- Plan directeur régional du Lac, « C3 : Concept global des transports », Archam, juillet 2013
- Plan d'aménagement local (PAL) en cours de révision des communes de Bas-Vully, Courtepin et Gurmels
- Plan directeur régional du Lac « D 4.8 Préavis du troisième examen préalable » par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, 24 août 2014.
- Rapport d'examen final de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions sur le Plan directeur régional du Lac, 10 juillet 2015
- Arrêté d'approbation du Conseil d'Etat sur le Plan directeur régional du Lac (2015-627), 25 août 2015

3. Problématique

Dans le cadre des travaux préliminaires pour l'établissement du PDR du Lac, la Région a déterminé l'emplacement des futures zones d'activités régionales. Ces zones ont été localisées dans les centres intercommunaux, plus précisément dans les communes de Bas-Vully, Courtepin et Gurmels. Le centre intercommunal de Kerzers fait partie d'un pôle de développement économique cantonal et dispose grandes zones d'activités d'importance cantonale, pour cette raison la Région renonce à y planifier d'autres zones d'activités.

Concernant Bas-Vully et Courtepin, les zones initialement planifiées dans le cadre des travaux préliminaires (document de base D 2.4 « zones d'activités », Urbaplan, septembre 2009) se trouvent à proximité d'une conduite à haute pression d'un gazoduc. Cela signifie que, sous le profil de l'OPAM (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs), ces zones sont soumises à des restrictions importantes en termes de constructibilité. Une fois pris conscience de l'ampleur de cette contrainte (cf. étude « C4 Clarification des conflits entre zones d'activités et gazoduc sous le profil de l'OPAM », 19 novembre 2012), la Région a décidé de réanalyser la situation des zones d'activités d'importance régionale afin de planifier, dans son PDR, des autres secteurs effectivement réalisables. Concernant Gurmels, il s'agit d'analyser la situation de cette commune afin de trouver un lieu adéquat.

Il sied enfin de relever que les zones d'importance cantonale ne sont pas analysées dans le cadre de la présente étude, car celles planifiées à Kerzers sont déjà approuvées à tous les niveaux de planification (plan sectoriel des secteurs stratégiques et d'importance cantonale du Canton, plan d'affectation des zones de la Commune). En ce qui concerne le secteur stratégique du Löwenberg, la situation est plus complexe et fait l'objet d'une étude ad hoc, dont l'objectif consiste à concrétiser le plus rapidement possible la planification et la mise en œuvre par étapes.

4. Démarche

Il s'agit d'abord d'analyser les plans d'aménagement locaux (PAL), respectivement les révisions des PAL en cours, des trois communes concernées afin de connaître l'emplacement actuel des zones d'activités prévu par le plan d'affectation des zones (PAZ) ainsi que les éventuelles extensions envisagées par le plan directeur communal (PDComm).

Par la suite, il faut définir les critères qui influencent le choix de la localisation des zones d'activités d'importance régionale. A titre d'exemple, des critères comme la proximité à des zones d'activités existantes, l'accessibilité aux futures zones régionales ainsi que l'état de la propriété de ces terrains doivent être étudiés. De plus, une fois identifiés les secteurs propices, il s'agit d'évaluer les contraintes d'aménagement qui pèsent sur ces secteurs.

Le but principal est celui de trouver des endroits qui répondent aux critères de localisation et sur lesquels l'impact des contraintes soit plutôt faible. La Région doit être sûre que les zones d'activités d'importance régionale fixées dans le PDR puissent être réalisées par les communes concernées. Par conséquent, il s'agit d'identifier des secteurs avec des très bonnes conditions-cadre au niveau d'aménagement du territoire local permettant d'anticiper et d'éviter notamment des planifications conçues sous la pression d'une demande concrète d'une entreprise, qui donnent souvent des mauvais résultats.

Il faut souligner que ces secteurs appartiennent à la zone agricole aussi longtemps qu'une procédure de mise en zone à bâtir au sens des arts. 77 et ss. LATeC n'a pas été lancée et finalisée. La procédure de mise en zone à bâtir sera effectuée à plus long terme dans les PAL des Communes concernées, selon les besoins au niveau régional, en relation à un projet concret et dans le respect de toutes les procédures de légalisation y relatives. Les zones d'activités régionales constituent donc une garantie de marges de manœuvre pour le futur et elles ne seront de toute façon pas urbanisées simultanément dans leur totalité. Elles permettent ainsi d'éviter une utilisation des terrains qui empêcherait une future affectation artisanale.

Il est également important de définir les critères d'occupation (type d'entreprises) pour toutes ces zones. Or, suite notamment aux préavis d'examen préalable de la DAEC, du Service des constructions et de l'aménagement ainsi que de la Promotion économique du canton de Fribourg (2014), la Région a décidé de réserver les zones d'activités régionales prioritairement aux besoins d'entreprises industrielles et artisanales locales ou régionales qui souhaitent s'établir dans le district, ainsi qu'à d'autres entreprises déjà existantes dans le district et dans ses environs qui souhaitent se déplacer pour se développer. L'objectif est également celui de consolider un tissu productif dans le district.

La destination initialement prévue pour ces zones, à savoir la haute valeur ajoutée, est ainsi modifiée. Ce changement de caractère évite la concurrence des zones d'activités régionales avec le secteur stratégique du Löwenberg et les zones d'activités d'importance cantonale, qui sont destinées à des entreprises à haute valeur ajoutée, au profit d'une logique de complémentarité.

S'agissant de la définition des critères de gestion tels que les modalités de financement et de management de ces zones, dans la présente étude sont fixés uniquement les principes de base. Ceux-ci seront approfondis par la Région dans un deuxième temps.

Cette étude est effectuée en étroite collaboration avec les représentants des Communes concernées et la Région. La localisation finale des zones est le fruit d'une décision concertée entre ces acteurs. Les résultats de l'étude sont intégrés au PDR et seront intégrés dans les plans d'aménagement locaux (PAL) des communes.

