



Voir aussi:

Structure urbaine;
 Concept d'urbanisation et critères pour le dimensionnement de la zone à bâtir;
 Grands générateurs de trafic et centres commerciaux;
 Concept global des transports;
 Surfaces agricoles et d'assolement;
 Sites pollués;
 Protection de l'air;
 Risques chimiques et technologiques;
 Eaux souterraines

Instances concernées:

Instance de coordination:
Service des constructions et de l'aménagement

Communes:
 Toutes

Instances cantonales:

SPC, STE, PromFR, SEn; SG, SAgri, DAEC-DD

Autres cantons:
 BE, NE, VD

Confédération:
 ODT

Autres instances:
 Groupe de coordination et de soutien, Associations régionales

1. PROBLÉMATIQUE

Les zones d'activités servent à accueillir des entreprises du secteur secondaire ou tertiaire. Etant donné que ces zones occupent de grandes surfaces et génèrent du trafic, elles doivent être dotées d'une bonne accessibilité.

Conscient de la nécessité de renforcer l'armature économique du canton de Fribourg et des moyens limités à disposition, le Conseil d'Etat a élaboré un plan sectoriel des zones d'activités en 1998. Le but de ce document est de montrer où il est judicieux de concentrer les efforts de planification et de promotion pour augmenter le potentiel de développement économique du canton. Le plan sectoriel inventorie les terrains disponibles à court, moyen et long terme. Ces zones d'importance cantonale sont composées de terrains variés, situés à des endroits choisis et présentant le plus grand potentiel pour l'implantation de nouvelles entreprises. Elles sont réparties sur sept pôles de développement, soit un par district.

Hors des pôles de développement, il est possible de maintenir ou de créer des zones d'activités destinées à des activités industrielles ou artisanales présentant un impact relativement faible sur l'environnement. En vue de constituer un réseau entre les centres et le reste du territoire, il est indispensable de poursuivre les efforts actuels déployés pour le renforcement de l'économie.

Face aux demandes de grandes surfaces industrielles et afin de disposer d'une offre suffisante pour les entreprises de service ou industrielles à forte valeur ajoutée, le Conseil d'Etat a décidé de compléter la démarche entreprise en 1998 par la définition de secteurs stratégiques en vertu de la loi sur la promotion économique. Ce choix s'insère également dans la stratégie cantonale de développement durable en ce sens que ce projet permet d'appliquer de manière exemplaire le développement durable au niveau opérationnel.

Des réflexions sont également en cours au niveau national. Elles visent à définir des zones d'activités d'importance nationale. Outre ces réflexions sur les zones d'activités d'importance nationale, de nouvelles exigences ont été formulées pour les cantons qui doivent identifier un nombre restreint de sites stratégiques dans leur plan directeur cantonal et mettre en place les instruments nécessaires à la valorisation de ces sites.

La question de la politique foncière active cantonale a occupé le devant de la scène politique au cours de ces dernières années. Le résultat de ces discussions s'est concrétisé d'abord dans la modification de la loi sur la promotion économique (LPEc) et ensuite dans la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC).

Il ressort clairement des réflexions effectuées qu'un certain nombre de centres urbains ne disposent plus de surfaces suffisantes pour les prochaines quinze années. En effet, un terrain affecté en zones d'activités n'est pas toujours disponible pour la construction. Pour changer cet état de fait et obtenir une efficacité plus grande de la politique d'aménagement du territoire, il est essentiel de définir un changement de paradigme: les collectivités publiques, y compris le canton, doivent être plus actives sur le marché foncier afin d'orienter l'implantation des activités économiques répondant à la stratégie cantonale fixée. Dès lors, les dispositions relatives aux zones d'activités doivent être complétées par un volet relevant de la politique foncière active cantonale. Ces démarches doivent être ancrées dans le développement durable.