5. Critères d'identification des zones d'activités régionales

5.1 Critères de localisation

Ces zones d'activités doivent répondre à des critères de localisation particuliers :

Thème	Critères
Emplacement	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones d'activités d'importance régionale doivent être localisées dans des centres intercommunaux (Courtepin, Vully et Gurmels). - Dans les limites du possible, la proximité à d'autres zones d'activités existantes ou en cours de planification, doit être vérifiée.
Surface	<ul style="list-style-type: none"> - Une surface minimale de 5.0 ha doit être affectée à la zone d'activités d'importance régionale. La possibilité de planifier des secteurs avec une répartition entre zones d'activités d'importance régionale et zones d'activités d'importance locale est laissée ouverte à la Commune.
Accès route	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones d'activités doivent être situées à proximité de l'autoroute ou au moins d'un axe de la route cantonale.
Accès transports publics	<ul style="list-style-type: none"> - Le niveau de desserte minimal doit être le niveau E, selon l'exigence du plan cantonal des transports (PCTr) pour les zones d'activités classées dans « autres zones et projets »³.
Propriété foncière	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise du foncier facilitée (nombre de propriétaires limité et de préférence fonds en mains publiques).

³ La DAEC a précisé qu'elle va considérer ces zones comme toute autre zone d'activités d'importance locale : ceci est donc admis également pour la desserte minimale en TP exigée par le plan cantonal des transports (PCTr), à savoir le niveau E.

5.2 Critères d'occupation et d'exclusion

L'occupation de ces zones se fait en fonction de plusieurs critères :

Thème	Critères
Destination	<ul style="list-style-type: none"> - Ces zones sont destinées principalement à répondre aux besoins d'entreprises industrielles et artisanales souhaitant s'établir dans le district et à d'autres entreprises locales ou régionales souhaitant se déplacer ou se développer.
Rayonnement	<ul style="list-style-type: none"> - Les entreprises doivent avoir au moins un rayonnement local ou régional en ce qui concerne le personnel et la clientèle.
Déplacement d'entreprises	<ul style="list-style-type: none"> - Ces zones ne sont pas vouées à accueillir des entreprises déjà présentes dans la région qui veulent seulement se déplacer. Le déplacement est accepté s'il y a un projet d'agrandissement qui implique une augmentation importante du personnel et des retombées financières.

5.3 Critères de gestion

La gestion de ces zones s'organise à une échelle régionale :

Thème	Critères
Demande d'implantation	<ul style="list-style-type: none"> - Toute entreprise souhaitant s'implanter dans une zone régionale doit soumettre une demande à la Commune concernée. - La commune examine la demande et, en cas d'intérêt, transmet cette demande à la Région. La Région a le dernier mot quant au choix final.
Financement et retombées fiscales	<ul style="list-style-type: none"> - Les frais de planification et d'équipement pour ces zones sont repartis selon une clé de financement encore à définir entre la commune du lieu d'implantation et la Région, respectivement les Communes de la Région. - En contrepartie, les recettes fiscales sont également réparties selon une clé de répartition encore à définir entre la Commune du lieu d'implantation et la Région, respectivement les Communes de la Région.
Promotion	<ul style="list-style-type: none"> - La Région se charge de promouvoir les zones d'activités régionales vis-à-vis des entreprises potentiellement intéressées.

6. Localisation des zones d'activités régionales

6.1 Bas-Vully

La révision du plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Bas-Vully a été approuvée en octobre 2013. Dans ce cadre, le secteur de 13 hectares retenu à Sugiez (cf. ci-dessous) est déjà inscrit au plan directeur communal comme secteur pour une future extension de la zone d'activités existante.

La Commune a validé, de manière générale, la proposition de localisation de la zone d'activités régionale. Actuellement, elle réfléchit à quelle partie du secteur de 13 hectares destiner à la zone d'activité régionale (la partie restante du secteur sera destinée à une zone d'activités locale). Ainsi, la répartition spatiale du secteur de 13 hectares en zone d'activités d'importance régionale, respectivement locale, doit encore être définie. Des estimations concernant les frais d'équipements devront notamment être menées.

L'image suivante démontre que le secteur retenu répond aux critères de localisation des zones d'activités régionales fixés au chapitre 5.1.

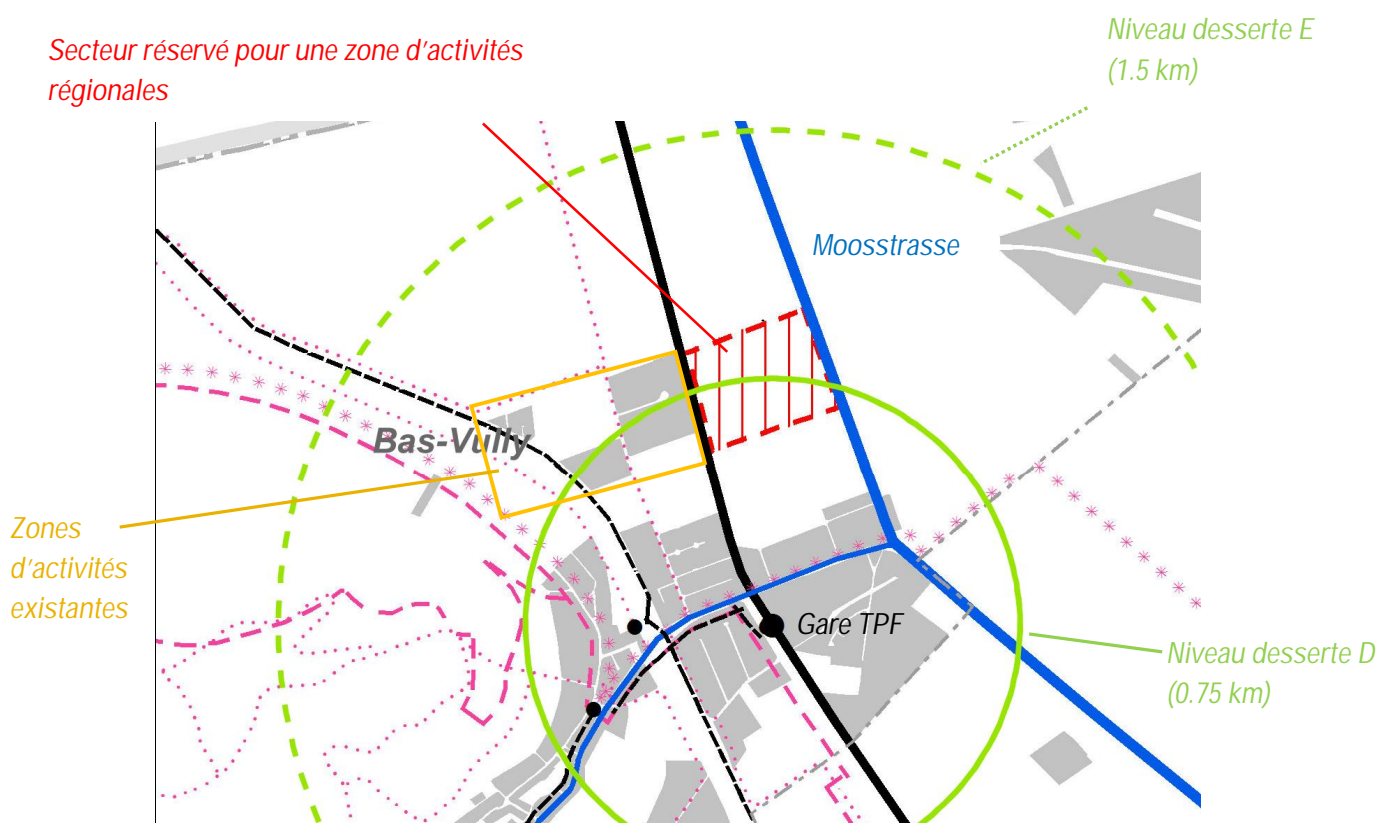


Figure 1 : vérification de la conformité de la zone d'activités régionale de Bas-Vully avec les critères de localisation

Concernant l'état de la propriété foncière, il s'avère que la zone empiète sur 7 parcelles appartenant à 6 propriétaires différents (groupe de propriétaires ou communauté héréditaires compté comme propriétaire unique). Il s'agit uniquement de propriétaires privés.

L'image suivante donne un aperçu de l'état actuel de la propriété à Bas-Vully (le périmètre en rouge est à considérer à titre indicatif).



Figure 2 : aperçu de l'état de la propriété de la zone d'activités régionale de Bas-Vully (Source : Etat de Fribourg, 2010)

Les contraintes de planification suivantes caractérisent actuellement le secteur :

Thème	Remarques
Transports publics	Grâce à la gare ferroviaire RER, arrêt de catégorie IV, la zone satisfait en grande partie une desserte de catégorie D (niveau dépassant les exigences de base) et le solde satisfait une catégorie E (exigence de base). Des mesures pour les transports publics ou d'autres mesures compensatoires devront être prises dans le cas où cette zone générerait plus de 1'000 véhicules par jour ⁴ .
Trafic individuel motorisé	L'accès routier depuis la Moosstrasse devra être coordonné avec le Canton, propriétaire actuel de la route.
Bruit	Une étude acoustique sera menée le long de la Moosstrasse afin de déterminer les éventuelles mesures à prendre pour garantir la conformité à l'OPB ⁵ .
Site pollué	Le site pollué 2280-0107 ⁶ (site de stockage) fait actuellement l'objet d'une procédure d'investigation. Le site est situé au sud du secteur (à l'intérieur). En fonction des résultats, la Commune décidera si intégrer ou exclure la surface du site pollué de la zone d'activités.
OPAM	La conduite à haute pression du gazoduc passe à l'est du site. Un rapport de risque ⁷ démontre que les contraintes sur la zone régionale sont faibles. A l'extrémité nord-est de la zone, il ne faudra pas dépasser une densité de 500 personnes/ha et privilégier l'implantation d'usages « à faible densité humaine » (stockage, stationnement, etc).
Surfaces d'assolement	La zone est totalement concernée par des surfaces d'assolement (catégorie A). Réfléchir à des éventuelles mesures de compensation.
Dangers naturels	L'ensemble de la zone d'activité est caractérisée par un phénomène de « tassement potentiel sur sous-sol compressible ». Clarifier avec la commission cantonale des dangers naturels (CDN) le poids de cette contrainte ainsi que les éventuelles mesures à prendre au niveau de la construction.
Propriété foncière	Vérifier avec les différents propriétaires la disponibilité des terrains et assurer une garantie par convention.

⁴ Ces contraintes sont fixées dans le plan cantonal des transports. Pour plus d'information consulter le chapitre 5.2 du Concept global des transports du plan directeur régional du Lac (document C2 du PDR).

⁵ Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

⁶ Numéro de site selon le cadastre cantonal des sites pollués.

⁷ Rapport de risque OPAM, Révision du PAL de Bas-Vully, Triform SA février 2011.

L'image suivante montre comme l'impact du gazoduc à haute pression est minimal pour la nouvelle localisation de la zone d'activités régionales à Bas-Vully. Elle montre aussi le site pollué, qui selon les résultats des investigations, pourrait redéfinir les limites sud de la zone d'activités.