Le Conseil d'Etat a choisi de développer une politique foncière active basée sur de possibles investissements fonciers du canton. Il s'agit parfois d'intervenir directement ou indirectement dans l'acquisition de terrains afin d'assurer une bonne réactivité et une efficacité de la promotion économique. Les secteurs stratégiques doivent être majoritairement en mains publiques et doivent permettre une réalisation rapide de projets jugés stratégiques. Il s'agit donc d'une politique sélective et ciblée qui ne concerne que quelques secteurs spécifiques, et qui s'inscrit dans un programme de mise en œuvre s'étendant à un horizon de planification de 15 ans. Le canton doit pouvoir, en cas de nécessité, entreprendre la planification, tout en associant les communes aux travaux durant cette phase, afin de négocier les acquisitions de terrains ou les droits d'emption. Une fois les terrains planifiés, le canton devra parfois définir des mesures de gestion foncière des terrains.

Les communes sont les autorités de planification pour les secteurs stratégiques et toutes les zones d'activités.

Un programme de réalisation destiné au Conseil d'Etat fixe les modalités de financement interne, d'organisation et de pilotage de projet.

Le plan directeur cantonal définit la politique cantonale en la matière, désigne les pôles de développement économique et les secteurs stratégiques et fixe les conditions pour la création et la gestion de nouvelles zones d'activités d'importance cantonale ou d'autres zones d'activités.

2. PRINCIPES

BUTS DE LA POLITIQUE DU CANTON

- Garantir une offre suffisante, différenciée, attractive et bien localisée de terrains affectés aux zones d'activités.
- Définir des secteurs stratégiques où le canton peut pratiquer une politique foncière active ancrée dans le développement durable afin de concentrer l'engagement et les moyens à disposition du canton sur les sites présentant le meilleur potentiel pour l'implantation de nouvelles entreprises à fort impact territorial.
- Contribuer au renforcement du centre cantonal et des centres régionaux en matière d'emplois qualifiés.
- Veiller à accroître en premier lieu l'offre de terrains disponibles dans les zones d'activités légalisées.
- Proposer une gamme différenciée de lieux d'implantation, attractifs et bien localisés.
- Faire participer l'ensemble des pôles au développement économique.
- Mettre la compétence et le savoir-faire de l'administration cantonale à disposition des communes et des régions pour faciliter une mise en valeur et une promotion efficace des zones d'activités.
- Garantir également hors des pôles de développement, et notamment dans les régions de montagne, une offre suffisante de terrains affectés aux zones d'activités permettant l'implantation, l'extension et/ou la délocalisation d'entreprises n'engendrant pas un fort impact sur le territoire.



- Encourager les collectivités publiques à exercer une politique foncière active.

PRINCIPES DE LOCALISATION

Pôles de développement

Le canton entend concentrer ses efforts de planification et de promotion sur sept pôles de développement économique:

1. Fribourg et environs
2. Morat/Kerzers
3. Basse Singine
4. La plaine de la Broye, le long de l'autoroute A 1
5. Bulle et environs
6. Châtel-St-Denis
7. Romont.

Secteurs stratégiques

Les secteurs stratégiques doivent:

- Etre situés dans les pôles de développement et dans le centre cantonal ou dans les centres régionaux.
- Figurer au plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale.
- Etre destinés aux entreprises industrielles ou de services à forte valeur ajoutée.
- Exclure les activités commerciales ou à faible valeur ajoutée.
- Etre situés dans un secteur présentant des réseaux de mobilité douce attractifs, qui prennent en compte des aspects de sécurité, routière ou autre, de bien-être et de confort.
- Etre situés dans un secteur présentant ou prévoyant au minimum un niveau de desserte C pour les transports publics et une capacité routière de niveau β pour le trafic individuel motorisé selon le plan cantonal des transports, et garantissant le respect des prescriptions relatives à la protection de l'environnement (air, bruit).
- Proposer des solutions urbanistiques de qualité et présentant une utilisation rationnelle et mesurée du sol.
- Etre dotés d'instruments pour une gestion durable de la mobilité (plan de déplacement d'entreprises, gestion du stationnement, ...).
- Comprendre des voies d'accès qui ne traversent pas de zones habitées ou être situés dans un secteur présentant une desserte en transports publics de niveau A ou B selon le plan cantonal des transports.
- Réserver les terrains nécessaires au raccordement ferroviaire pour les secteurs présentant des conditions techniques et financières acceptables. En cas d'impossibilité de raccordement ferroviaire, ils doivent réserver des possibilités de transbordement rail - route dans les gares du voisinage.
- Etre majoritairement en mains de collectivités publiques.