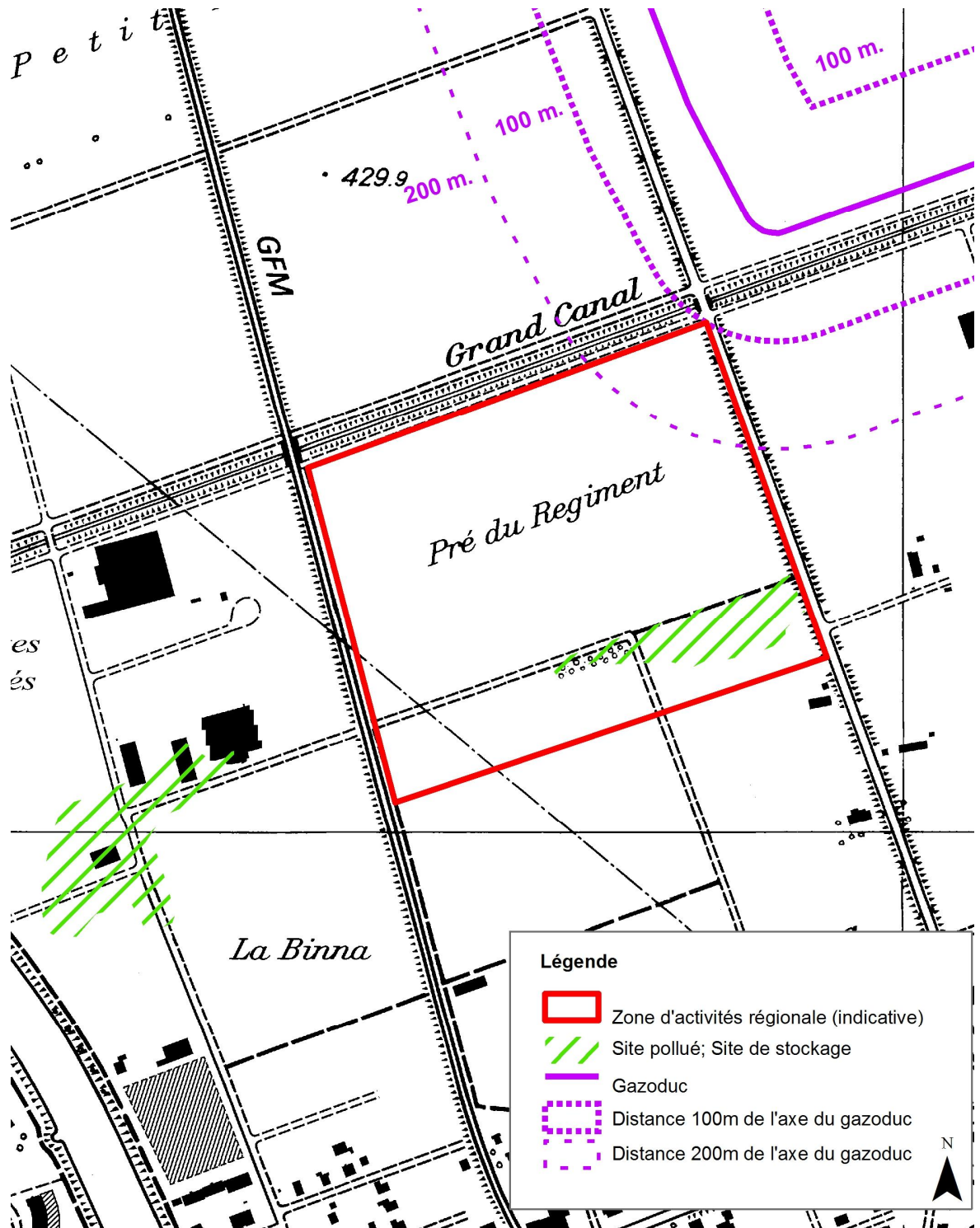


Figure 3 : Contraintes de l'OPAM et du site pollué pour la zone d'activités régionale de Bas-Vully.

6.2 Courtepin

Courtepin révisé actuellement son PAL (mise à l'enquête est prévue pour 2016). Dans ce cadre, la Commune a validé la proposition quant à la localisation d'un secteur réservée pour des zone d'activités régionales, qui a été délimité dans le plan directeur communal (total d'environ 11 ha).

A noter qu'entre la partie nord et la partie sud de la zone d'activités régionale projetée, il y a une zone d'intérêt général existante, qui pourrait également être englobée à la zone d'activités régionale. Cela afin d'avoir un seul secteur continu et cohérent destiné à accueillir la zone d'activités régionale. Toutefois, la zone d'intérêt général (qui accueille aujourd'hui des terrains de football et d'autres infrastructures sportives) devrait être déplacée dans une autre localisation dans le territoire communal.

L'image suivante démontre que le secteur retenu répond aux critères de localisation fixés au chapitre 5.1.

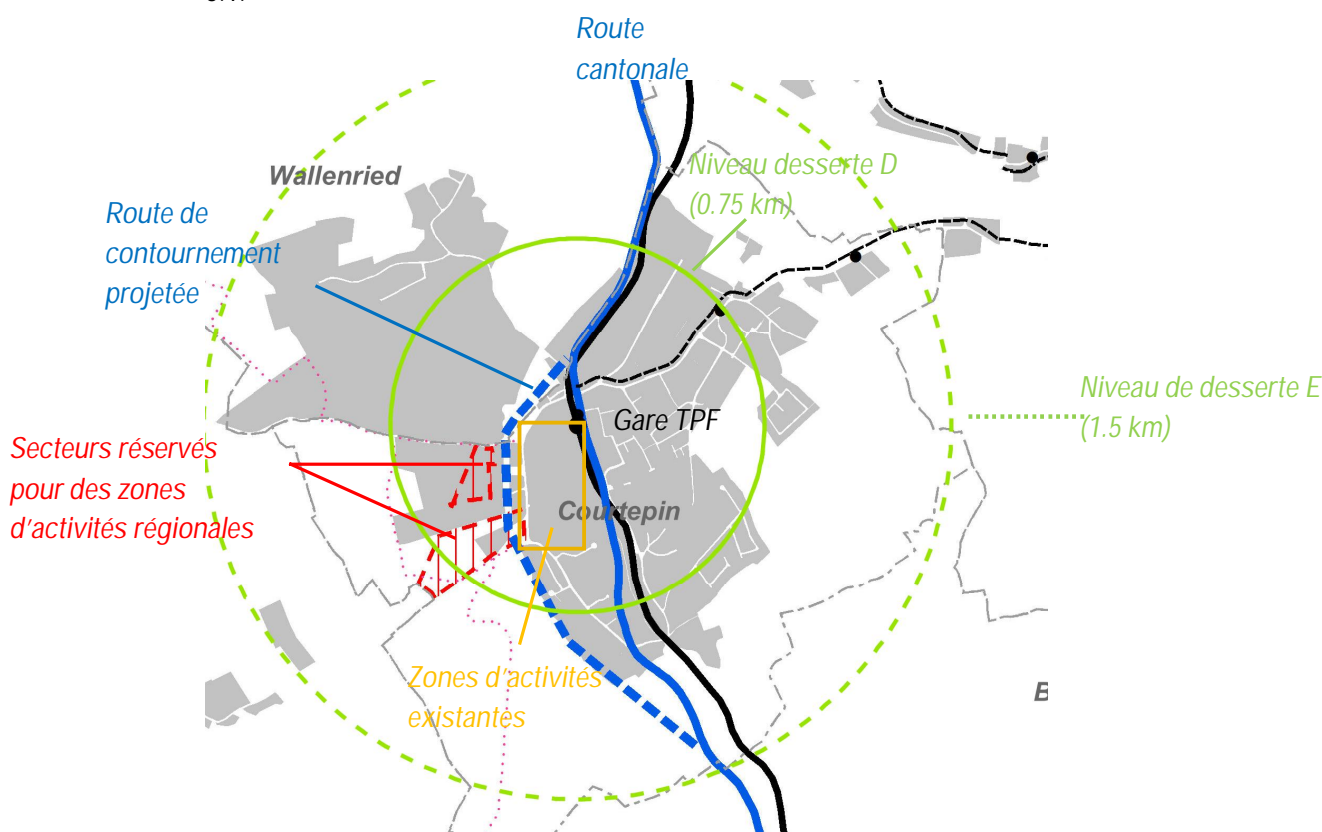


Figure 4 : vérification de la conformité de la zone d'activités régionale de Courtepin avec les critères de localisation

Concernant l'état de la propriété foncière, il s'avère que la zone empiète sur 10 parcelles de 8 propriétaires différents (groupe de propriétaires ou communauté héréditaires compté comme propriétaire unique).