- Comprendre au maximum dans l'ensemble du canton 50 hectares de surfaces dans des zones à bâtrir légalisées et non construites.

Les secteurs stratégiques sont:

- Environs immédiats de la gare de Fribourg
- Environs immédiats de la jonction autoroutière de Fribourg-Sud
- Birch (Düdingen)
- Planchy (Bulle et Vuadens)
- Löwenberg (Morat et Galmiz)
- Rose de la Broye (Estavayer-le-Lac, Sévaz, Les Montets et Lully)
- Raboud (Romont)
- Châtel-St-Denis

Zones d'activités d'importance cantonale

Les zones d'activités d'importance cantonale doivent:

- Etre situées à l'intérieur des pôles de développement.
- Figurer dans le plan d'aménagement local de la commune concernée et dans le plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale.
- Comprendre, en règle générale, une surface libre d'au moins un hectare ou permettre la construction d'au minimum 5'000 m² de surface de plancher.
- Etre situées dans un secteur présentant des réseaux de mobilité douce attractifs, qui prennent en compte des aspects de sécurité, routière ou autre, de bien-être et de confort.
- Etre situées dans un secteur présentant au minimum un niveau de desserte D en transports publics selon le plan cantonal des transports et une capacité routière de niveau γ pour le trafic individuel motorisé selon le plan cantonal des transports.
- Comprendre des voies d'accès qui ne traversent pas de zones habitées.
- Réserver les terrains nécessaires au raccordement ferroviaire pour les secteurs présentant des conditions techniques et financières acceptables. En cas d'impossibilité de raccordement ferroviaire, réserver des possibilités de transbordement rail - route dans les gares du voisinage.
- Etre en mains de collectivités publiques ou appartenir à des propriétaires disposés à vendre dans un délai fixé par voie contractuelle.
- Ne peuvent pas être destinées aux activités commerciales.

Dimensionnement des zones d'activités d'importance cantonale

- Les zones d'activités sont dimensionnées sur la base des surfaces occupées dans ce type de zones dans l'ensemble de la commune concernée. Le total des surfaces non construites, hormis les propriétés destinées à l'extension des entreprises existantes, ne peut dépasser les deux tiers de la surface effectivement construite. Pour les entreprises existantes hors zones d'activités (par exemple en zone village ou mixte), des réserves peuvent être prévues pour un déplacement ou



une extension de l'activité sur la base d'un projet précis et suffisamment consolidé.

Les communes comprenant des zones d'activités d'importance cantonale et d'autres types de zones d'activités sont tenues de différencier le calcul de dimensionnement.

Autres zones d'activités

Les zones d'activités:

- qui sont situées hors des pôles de développement doivent permettre l'extension et/ou la délocalisation des entreprises existantes ainsi que, le cas échéant, la création d'entreprises n'engendrant pas un fort impact sur le territoire.
- ne doivent pas nécessiter l'aménagement de nouvelles voies d'accès importantes pour leur desserte.
- doivent être dotées d'un raccordement raisonnable à un moyen de transports publics.
- sont notamment destinées aux exploitations artisanales orientées sur les besoins d'une clientèle locale ainsi qu'aux petites exploitations du secteur tertiaire.