Une seule parcelle est de propriété de la commune de Courtepin, à savoir l'article 284 RF, ce qui représente une infime partie en termes de surface (environ 8650 m²).

L'image suivante donne un aperçu de l'état actuel de la propriété à Courtepin (le périmètre en rouge est à considérer à titre indicatif).

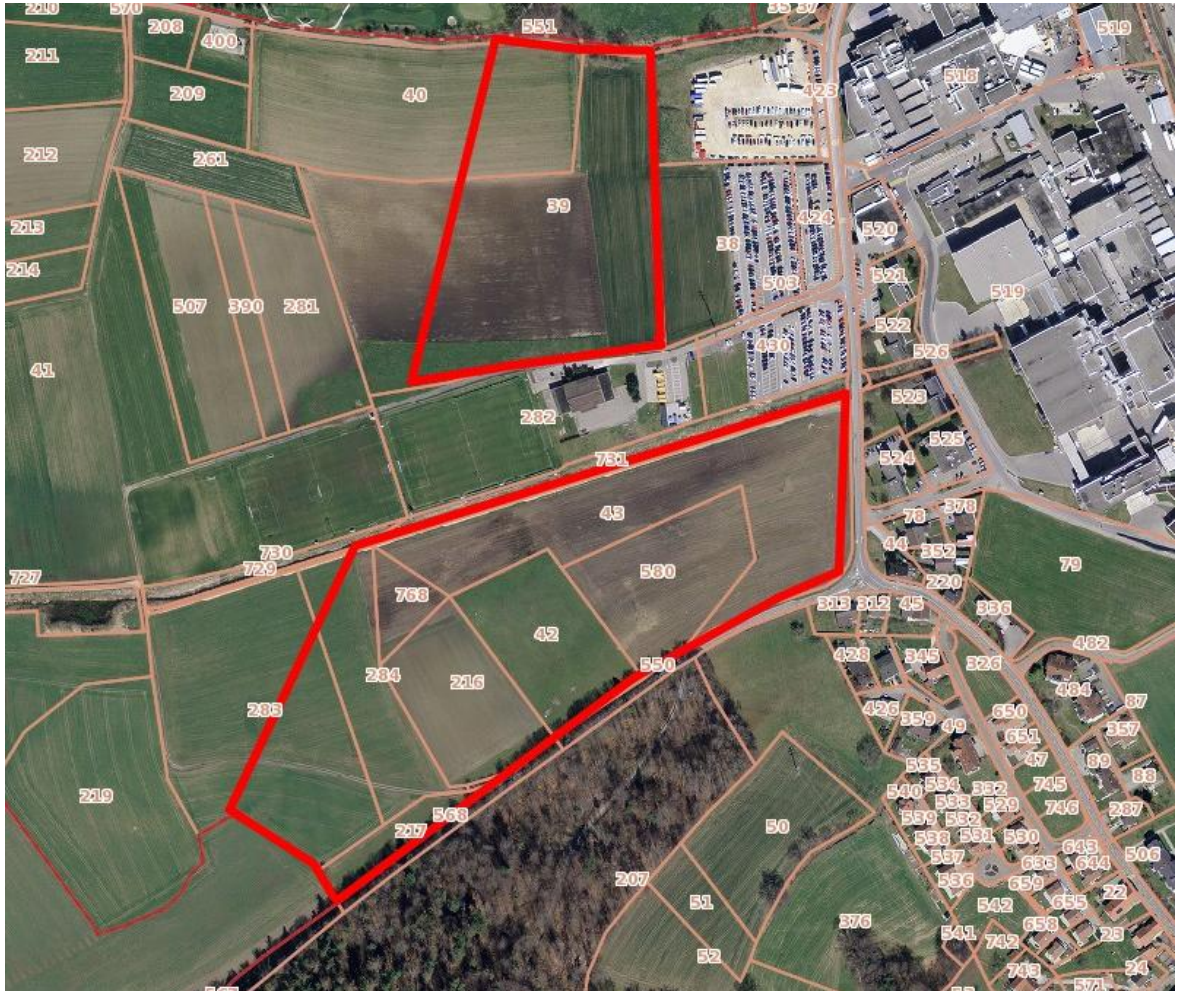


Figure 5 : aperçu de l'état du de la propriété de la zone d'activités régionale de Courtepin (Source : Etat de Fribourg, 2010)

Les contraintes de planification suivantes caractérisent actuellement le secteur :

Thème	Remarques
Route de contournement	Réserver les terrains pour le couloir prévu pour la route de contournement projetée à l'ouest de Courtepin. Coordonner l'accès à la zone d'activités régionale.
Transports publics	Grâce à la gare ferroviaire RER, arrêt de catégorie IV, la zone satisfait en grande partie une desserte de catégorie D (niveau dépassant les exigences de base) et le solde satisfait une catégorie E (exigence de base). Des mesures pour les transports publics ou d'autres mesures compensatoires devront être prises dans le cas où cette zone générerait plus de 1'000 véhicules par jour ⁸ .
OPAM	L'entreprise Micarna SA est assujettie à l'OPAM. Clarifier avec le SEn les contraintes OPAM sur la zone d'activités régionale. La zone d'activités est entièrement à l'extérieur de l'aire d'influence du gazoduc.
ORNI	Evaluer, sous le profil de l'ORNI ⁹ , les conséquences de la présence d'une ligne à haute tension dans la zone d'activités.
Dangers naturels	Une grande partie de la zone d'activité est caractérisée par un phénomène de « tassement potentiel sur sous-sol compressible ». Clarifier avec la commission cantonale des dangers naturels (CDN) le poids de cette contrainte ainsi que les éventuelles mesures à prendre au niveau de la construction.
Surfaces d'assolement	La zone est partiellement concernée par des terrains des surfaces d'assolement (qualité A, secteur au sud). Réfléchir à des éventuelles mesures de compensation.
Propriété foncière	Vérifier avec les différents propriétaires la disponibilité des terrains et assurer une garantie par convention.