Dimensionnement des autres zones d'activités

- les zones d'activités sont dimensionnées sur la base des surfaces occupées dans ce type de zones dans l'ensemble de la commune concernée. Le total des surfaces non construites, hormis les propriétés destinées à l'extension des entreprises existantes, ne peut dépasser le tiers de la surface effectivement construite. Pour les entreprises existantes hors zones d'activités (par exemple en zone village ou mixte), des réserves peuvent être prévues pour un déplacement ou une extension de l'activité sur la base d'un projet précis suffisamment consolidé.

PRINCIPES DE COORDINATION

La planification des zones d'activités tiendra compte des principes suivants:

- Voir Thème «Sites pollués»
- Voir Thème «Risques chimiques et technologiques»
- Voir Thème «Surfaces agricoles et d'assolement»
- Voir Thème «Eaux souterraines»
- Voir Thème «Grands générateurs de trafic et centres commerciaux»



3. RÉPARTITION DES TÂCHES

Le canton:

- Confirme le groupe de coordination et de soutien dans ses activités relatives à la gestion du plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale et élargit son champ d'action au suivi des secteurs stratégiques.
- Définit les pôles de développement, les secteurs stratégiques, les critères pour la création des secteurs stratégiques et des zones d'activités d'importance cantonale.
- Peut être en charge de la planification dans les secteurs stratégiques.
- Peut acquérir des terrains dans les secteurs stratégiques.
- Peut financer l'équipement de base dans les secteurs stratégiques.
- Crée des structures pour la gestion de l'ensemble des sites stratégiques en se basant sur le partenariat public-privé.
- Etablit un programme de réalisation pour les secteurs stratégiques.

La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions:

- Est en charge de la gestion des projets et de la coordination des études de planification dans les secteurs stratégiques.
- Met en place les structures de projet nécessaires à la mise en œuvre des secteurs stratégiques tout en y associant les services cantonaux, les régions, les communes et les propriétaires concernés.
- Peut planifier et gérer le financement des infrastructures nécessaires à la mise en œuvre des secteurs stratégiques.
- Peut organiser, dans les secteurs stratégiques, des concours d'idées ou d'architecture auxquels participent les communes concernées.
- Peut entreprendre les démarches pour l'acquisition de terrains par le canton ou la définition de droits d'emption en faveur du canton dans les secteurs stratégiques.
- Peut définir les modalités de gestion foncière des secteurs stratégiques (contrats de droit administratif, droit de superficie, etc.).

Le Service des constructions et de l'aménagement:

- Peut établir des plans d'affectation cantonaux lorsque la situation le justifie.
- Assure la gestion technique du plan sectoriel et contrôle l'application des principes du plan directeur cantonal lors de l'examen des plans d'aménagement local.

Le Service des ponts et chaussées:

- Etablit les études de trafic nécessaires à la mise en œuvre des secteurs stratégiques.
- Peut établir les éventuels projets routiers nécessaires à la mise en œuvre des secteurs stratégiques.



- Contrôle les études et les éventuels projets en matière de mobilité douce nécessaires à la mise en oeuvre des secteurs stratégiques.

Le Service des transports et de l'énergie :

- Contrôle les études et les éventuels projets en matière de transports publics nécessaires à la mise en oeuvre des secteurs stratégiques.

Le Service de l'environnement et la Responsable du développement durable :

- Etablissent les cahiers des charges pour les études de durabilité.

La Promotion économique :

- Propose prioritairement aux entreprises à forte valeur ajoutée souhaitant s'implanter dans le canton les terrains légalisés dans les secteurs stratégiques.

Les régions:

- Sont associées aux réflexions effectuées dans les sites stratégiques qui les concernent.
- Étudient différents modèles pour le financement des infrastructures des zones d'activités d'importance cantonale ou des autres zones d'activités.
- Mettent sur pied, le cas échéant en collaboration avec le groupe de coordination et de soutien, un groupe de projet pour promouvoir et faire avancer les différents projets de développement.

Les communes:

- Sont en charge des réflexions effectuées dans les sites stratégiques qui les concernent.
- Ne peuvent prévoir dans leur plan d'aménagement local des affectations contraires à la réalisation des secteurs stratégiques figurant dans le plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale.
- Réexaminent la destination des zones d'activités d'importance cantonale sur la base des principes du présent thème dans un délai de 2 ans suite à l'adoption du thème du plan directeur cantonal.
- Étudient les possibilités de changer l'affectation des zones d'activités équipées et non utilisés pour éviter la mise en zone de nouveaux terrains.
- Tiennent compte des principes de dimensionnement des zones d'activités du plan directeur cantonal lors de la révision de leur plan d'aménagement local.

Les cantons voisins:

- Sont consultés sur les dossiers de modification des plans d'aménagement local lorsqu'une commune fribourgeoise dont le territoire confine à la frontière cantonale envisage de créer une nouvelle zone d'activités ou de modifier le périmètre d'une zone.
- Sont consultés en cas d'établissement d'un plan d'affectation cantonal dans un secteur limitrophe.



Le groupe de coordination et de soutien:

- Supervise la mise en œuvre de la politique cantonale et du plan sectoriel des zones d'activités et la réalisation des projets concrets de développement.
- Est en charge de la mise en œuvre du programme de réalisation des secteurs stratégiques.
- Conseille et soutient les communes et les régions dans leurs efforts visant à augmenter la disponibilité des terrains affectés aux zones d'activités d'importance cantonale.
- Incite les communes concernées à promouvoir les zones d'activités d'importance cantonale.
- Complète et tient à jour le plan sectoriel des zones d'activités.
- Informe régulièrement le Conseil d'Etat sur la mise en œuvre des secteurs stratégiques et du plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale.
- Lance ou pilote des projets ou études d'intérêt cantonal dans le domaine.
- Etablit des contacts avec les milieux professionnels dans les domaines juridiques, techniques, économiques ou financiers pour la mise sur pied d'une organisation de projet au niveau cantonal.

4. MISE EN ŒUVRE

ÉTUDE CANTONALE À RÉALISER DANS LE DOMAINE

Secteurs stratégiques

Le plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale délimite les secteurs stratégiques retenus par le canton.

Le canton établit un programme de réalisation qui comprendra et détaillera les étapes suivantes:

- une étude coûts-utilité destinée à identifier l'ordre de réalisation des secteurs stratégiques,
- un état des études de planification existantes dans chaque secteur stratégique,
- les éventuelles réflexions directrices à établir dans les secteurs stratégiques et les éventuels plans d'affectation cantonaux nécessaires dans ces secteurs;
- les études de durabilité à l'échelle de chaque secteur stratégique permettant de déterminer les mesures environnementales, sociales ou économiques à prendre et leur ordre de priorité en coordination avec la procédure d'affectation,
- les éventuelles études techniques (transports, équipement, conception urbanistique et paysagère) nécessaires pour la mise en œuvre des secteurs stratégiques,
- les modèles de gestion foncière et financière à mettre en œuvre pour les terrains légalisés dans les secteurs stratégiques.

Plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale

Le plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale est mis à jour une fois que le délai de 2 ans imparti aux communes est expiré. Seuls les secteurs remplissant les critères définis par



le plan directeur cantonal seront maintenus à l'inventaire figurant dans le plan sectoriel.

CONSÉQUENCES SUR LES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION

Etudes régionales

Les régions doivent prendre en considération les zones d'activités d'importance cantonale lors de l'élaboration du plan directeur régional.

Les régions peuvent prévoir dans leur plan directeur des secteurs pour la création de nouvelles zones d'activités d'importance cantonale sur la base des critères de localisation ci-dessus.