⁸ Ces contraintes sont fixées dans le plan cantonal des transports. Pour plus d'information consulter le chapitre 5.2 du Concept global des transports du plan directeur régional du Lac (document C2 du PDR).

⁹ Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant.

L'image ci-dessous démontre comme la contrainte du gazoduc à haute pression est complètement respectée par la zone d'activités régionale proposée à Courtepin.

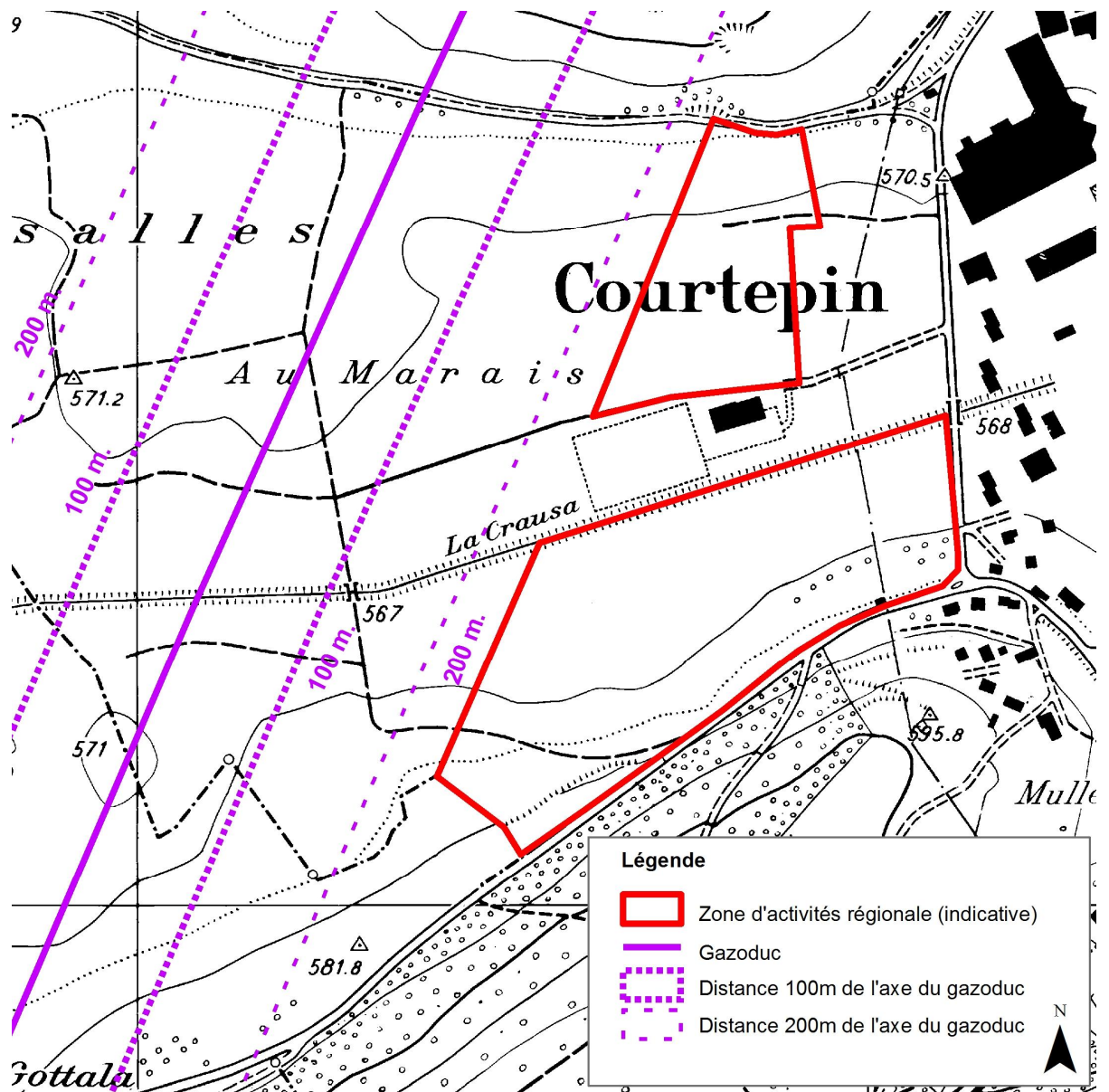


Figure 6 : Contrainte de l'OPAM pour la zone d'activités régionale de Courtepin.

6.3 Gurmels

Les travaux préliminaires de planification régionale ne prévoyaient pas de zone d'activités régionale à Gurmels. Toutefois, par le fait que Gurmels est retenu en tant que centre intercommunal dans le PDR, la fonction de centre intercommunal doit être renforcée au niveau d'accueil des zones d'activités pour garantir la juste mixité habitants-emplois. De ce point de vue, l'implantation d'une zone d'activités régionale se justifie.

La Commune a validé la proposition de localisation d'une zone d'activités régionale. Cependant, le PAL est dans une phase avancée du processus de révision, avec notamment le plan directeur communal déjà approuvé par le Canton. Pour cette raison, la zone d'activités régionale identifiée à Gurmels ne sera pas immédiatement intégrée dans le PAL. La Commune s'engage à intégrer la zone au plan directeur communal lors de la prochaine occasion ou, le cas échéant, directement dans le plan d'affectation des zones (selon les circonstances et le niveau de maturité du projet). Aussi, elle souhaite répartir les 11 ha réservés entre zone d'activités régionales et locales. Cette répartition sera précisée au moment de l'intégration dans le PAL, en sachant qu'au minimum 5 ha devront être destinés à une zone d'activités régionales.

L'image suivante démontre que le secteur retenu répond aux critères de localisation des zones d'activités régionales fixés au chapitre 5.1.