Plan d'aménagement local

Cas particulier: Sites stratégiques

Le plan d'affectation établi dans un secteur stratégique doit avoir notamment pour objectifs de:

- Démontrer l'intégration du secteur au tissu construit environnant.
- Proposer des solutions de stationnement pour tous les modes de transports.
- Evaluer les impacts résultant de la transposition du trafic généré sur le réseau routier (capacité et conséquences en matière de pollution de l'air et de bruit).
- Etudier les itinéraires de déplacements à pied, en deux-roues à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre de planification.
- Montrer comment une utilisation judicieuse du sol sera réalisée en matière d'urbanisation et de stationnement.
- Proposer des aménagements extérieurs de qualité.

Il doit identifier les secteurs qui peuvent être soumis à concours d'architecture ou d'idées.

Le règlement accompagnant le plan d'affectation intègre les mesures réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs ci-dessus.

Le rapport explicatif et de conformité démontre comment les objectifs sont atteints et indique les étapes de réalisation du secteur stratégique. Il démontre que la surface maximale des secteurs stratégiques n'est pas dépassée au niveau cantonal.

En cas de nécessité, il est possible d'établir un plan d'affectation cantonal dans les sites stratégiques. Dans ce cas, toutes les études nécessaires à la planification sont établies par le canton.

Dossier directeur

- Peut prévoir les extensions possibles des zones d'activités au-delà des critères de dimensionnement applicables.
- Définit les principes de desserte de l'ensemble des zones d'activités et les étapes de réalisation des extensions de zones d'activités.

Plan d'affectation des zones

- Tient compte des éventuels plans d'affectation cantonaux en vigueur.
- Délimite les zones d'activités en fonction des critères de dimensionnement définis par le plan directeur cantonal.



4. Zones d'activités et politique foncière active cantonale

- Examine, en cas de surdimensionnement de zones d'activités équipées, si un changement d'affectation est envisageable.
- Etudie les modalités à mettre en œuvre pour valoriser les secteurs de friches industrielles.
- Propose, en cas de réserves de bonnes terres agricoles en zone à bâtir non construites, des compensations pour les terrains nouvellement affectés à la zone d'activités, simultanément à la procédure de mise en zone.

Règlement communal d'urbanisme

- Définit le type d'activités que peuvent accueillir les zones d'activités en fonction des critères de desserte fixés par le plan cantonal des transports et par le plan de mesures pour la protection de l'air.

Rapport explicatif et de conformité

- Justifie le dimensionnement des zones d'activités proposées sur la base d'un calcul des surfaces construites et des propriétés utilisées par les entreprises existantes. Le cas échéant, il différencie le calcul pour les zones d'activités d'importance cantonale et les autres zones d'activités.
- Démontre comment les critères de localisation du plan directeur cantonal ont été vérifiés et appliqués pour toutes les zones d'activités non construites.
- Renseigne sur les résultats des éventuelles études effectuées sur la mobilité des personnes et des marchandises conformément aux principes définis par le plan cantonal des transports et par le plan de mesures pour la protection de l'air.