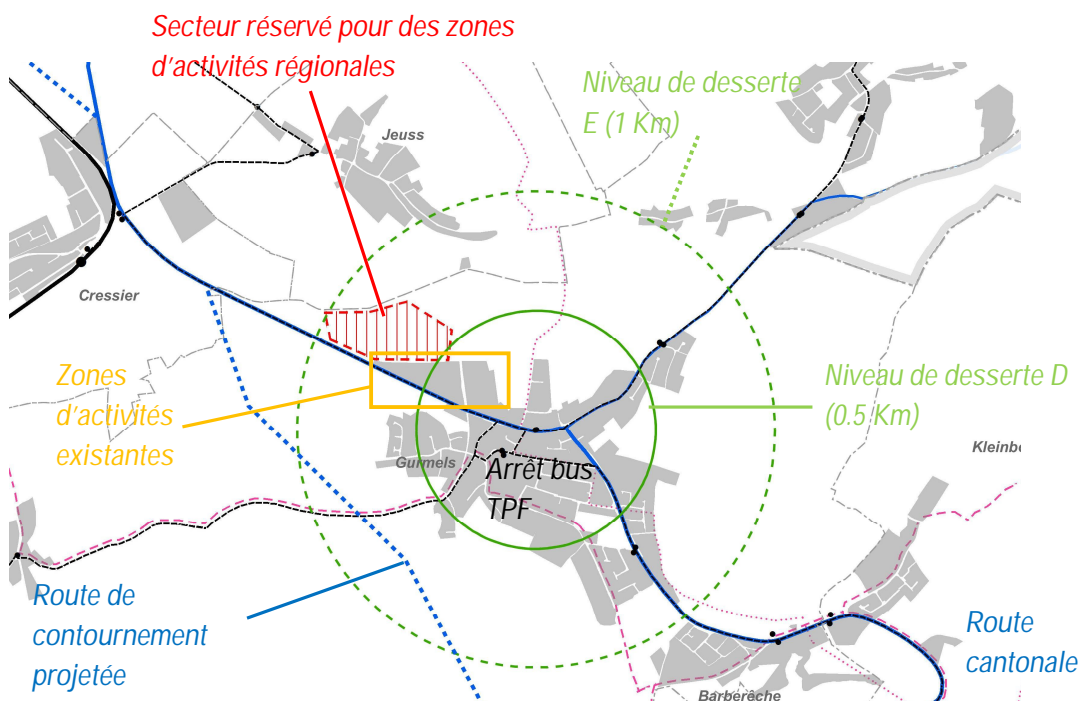


Figure 7 : vérification de la conformité de la zone d'activité régionale de Gurmels avec les critères de localisation.

Au sujet de l'état de la propriété foncière, il s'avère que la zone empiète sur 6 parcelles de 5 propriétaires différents (groupe de propriétaires ou communauté héréditaires compté comme propriétaire unique).

Trois parcelles (arts 1085, 1091, 1092) appartiennent à des syndicats d'amélioration foncières, les autres appartiennent à des privés.

L'image suivante donne un aperçu de l'état actuel de la propriété à Gurmels (le périmètre en rouge est à considérer à titre indicatif).



Figure 8 : aperçu de l'état du de la propriété de la zone d'activités régionale de Gurmels (Source : Etat de Fribourg, 2010)

Les contraintes de planification suivantes caractérisent actuellement le secteur :

Thème	Remarques
Transports publics	Grâce à un arrêt de bus de catégorie V, la zone satisfait une desserte de catégorie E (exigence de base). Des mesures pour les transports publics ou d'autres mesures compensatoires devront être prises dans le cas où cette zone générerait plus de 1'000 véhicules par jour ¹⁰ .
Bruit	Une étude acoustique sera menée le long de la route cantonale afin de déterminer les éventuelles mesures à prendre pour garantir la conformité à l'OPB ¹¹ .
OPAM	L'entreprise Landi SA est assujettie à l'OPAM. Clarifier avec le SEn les contraintes OPAM sur la zone d'activités régionale.
Eaux souterraines	Un secteur de protection des eaux souterraines (S3) avoisine le nord-est de la zone d'activités. Eviter toute emprise de la zone d'activités sur le secteur de protection.
Dangers naturels	L'ensemble de la zone d'activité est caractérisée par un phénomène de « tassement potentiel sur sous-sol compressible ». Clarifier avec la commission cantonale des dangers naturels (CDN) le poids de cette contrainte ainsi que les éventuelles mesures à prendre au niveau de la construction.
Surfaces d'assolement	La zone est totalement concernée par des surfaces d'assolement (catégorie A). Réfléchir à des éventuelles mesures de compensation
Propriété foncière	Vérifier avec les différents propriétaires la disponibilité des terrains et assurer une garantie par convention.

¹⁰ Ces contraintes sont fixées dans le plan cantonal des transports actuellement en cours de révision. Pour plus d'information consulter le chapitre 5.2 du Concept global des transports du plan directeur régional du Lac) document C2 du PDR).

¹¹ Ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit.

L'image suivante montre la contrainte majeure de la protection des eaux souterraines pour la délimitation de la zone d'activités régionale à Gurmels.

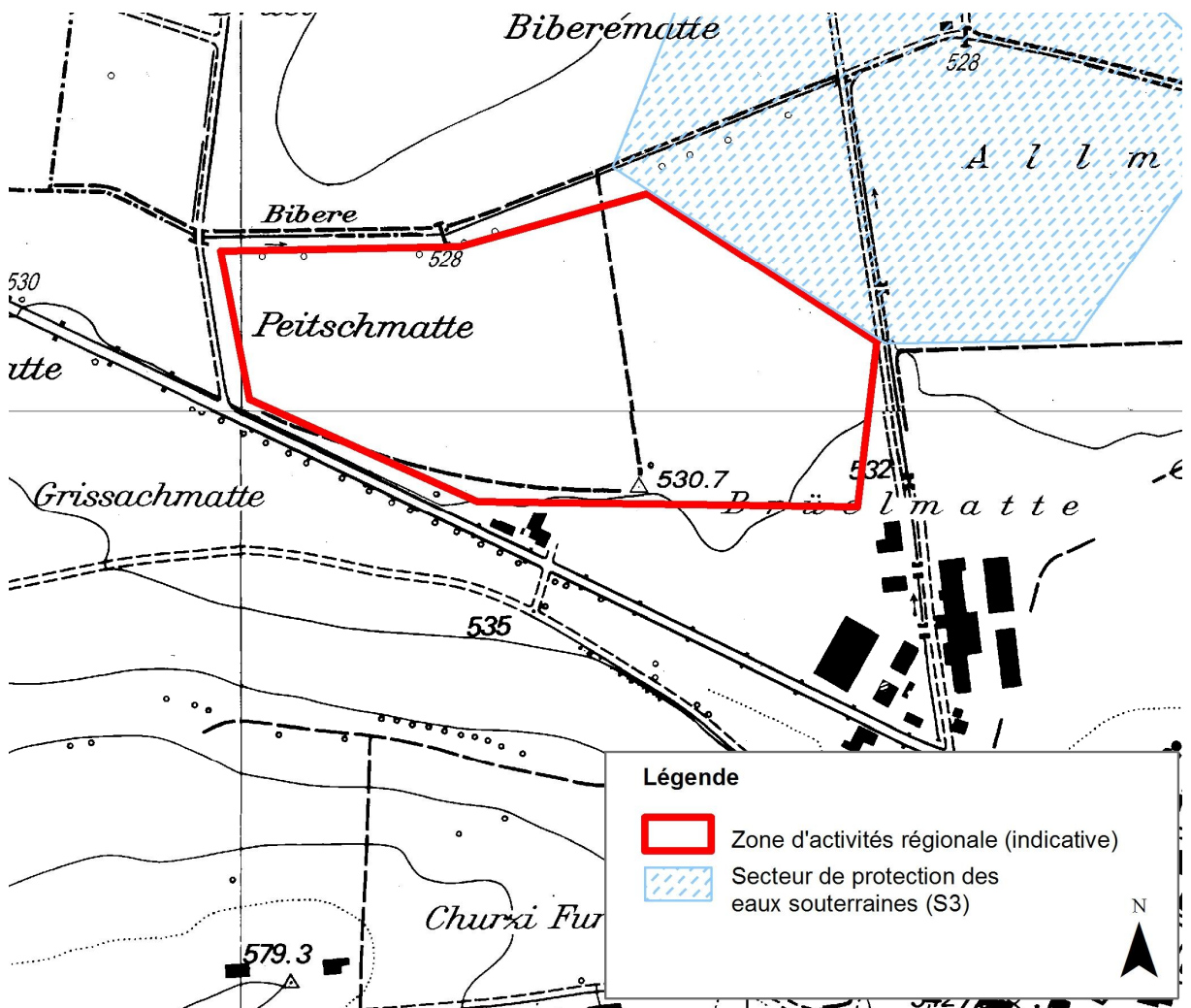


Figure 9 : contrainte de la protection des eaux souterraines pour la zone d'activités régionale de Gurmels

6.4 Bilan et lignes d'action

Pour les trois zones d'activités régionales de Bas-Vully, Courtepin et Gurmels, nous constatons que sous le profil de l'aménagement du territoire, l'emplacement choisi présente plusieurs points favorables. Toutefois, nous avons également constaté que la présence de certaines contraintes de planification demeure et influence le potentiel de développement de ces zones. Ces contraintes ne devraient pas préjuger l'urbanisation, mais il est très important de clarifier les mesures à prendre avant la mise en zone à bâtir à l'échelle communale, afin de pouvoir garantir une urbanisation dans un cadre bien connu.

Ligne d'action: analyser l'impact des contraintes de planification pour chacune des trois zones d'activités régionales. Définir les mesures à prendre.

Les zones d'activités régionales sont conçues pour le développement économique des centres intercommunaux et de la région à plus long terme. Il faudra les planifier soigneusement et en coordination avec le développement global du district. Par conséquent, à l'échelle communale, les zones d'activités régionales sont planifiées dans un premier temps au niveau directeur et non au niveau de l'affectation du sol.

Pour les communes de Bas-Vully et Courtepin, les plan d'aménagement locaux (PAL) approuvés, respectivement en cours de révision ont déjà intégré les zones d'activités régionales dans leur plan directeur communal (PDComm). La coordination avec le plan directeur régional est donc déjà garantie. Gurmels adaptera son PAL à la prochaine occasion qui se présentera. La mise en zone d'activités dans le plan d'affectation des zones (passage de zone agricole en zone à bâtir, selon l'art. 77 et ss LATeC) ainsi que l'urbanisation se feront par étapes, en fonction des possibilités offertes par le futur plan directeur cantonal. Jusqu'à ce moment, selon le plan directeur cantonal actuellement en vigueur, les zones d'activités régionales sont soumises au même calcul de dimensionnement que les zones d'activités locales.

Ligne d'action: élaborer un concept d'urbanisation pour les trois zones d'activités. Ces concepts devront permettre de coordonner les éléments liés à l'urbanisation, à la mobilité et au paysage. Les aspects liés à la maîtrise foncière seront également abordés. Ces concepts devront permettre d'estimer les coûts d'équipements, de définir les étapes d'occupation ainsi que la nécessité de procéder à une planification de détail. Les résultats de ces concepts seront intégrés dans le PAL des trois communes.

S'agissant des critères de gestion, décrits au chapitre 5.3 du présent rapport, ils doivent être affinés, consolidés et finalement validés par les différents acteurs qui s'occuperont d'aménager, équiper et promouvoir les zones d'activités régionales (Canton, Région et Communes).

Ligne d'action: clarifier et préciser les critères de gestion des zones d'activités. L'accent sera mis sur la gestion des demandes des entreprises souhaitant s'implanter dans les zones régionales, sur la problématique du financement et des retombées fiscales de ces zones et sur leur promotion.

7. Intégration de l'étude dans le PDR

Ce document est partie intégrante du PDR. En tant qu'étude complémentaire régionale¹³, il appartient au volet descriptif et n'a pas un effet contraignant. En revanche, les éléments clés du contenu de la présente étude sont repris dans le contenu liant du plan directeur régional (partie A, projet territorial et fiches de mesures).

Plus précisément, la mise en œuvre des lignes d'action décrites ci-dessus est réglée par les fiches de mesures 7 « Déterminer les zones d'activités d'importance régionale et élaborer les concepts de développement » et 8 « Déterminer et politiquement consolider les critères d'affectation et de gestion des zones d'activités d'importance régionale ».

¹³ Selon le guide pour l'aménagement régional, « les études régionales sont des bases pour la planification régionale. Ces documents ne sont pas contraignants pour les autorités. Pour qu'une étude régionale puisse avoir des effets concrets, il faut que ses principales conclusions soient intégrées au plan directeur régional ».