Principes transitoires pour les zones d'activités d'importance cantonale

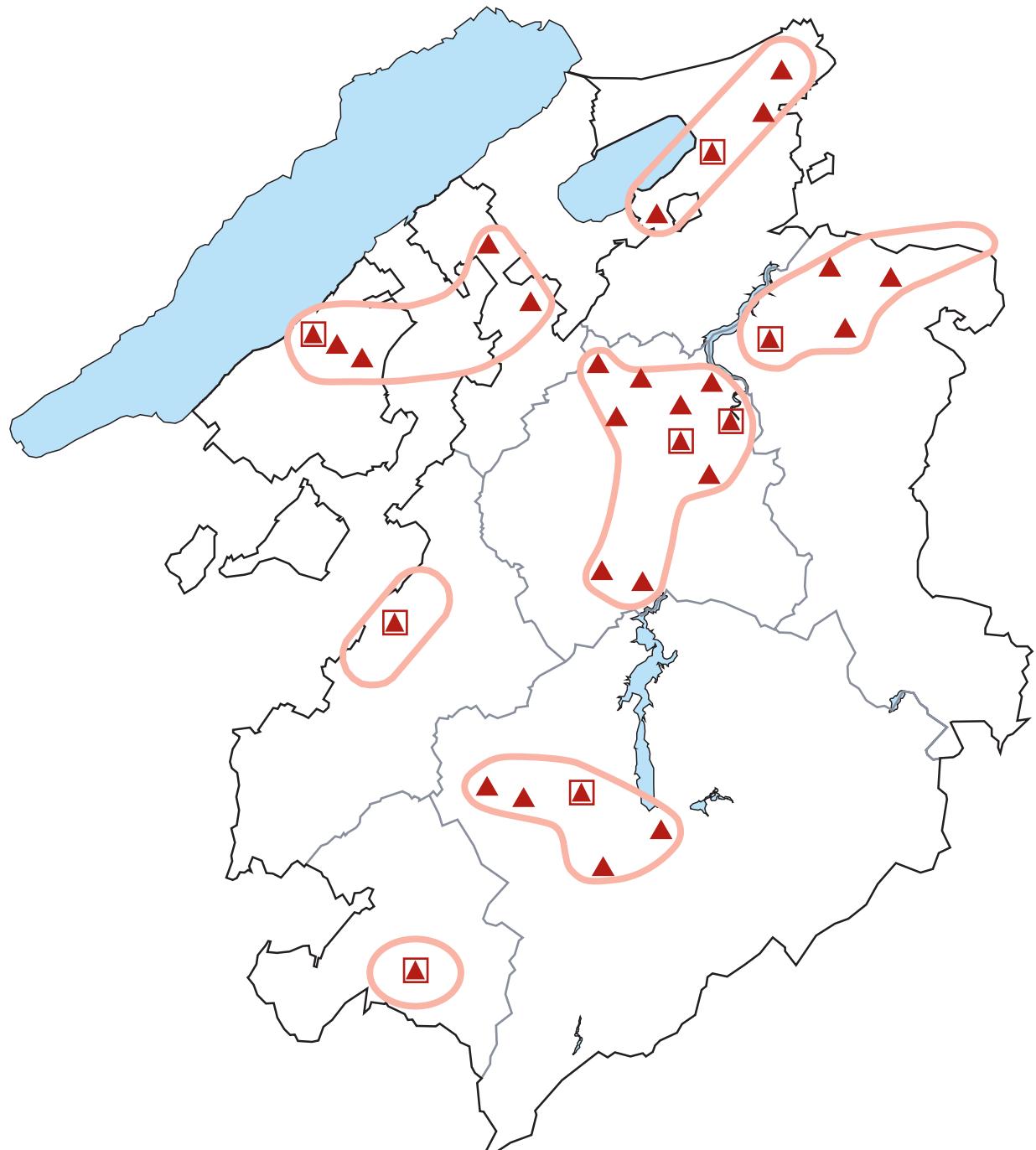
Les communes réexaminent la destination des zones d'activités d'importance cantonale autorisant les activités commerciales. Elles choisissent si elles souhaitent maintenir cette destination ou non.

Elles adressent à la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, dans le délai de 2 ans imparti suite à l'adoption de la modification du plan directeur cantonal, un rapport examinant leurs zones d'activités d'importance cantonale sous l'angle de leur conformité aux critères fixés par le plan directeur cantonal.

5. RÉFÉRENCES

- Plan sectoriel des zones d'activités d'importance cantonale, Fribourg, 1998, inventaire actualisé en 2004.
- Plan cantonal des transports, Fribourg, 2006.
- Plan de mesures pour la protection de l'air, 2007.

Pôles de développement économique



Légende

-  Pôles de développement économique
 -  Communes avec site stratégique et zones d'activités d'importance cantonale
 -  Communes avec zones d'activités d'importance cantonale

km

 Source: GEOSTAT

